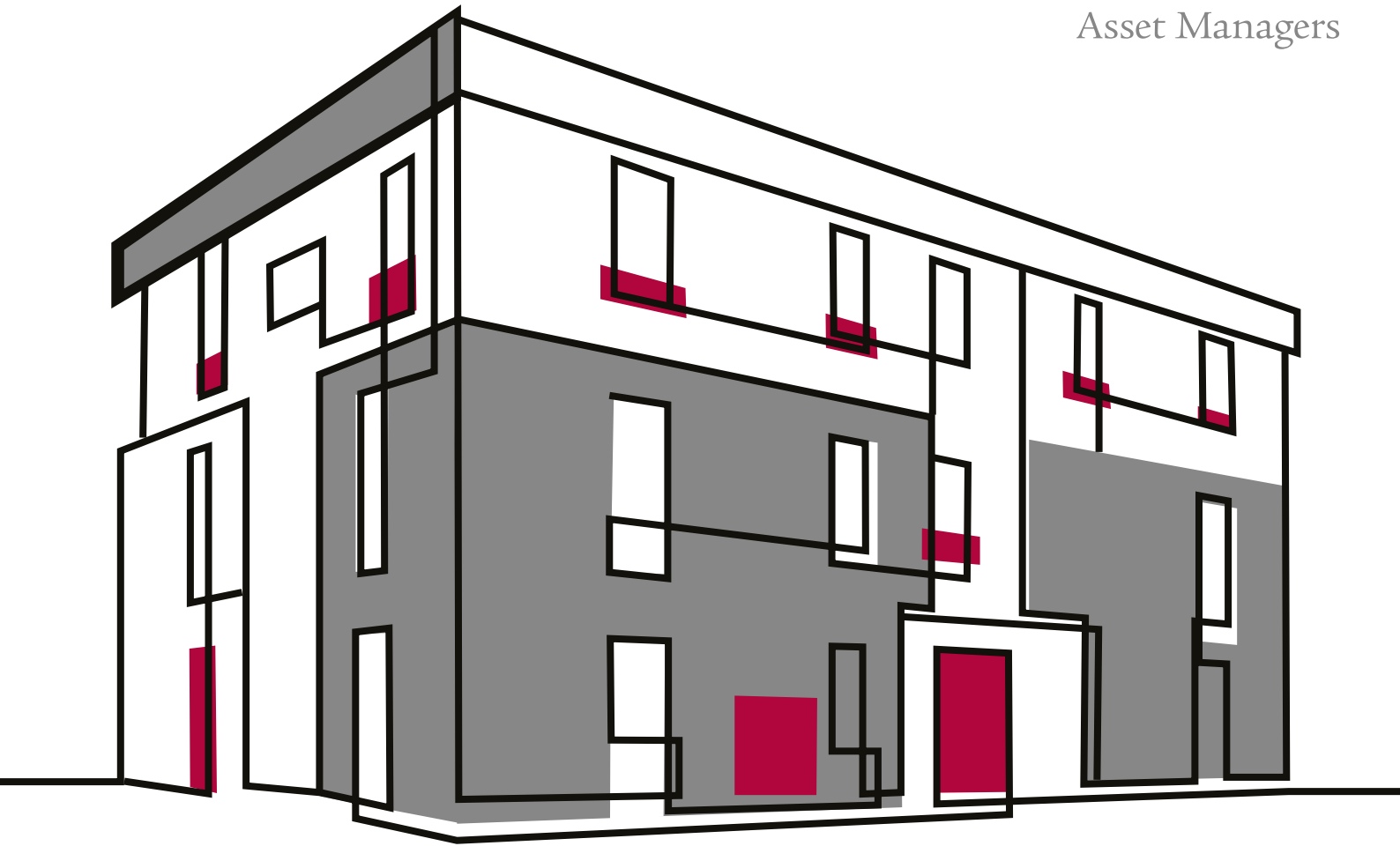




SwissLife
Asset Managers



Jahresbericht Swiss Life REF (DE) European Living

zum 31. März 2024

Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Inhaltsverzeichnis

An unsere Anleger	4
Kennzahlen im Überblick	6
Kennzahlen zum Stichtag 31. März 2024	6
Veränderungen im Berichtszeitraum	6
Entwicklung der Wirtschaft und der Immobilienmärkte in Deutschland und Europa	7
Jahresbericht	10
Tätigkeitsbericht	10
Anlageziele und Anlagepolitik	10
Anlagegeschäfte	11
Wertentwicklung	12
Hauptanlagerisiken	12
Portfoliostruktur	14
Kreditportfolio und Restlaufzeitenstruktur der Darlehen	15
Währungspositionen	15
Risikoprofil	15
Wesentliche Änderungen gem. Art. 105 Abs. 1c EU VO Nr. 231/2013 im Berichtszeitraum	15
Entwicklung des Fonds -	
Vergleichende Übersicht der letzten drei Jahre	16
Vermögensübersicht zum 31. März 2024	18
Vermögensaufstellung zum 31. März 2024	
Teil I: Immobilienverzeichnis	20
<i>Direkt gehaltene Immobilien</i>	20
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien	24
Vermögensaufstellung zum 31. März 2024	
Teil I: Gesellschaftsübersicht	28
Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung vom 31. März 2024	30
<i>Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung</i>	30
Vermögensaufstellung zum 31. März 2024	
Teil II: Liquiditätsübersicht	31
Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 31. März 2024	
Teil II: Liquiditätsübersicht	31

Vermögensaufstellung zum 31. März 2024	
Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	32
Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 31. März 2024	
Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	34
Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. April 2023 bis 31. März 2024	36
Erläuterung zur Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. April 2023 bis 31. März 2024	38
Verwendungsrechnung zum 31. März 2024	39
Entwicklung des Fondsvermögens vom 1. April 2023 bis 31. März 2024	40
Erläuterung zur Entwicklung des Fondsvermögens vom 1. April 2023 bis 31. März 2024	40
Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind	40
Anhang	41
Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	45
Regelmäßige Informationen zu den in Artikel 8 Absätze 1,2 und 2a der Verordnung (EU) 2019/2088 und Artikel 6 Absatz 1 der Verordnung (EU) 2020/852 genannten Finanzprodukten	48
Sonstiges	59
Renditen des Fonds - Vergleichende Übersicht der letzten drei Jahre	59
Übersicht zu Renditen, Bewertung und Vermietung nach Ländern	60
Renditekennzahlen	60
Kapitalinformationen	60
Informationen zu Wertänderungen	61
Vermietungsinformationen	61
Steuerrechnung	62
Steuerliche Hinweise	62
Gremien	68
Kapitalverwaltungsgesellschaft	68
Geschäftsführung	68
Aufsichtsrat	68
Verwahrstelle	68
Externe Bewerter für Immobilien	68

An unsere Anleger

Sehr geehrte Damen und Herren,

der von uns verwaltete Publikums-AIF mit festen Anlagebedingungen und dem Investitionsschwerpunkt paneuropäische Wohnimmobilien in Form des offenen inländischen Publikumssondervermögens „Swiss Life REF (DE) European Living“ hat das Geschäftsjahr vom 1. April 2023 bis zum 31. März 2024 abgeschlossen.

Mit einer Wertentwicklung von 0,9 % (BVI-Rendite der letzten 12 Monate) hat der Fonds ein Ergebnis entlang der für das Geschäftsjahr kommunizierten Erwartungen erzielt. Das abgelaufene Geschäftsjahr des Fonds war geprägt durch hohe Inflation und weiter steigende Zinsen. Die Europäische Zentralbank hat innerhalb von 1,5 Jahren zehnmal in Folge die Zinsen erhöht, was historisch einmalig in der Geschichte der Notenbank ist. Diesen Entwicklungen konnte sich der „Swiss Life REF (DE) European Living“ nicht vollständig entziehen, hat sich aber in diesem Umfeld stabil gezeigt.

Durch die hohen inflationsbedingten Indexierungen bei gleichzeitig steigender Nachfrage nach Wohnraum, konnten die Mieten im Bestand und im Zuge von Neuvermietungen deutlich gesteigert werden. Hinzu kamen ebenfalls stark gestiegene Einnahmen durch die positive Liquiditätsverzinsung auf Tages- und Festgelder. Die Ausschüttung konnte dadurch erneut mehr als verdoppelt werden (0,05 Cent/ Anteil auf 0,11 Cent/Anteil).

Genau gegenläufig entwickelten sich die Kaufpreisfaktoren auf den Immobilienmärkten, was sich in geringeren Bewertungsfaktoren im Fonds widerspiegelt. Auf der Seite der Immobilienbewertungen führten die gestiegenen Zinsen zu steigenden Liegenschaftszinsen. Die daraus resultierenden Verkehrswertanpassungen konnten teilweise durch die gestiegenen Mieten und Kostenreduzierung auf Fondsebene kompensiert werden. Im Ergebnis war die Entwicklung der Verkehrswerte jedoch im abgelaufenen Geschäftsjahr negativ.

Die Transaktionsmärkte sind im Laufe des Jahres 2023 noch nicht wieder angesprungen, wobei man in Q1/24 erste Anzeichen für eine Rückkehr von Investoren beobachten konnte. Wir gehen von einer moderat steigenden Investmenttätigkeit im Jahr 2024 aus, insbesondere wenn die ersten (erwarteten) Zinssenkungen erfolgen.

Die Neubautätigkeit war ebenfalls aufgrund der gestiegenen Zinsen und Baukosten ein weiteres Jahr viel zu gering, eine Trendwende ist aktuell nicht erkennbar. Dies wird zu einer weiteren Verknappung des Wohnraumangebotes führen und die Nachfrage nach Mietwohnungen weiter forcieren. Die fundamentalen Trends bilden ungeachtet der aktuellen Einflüsse durch Konjunktur oder Kapitalmärkte auch die Basis für mittel- bis langfristige Immobilienanlagen.

Der Fonds hat im abgelaufenen Geschäftsjahr eine fertiggestellte Projektentwicklung in Leipzig übernommen. Es handelt sich um eine Immobilie für altersgerechtes Wohnen in moderner und energieeffizienter Holzhybridbauweise. Das Fondsportfolio umfasst per 31.03.2024 über 3.100 Wohneinheiten verteilt auf 35 Immobilien an 28 Standorten in sechs Ländern.

Neben der Bestandsoptimierung im Portfolio liegt der Fokus auf dem weiteren Ausbau der europäischen Allokation. Allen Ankäufen liegt weiterhin der bewährte Investmentprozess der Swiss Life-Gruppe zugrunde. Dieser stellt insbesondere sicher, dass die ausgesuchten Immobilien den Investitionskriterien des Fonds entsprechen. Besonderes Augenmerk richtet sich dabei auf die Immobilienqualität, die Vermietbarkeit der Objekte an sich und die aktuelle Vermietungssituation.

Dabei sind das deutsche und europäische Netzwerk von Swiss Life Asset Managers essenziell. Die Ländereinheiten von Swiss Life Asset Managers und weitere verbundene Unternehmen agieren dabei jeweils lokal auf den von ihnen betreuten Märkten und stellen dem Fondsmanagement so die erforderliche Expertise und Marktdurchdringung für den Portfolioaufbau und das aktive Management zur Verfügung.

Der Ausbau des Fondsportfolios mit dem Ziel einer nach Regionen und Ländern stark diversifizierten Zielallokation wird auch die weiteren Fondsgeschäftsjahre stark prägen. Trotz der Wachstumsorientierung verfolgen wir das Ziel, den Wert Ihrer Anlage zu erhalten und zu sichern und stabile Erträge zu generieren. Dabei spielen die konsequente Fortsetzung der Ankaufs- und Asset-Managementpolitik, der weitere Ausbau des Fondsvertriebs, die effiziente Administration des Fonds sowie das Risikomanagement die zentralen Rollen. Entsprechend richtet die Geschäftsführung die Gesellschaft aus.

In diesem Jahresbericht informieren wir Sie über die Fondsentwicklung im Zeitraum vom 1. April 2023 bis 31. März 2024.

Kennzahlen im Überblick

Swiss Life REF (DE) European Living

ISIN: DE000A2PF2K4

WKN: A2PF2K

Auflagedatum: 11. Oktober 2019

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 zum Stichtag 31. März 2024

Fondsvermögen (netto)	983.561.614,58 EUR
<i>Immobilienvermögen</i>	
Immobilienvermögen gesamt (brutto)	909.353.851,89 EUR
- davon direkt gehalten	489.974.912,54 EUR
- davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	419.378.939,35 EUR
<i>Fondsobjekte</i>	
Anzahl der Fondsobjekte gesamt	35
- davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	13
stichtagsbezogene Vermietungsquote in % der Nettosollmiete	95,7 %
Fremdkapitalquote ¹	18,7 %

Veränderungen im Berichtszeitraum

An- und Verkäufe

Ankäufe	1
Verkäufe	-
Mittelzufluss/-abfluss (netto)	15.963.614,76 EUR

Ausschüttung

Endausschüttung am	29.09.2023
Endausschüttung je Anteil	0,05 EUR
BVI-Rendite	0,9 %
Rücknahmepreis	10,65 EUR
Ausgabepreis	11,18 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.

Entwicklung der Wirtschaft und der Immobilienmärkte in Deutschland und Europa

Wirtschaftliches Umfeld Europa

Die Wirtschaft der Eurozone zeigte sich während der Berichtsperiode uneinheitlich: Konnte sie im 2. Quartal 2023 um 0,1% (zum Vorquartal) wachsen, stagnierte sie im 3. Quartal 2023, um im 4. Quartal 2023 um 0,1 % zu schrumpfen. Zum Jahresstart 2024 wuchs die Wirtschaft der Eurozone um 0,3 %² und begann sich damit von ihrer Schwäche zu erholen, die seit Beginn der Energiekrise im vierten Quartal 2022 bestehen blieb. Frankreich konnte in allen vier Quartalen ein positives Wirtschaftswachstum aufweisen, wohingegen die Niederlande nur im 4. Quartal wachsen konnten (+0,3 % zum Vorquartal). Deutschland verzeichnete im dritten Quartal 2023 (+0,1 %) und ersten Quartal 2024 (+0,2 %) positives Wirtschaftswachstum.³ Großbritannien konnte im ersten Quartal 2024, nach zwei aufeinanderfolgenden Quartalen der Kontraktion, um 0,6 % wachsen.⁴

Da der Inflationsdruck weiter abnahm, trug die gestiegene Kaufkraft zu einer sich aufhellenden Konsumentenstimmung bei. Auch der Dienstleistungssektor erholte sich, während die Produktion hinterherhinkte. Der Dienstleistungs-PMI erklomm im März 2024 ein 10-Monathhoch und lag mit 55,6 Punkten über dem Schwellenwert von 50, der eine erwartete Kontraktion indiziert. Wohingegen der PMI der Produktion im März mit 47,1 Punkten unter dieser Schwelle lag.⁵

Für 2024 erwartet Swiss Life Asset Managers, dass die Eurozone annualisiert um 0,6 % wachsen wird. Mit 0,1 % wird für Deutschland ein unterdurchschnittliches Wirtschaftswachstum für 2024 prognostiziert, wohingegen Frankreichs Wirtschaft mit 0,9 % überdurchschnittlich wachsen dürfte. Für Großbritannien wird für 2024 ein BIP-Wachstum von 0,8 % erwartet.⁶

Im Berichtszeitraum gingen die harmonisierten Inflationsraten weiter zurück, wobei insbesondere der negative Beitrag der Energiepreise die Teuerungsraten drückte. Zudem war die Kerninflation rückläufig. Im März 2024 lag die Inflationsrate im Euroraum bei 2,4 %, zu 7,0 % im April 2023.⁷ In Deutschland senkte sich die Inflation von 7,5 % im April 2023 auf 2,3 % im März 2024 ab, in Frankreich von 6,9 % auf 2,4 %.⁸ Der Inflationsdruck blieb in Großbritannien leicht höher als in der Eurozone. Die harmonisierte Gesamtinflation erreichte dort im März 2024 3,8 %, zu 7,8 % am Anfang der Berichtsperiode.⁹ Swiss Life Economic Research rechnet für 2024 mit einer Inflation in der Eurozone als auch in Deutschland und Frankreich von 2,3 %. Für Großbritannien wird mit einer annualisierten Inflation von 2,5 % im laufenden Jahr gerechnet.¹⁰ Obwohl die Wirtschaft im Berichtszeitraum vor Herausforderungen stand und periodenweise Negativwachstum verzeichnete, zeigte sich der Arbeitsmarkt relativ robust. So pendelte die Arbeitslosenquote im Euroraum um die 6,5 %-Marke (März 2024: 6,5 %, -0 BP zu April 2023). Die Arbeitslosenquote in Deutschland stieg im Berichtszeitraum leicht an und lag im März 2024 bei 3,1 % (+30 BP zu April 2023). Andere Länder wie die Niederlande (3,6 %, +20 BP) und Österreich (4,9 %, -20 BP) wiesen ebenfalls unterdurchschnittliche Arbeitslosenquoten in der Berichtsperiode auf, wohingegen Frankreich mit 7,4 % (+10 BP) eine überdurchschnittliche Quote aufwies. In Großbritannien lag die Arbeitslosenquote zum Ende der Berichtsperiode bei 4,4 % (+40 BP), in Dänemark bei 5,7 % (+70 BP).¹¹

Immobilienmärkte Europa

Die Transaktionsvolumina blieben europaweit während der Berichtsperiode auf niedrigem Niveau. Mit 162 Mrd. EUR

2 Eurostat 7. Juni 2024

3 Eurostat 7. Juni 2024

4 Office for National Statistics 10. Mai 2024

5 S&P 14. März 2024

6 Swiss Life Asset Managers Perspektiven Konjunktur Juni 2024

7 Eurostat 18. Oktober 2023 und 30. April 2024

8 Eurostat 18. Oktober 2023 und 30. April 2024

9 Office for National Statistics 17. April 2024

10 Swiss Life Asset Managers Perspektiven Konjunktur Juni 2024

11 OECD

wurde im Vergleich zur Vorjahresperiode rund 37 % weniger Kapital an den europäischen Immobilieninvestmentmärkten angelegt.¹² Das gedämpfte Volumen spiegelt die weiter vorherrschende Zurückhaltung der Investoren aufgrund der laufenden Preisanpassungen wider, wobei sich die Transaktionsvolumen auf Quartalsebene relativ stabilisierten. Nach RCA pendelten diese zwischen rd. 31 Mrd. EUR (in Q3 2023 und Q1 2024) und rd. 38 Mrd. EUR (in Q2 2023 und Q4 2023).¹³

Im Ländervergleich festigte Großbritannien (rd. 48 Mrd. EUR, -19 %) seine Vorrangstellung in Europa, gefolgt von den Märkten in Deutschland (rd. 28 Mrd. EUR, -44 %) und Frankreich (rd. 15 Mrd. EUR, -54 %). Bei sektoraler Betrachtung entfielen fast ein Viertel aller Transaktionen auf den Bürosektor (rd. 38 Mrd. EUR, -51 % zum Vorjahr), der jedoch den relativ höchsten Volumentrückgang verzeichnete. Auf Anlagen in Industrie/Logistik- (rd. 34 Mrd. EUR, -27 %) und Wohnimmobilien (rd. 32 Mrd. EUR, -39 %) entfielen jeweils ca. 20 % des Kapitals. Der Einzelhandelsmarkt erreichte ein Transaktionsvolumen von 25 Mrd. EUR (-38 %), Gesundheitsimmobilien konnten rd. 6 Mrd. EUR (-37 %) einsammeln. Der Hotelsektor konnte sich gegen den rückläufigen Trend stemmen und hielt mit 16 Mrd. EUR (+1 %) das Vorjahresvolumen.¹⁴

Aufgrund der im Jahr 2023 von den Zentralbanken weiter fortgeführten Zinsschritte zur Bekämpfung der Inflation, setzte sich der Preisanpassungsprozess in allen Nutzungsarten 2023 fort. Mit dem Ende des Zinserhöhungszyklus flachte jedoch auch die Dynamik der Renditeanpassungen ab. Teilweise stabilisierten sich die Renditen in Q1 2024, im Vergleich zum Vorquartal.¹⁵

Wohnimmobilienmärkte Europa

Auch der fundamental starke Sichere-Hafen-Sektor „Wohnen“ litt zwar weiterhin unter der eintretenden Zinswende (rd. 32 Mrd. EUR, -39 % zur Vorjahresperiode), konnte seinen Anteil am Gesamtmarkt jedoch relativ halten und vereinte, wie im Vorjahr, rund 19 % der Anlegergelder auf sich.¹⁶ Ebenso wie am Gesamtmarkt wiesen auch die vierteljährlichen Investitionsvolumen im Wohnsektor eine gewisse Stabilität auf. Mit 9,0 Mrd. stellte das vierte Quartal

jedoch das stärkste dar.¹⁷ Im Ländervergleich wurde während der Berichtsperiode am meisten Kapital am Wohnungsmarkt in Großbritannien (rd. 10 Mrd. EUR, -26 %) angelegt, dicht gefolgt von Deutschland (9,3 Mrd. EUR, -13 %). Auf Frankreich entfielen 3,2 Mrd. EUR und damit lediglich 7 % weniger als im Vorjahr. Auch die Niederlande sammelten rund 3 Mrd. EUR an Investorenkapital ein (2,9 Mrd.) und lagen damit rund ein Drittel unter dem Vorjahreswert. Dänemark (870 Mio. EUR,

-76 %) und Österreich (790 Mio. EUR, -66 %) blieben unter der 1-Mrd. EUR Schwelle.¹⁸

Im Rahmen des Zinsanstiegs, der sich bis ins dritte Quartal zog, stiegen auch die Spitzenrenditen für Wohnobjekte weiter an, wobei sich diese im Laufe der Berichtsperiode und mit der Stabilisierung der Zinsen ebenfalls stabilisierten. Die europäische Spitzenrendite für Mehrfamilienhäuser lag im ersten Quartal 2024 bei durchschnittlich 4,54 % und damit 58 Basispunkte höher als im ersten Quartal 2023 und 18 Basispunkte über der Rendite im dritten Quartal 2023.¹⁹ Im Schnitt der Top 7 Märkte in Deutschland erreichte die Spitzenrendite in Q1 2024 4,47 % (+94 BP zu Q1 2023, +35 BP zu Q3 2023). In Aarhus wurde zum Ende der Berichtsperiode eine Spitzenrendite von 4,20 % (+20 BP zu Q1 2023) erreicht, in Kopenhagen lag diese knapp unter der 4,0 %-Schwelle (3,95%, +45 BP zu Q1 2023). Graz (4,50 %, +50 BP), Wien (4,30 % +75 BP) und Manchester (4,50 %, +25 BP) lagen oberhalb dieser Schwelle. Auch in Frankreich rentierten Wohnanlagen – außer in Paris 3,75 % (+125 BP) – im Schnitt bei 4,25 %. Die Spitzenrendite Rotterdam kletterte im Jahresverlauf 5,30 % (+80 BP). Am niedrigsten rentierten am Ende des ersten Quartals 2024 Wohnobjekte in Stockholm (1,90 %, +15 BP).²⁰

Trotz der Anpassungen im Investmentmarkt sind die europäischen Mietmärkte intakt. So nimmt in Europa – getrieben durch Nettomigration – die Haushaltszahl weiter zu. Nach Oxford Economics wuchs die Zahl der Haushalte in der EU (ohne Großbritannien) 2023 um knapp 1,2 Mio. Für 2024 wird eine weitere Zunahme um 685.000 Haushalte erwartet. Besonders stark wuchs die Anzahl der Haushalte 2023 in Großbritannien (+360.000) und in Deutschland (+255.000). In Frankreich stieg die Zahl

¹² CBRE Europe Real Estate Investment Figures Q1 2024

¹³ MSCI RCA, Investment Volumes Europe

¹⁴ CBRE Europe Real Estate Investment Figures Q1 2024

¹⁵ Cushman & Wakefield, Q1 2024

¹⁶ CBRE Europe Real Estate Investment Figures Q1 2024; CBRE Europe Real Estate Investment Figures Q1 2023

¹⁷ MSCI RCA Europe Apartment

¹⁸ MSCI RCA Europe Apartment by Market

¹⁹ Catella, Pressemitteilung Mai 2023 und Mai 2024

²⁰ Catella European Residential Market Overview Q1 2023, Q3 2023, Q1 2024

der Haushalte um rund 160.000, in den Niederlanden um 130.000.²¹ Dem Anstieg der Haushalte stehen jedoch in den meisten Ländern Wohnraumdefizite und zu niedrige Fertigstellungen gegenüber. So taxiert bspw. der Zentrale Immobilienausschuss die kumulierte Neubaulücke 2024 in Deutschland auf 600.000 Wohnungen und erwartet, dass diese bis 2027 auf 830.000 Wohnungen ansteigen wird.²² Zum Vergleich: 2023 wurden in Deutschland fast 300.000 Wohnungen fertiggestellt²³ und damit 25 % weniger als von der Bundesregierung avisiert.²⁴

In Großbritannien liegt das Ziel der Regierung bei jährlich 300.000 neuen Wohnungen.²⁵ Dem standen 2023 rund 190.000 fertiggestellte Wohnungen gegenüber.²⁶

In den Niederlanden wurden 2023 73.000 Wohnungen fertiggestellt. Das Ziel waren 90.000.²⁷

An den Mietmärkten wirkten sich die zu niedrigen Fertigstellungen und die sich damit weiter verschärfende Verknappung von Wohnraum positiv auf die Mieten aus. So legte die durchschnittliche Miete in Europa von monatlich 17,25 EUR/m² im 1. Quartal 2023 um 7 % auf 18,46 EUR/m² im 1. Quartal 2024 zu.²⁸ In Deutschland stieg die Nettokaltmiete im bundesweiten Durchschnitt von April 2023 bis März 2024 um 7,3 % auf 10,01 EUR/m².²⁹ Besonders ausgeprägt fiel das Plus mit 7,8 % in den Metropolen und ihrem Umland (+5,1 %) aus. Aber auch die Mieten in der Kategorie sonstige Kreise konnten mit 4,6 % stärker zulegen als die Inflationsrate.³⁰

In Dänemark stiegen die Mieten landesweit im Schnitt um 1,9%.³¹ Deutlicher stieg die Durchschnittsmiete in der Hauptstadt (+3,6 %).³² Die Spitzenmiete in Kopenhagen verteuerte sich, nach Catella, um 12,8 % auf 26,50 EUR/m².³³ In den Niederlanden verteuerten sich die

Wohnungsmieten um im Schnitt 6,1 %, in Rotterdam 9,1 %.³⁴ Ein ähnlich hohes Mietwachstum erreichten Objekte im Spitzensegment in Manchester, wo die Spitzenmiete zum Ende der Berichtsperiode bei 25,80 EUR/m² lag (+8,9 %).³⁵ In Wien legten die Mieten im Spitzensegment, innerhalb eines Jahres, um 9,4 % zu, in Graz um 4,4 %.³⁶

Geld- und Kapitalmarkt

Die Zentralbanken setzten ihren Zinserhöhungszyklus in Q2 und Q3 2023 fort, signalisierten aber zunehmend, dass eine Pause bevorsteht. Im vierten Quartal 2023 hielten sie die Leitzinsen stabil und beendeten damit ihren Zinserhöhungszyklus. Insgesamt erhöhte die Europäische Zentralbank (EZB) die Leitzinsen während der Berichtsperiode viermal, wodurch der Zinssatz für die Einlagefazilität im September 2023 bei 4,0% lag, zu 3,25% am Anfang der Berichtsperiode.³⁷ Die Bank of England erhöhte während der Berichtsperiode den Leitzins dreimal um insgesamt 100 BP auf 5,25%.³⁸ Trotz rückläufiger Inflation blieben die Zentralbanken im Q1 2024 abwartend, nachdem sie ihren Zinserhöhungszyklus im Q3 2023 beendet hatten. Die große Ausnahme war die Schweizerische Nationalbank, die im März mit einer Zinssenkung von 25 BP überraschte.³⁹ Der Zinssatz für Einlagen der Europäischen Zentralbank (EZB) lag Ende Q1 2024 bei 4,00%, der Leitzins der Bank of England (BoE) verharrte bei 5,25%. Die Renditen zehnjähriger Staatsanleihen reagierten entsprechend auf die Zinsentscheide bzw. -signale der Notenbanken.⁴⁰ Als die EZB die Leitzinsen im Oktober 2023 unverändert ließ, erwartete der Markt, dass angesichts des flauen Wachstums und der prekären geopolitischen Lage sowie der rasch sinkenden Inflation,

21 *Oxford Economics Haushaltsentwicklung II, EU ohne UK und UK*

22 *Statista Neubaulücke Deutschland*

23 *Destatis 23. Mai 2024*

24 *Bundesregierung 17. Februar 2022*

25 *House of Commons 19. Mai 2023*

26 *Office for National Statistics 24. April 2024*

27 *NL Times 31. Januar 2024*

28 *Catella Pressemitteilung Mai 2023 und Mai 2024*

29 *Value Analyst*

30 *Immobilien Zeitung 23. Mai 2024*

31 *Statistics Denmark*

32 *PMA Apartment Rents*

33 *Catella European Residential Market Map Q1 2023 und Q1 2024*

34 *PMA Apartment Rents*

35 *Catella European Residential Market Map Q1 2023 und Q1 2024*

36 *Catella European Residential Market Map Q1 2023 und Q1 2024*

37 *Deutsche Bundesbank EZB-Zinssätze*

38 *Bank of England*

39 *Schweizer Nationalbank 21. März 2024*

40 *Macrobond*

der Zinserhöhungszyklus abgeschlossen sei.⁴¹ Folglich gaben seit Oktober auch die Renditen der Staatsanleihen nach, nachdem sie in Q2 und Q3 angestiegen waren und ihre Höchstwerte Ende September/Anfang Oktober erreicht hatten. Am Ende der Berichtsperiode rentierten die Staatsanleihen fast gleichauf wie zu Beginn der Berichtsperiode. Anleihen der Bundesrepublik Deutschland

rentierten am Ende der Berichtsperiode zu 2,29 % (+5 BP). Dänische Staatsanleihen rentierten Ende März 2024 bei 2,32% (-21 BP), Staatsanleihen der Niederlande mit 2,59 % (-0 BP), diese von Österreich mit 2,81 % (+8 BP) und von Frankreich mit 2,82 % (+8 BP). Die höchsten Renditen erreichten weiterhin Staatsanleihen Großbritanniens mit 3,92 % (+52 BP) Ende März 2024.⁴²

Jahresbericht

Tätigkeitsbericht

Anlageziele und Anlagepolitik

Allgemeine Angaben

Das abgelaufene Geschäftsjahr des offenen Immobilien-Publikumsfonds Swiss Life REF (DE) European Living wurde mit einer BVI-Rendite von rd. 0,9 % abgeschlossen. Der Berichtszeitraum war durch ein anhaltend hohes Inflations- und Zinsumfeld, sowie einen weiteren Rückgang des Transaktionsmarktes geprägt. Während des Geschäftsjahres vom 1. April 2023 bis 31. März 2024 konnte eine Immobilie mit einem Verkehrswert von rund 34 Mio. EUR in den Fonds übernommen werden. Das Immobilienvermögen hat sich von 873,6 Mio. EUR auf 909,4 Mio. EUR per 31. März 2024 erhöht.

Struktur des Fondsvermögens

Der Fokus des vergangenen Geschäftsjahres bestand darin, das bestehende Portfolio ertragsseitig weiter zu optimieren und entlang den aktuellen Marktgegebenheiten auszurichten. Es wurden Investmentopportunitäten geprüft, um die europäische Allokationsstrategie des Swiss Life REF (DE) European Living mit der vorhandenen Liquidität weiter auszubauen. Das Portfolio ist in sechs europäischen Ländern über 28 Standorte bereits geografisch sehr gut diversifiziert, Schwerpunkt ist Deutschland mit rd. 50 %.

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 31. März 2024 hält der Fonds 22 Immobilien direkt und 13 Immobilien indirekt über Immobilien-Gesellschaften in der Nutzungsart Wohnen, verteilt auf 28 unterschiedliche Standorte (u. a. Frankfurt, Rotterdam, Wien, Kopenhagen, Manchester) in sechs Ländern. Die bisher getätigten Investitionen repräsentieren Investments im Segment „bezahlbares Wohnen“.

Anlageziel: Diversifiziertes Portfolio, stabile Erträge

Als Anlageziel werden regelmäßige Erträge aufgrund zufließender Mieten aus Immobilieninvestments und Erträge aus Beteiligungen (Immobilien-Gesellschaften), Zinserträge sowie stabile Immobilienwerte angestrebt. Grundsätze der Risikostreuung sind der Aufbau eines europäisch gestreuten Wohnimmobilienportfolios mit nachhaltiger Wertentwicklung sowie die Investition in Projektentwicklungen und im Bau befindlicher Objekte. Der Anlagefokus richtet sich vor allem auf „Winning Cities“⁴³ in europäischen Regionen mit positiver demografischer sowie wirtschaftlicher Entwicklung und mit einem funktionierenden Mietwohnungsmarkt. Diese sind durch langfristig stabile Haushaltsprognosen sowie einen nachhaltig funktionierenden Wohnungsmarkt

⁴¹ Swiss Life Asset Managers Perspektiven Finanzmärkte November 2023

⁴² Macrobond

⁴³ 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.

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 %).

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 3.300 Wohneinheiten, verteilt auf 35 Immobilien in sechs Ländern, investiert, wodurch die einzelnen Mieterträge bereits sehr gut granuliert sind.

Konservative Anlagestrategie

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

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

Der Fonds ist strategisch auf die Verwaltung von Vermögen ausgerichtet. Die Investmentstrategie stellt auf langfristige Bestandhaltung ab. Als Halteperiode für ein Investment wird daher grundsätzlich eine Zeitspanne von mindestens zehn Jahren angenommen. Die Anlagestrategie folgt den international anerkannten principles for responsible investments (Prinzipien für verantwortungsvolles 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.

Der Mittelzufluss erfolgt über ein Kontingentierungssystem, in Abstimmung mit dem Exklusivvertriebspartner DEKA.⁴⁴

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

Das Sondervermögen berücksichtigt die Transparenzpflichtungen gem. der Artikel 7 und 8 der VERORDNUNG (EU) 2019/2088 vom 27. November 2019 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor. Bitte beachten Sie dazu auch die Ausführungen in den regelmäßigen Informationen zu den in Artikel 8 Absätze 1, 2 und 2a der Verordnung (EU) 2019/2088 und Artikel 6 Absatz 1 der Verordnung (EU) 2020/852 genannten Finanzprodukten.

Anlagegeschäfte

Im Berichtszeitraum haben folgende Ankäufe stattgefunden:

direkt gehaltene Immobilien:

Leipzig, Beckerstraße 25, 27, 29: Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 01.02.2024. Das Transaktionsvolumen belief sich auf 31,9 Mio. EUR.

Im Berichtszeitraum wurden keine Ankäufe von Immobilien-Gesellschaften getätigt.

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

Im Berichtszeitraum wurden Projektentwicklungskosten für folgende Projekte gezahlt:

<i>Projektentwicklung</i>	<i>Kosten der Projektentwicklung im GJ in EUR</i>
Saint-Louis, 12 Rue du Ballon	7.985.312,00

Wertentwicklung

Das Nettofondsvermögen des Publikums-AIF Swiss Life REF (DE) European Living beträgt zum Berichtsstichtag 983.561.614,58 EUR (i.Vj. 964.342.508,11 EUR) bei umlaufenden Anteilen von 92.338.622 Stück (i.Vj. 90.837.996 Stück). Der Anteilpreis in Höhe von 10,65 EUR ist im Vergleich zum Vorjahr (10,61 EUR) um 0,04 EUR gestiegen. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde eine BVI-Rendite von 0,9 % (i.Vj. 2,0 %) 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 wesentliche Risiken überwacht:

Adressausfallrisiken

Im Wesentlichen bestehen derartige Risiken aus entgangenen Mieten oder aus nicht gezahlten Zinsen aus Liquiditätsanlagen. Unmittelbar wie auch mittelbar können sich insbesondere ausfallende Mieterträge auf die Ertragssituation des Swiss Life REF (DE) European Living auswirken. Ferner können diese auch zu notwendigen Anpassungen des Verkehrswertes einer Immobilie führen. Zur adäquaten Steuerung der Adressausfallrisiken wird zunächst auf eine entsprechende Diversifikation hinsichtlich Länder, 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 Eigenkapital an den Investitionen ist im Vergleich zum eingesetzten Fremdkapital im Rahmen der zulässigen Grenze, das Leveragerisiko wird daher auf Fondesebene als gering eingeschätzt.

Währungsrisiken

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

Operationale Risiken

Die Swiss Life KVG⁴⁵ 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

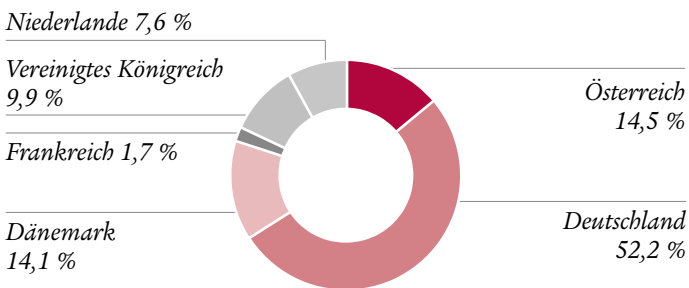
Nachhaltigkeitsfaktoren werden im Rahmen des Investitionsentscheidungsprozesses berücksichtigt. Um Nachhaltigkeitsfaktoren zu steuern, werden diese in den Risikomanagementprozess integriert, der den gesamten Investitions- und Verwaltungsprozess begleitet. Unter Nachhaltigkeitsfaktoren versteht man Ereignisse 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

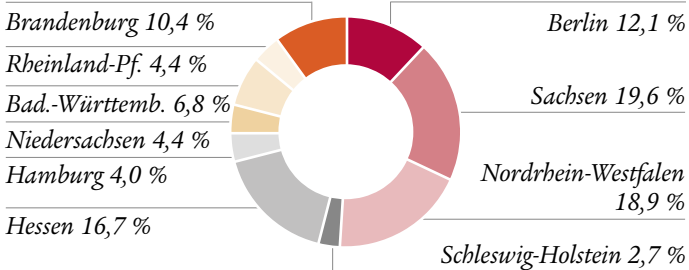
Zum Berichtsstichtag enthält das Portfolio 35 Immobilien. Die nachfolgenden Grafiken geben einen Überblick über die Struktur des Immobilienportfolios.

Geografische Verteilung der Immobilien (in % der Verkehrswerte)

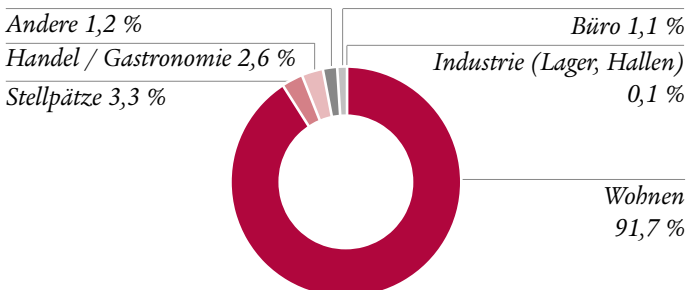
Länderallokation



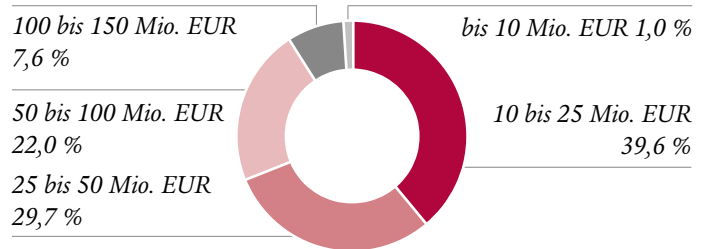
Regionalallokation



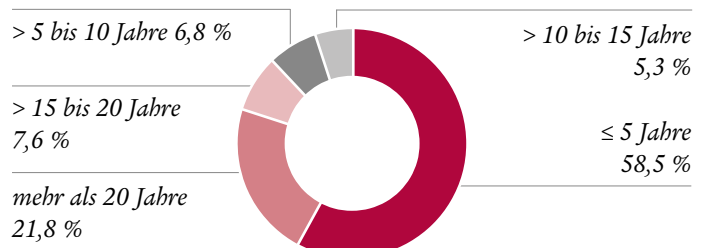
Verteilung der Immobilien nach Nutzungsarten (in % der Jahresnettosollmiete)



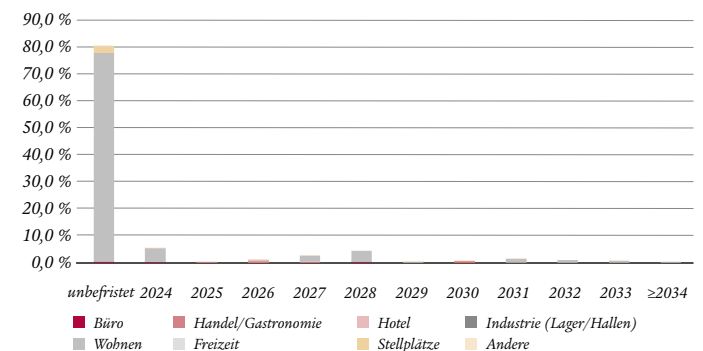
Verteilung der Immobilien nach Größenklassen (in % der Verkehrswerte)



Wirtschaftliche Altersstruktur der Immobilien (in % der Verkehrswerte)



Restlaufzeitenstruktur der Mietverträge (in % der Jahresnettosollmiete)



Kreditportfolio und Restlaufzeitenstruktur der Darlehen

Übersicht Kredite

Währung	Kreditvolumen	in % ⁴⁶
EUR-Kredite (Inland)	86.727.348,51 EUR	9,5
DKK	41.140.507,97 EUR	4,5
GBP	42.520.969,25 EUR	4,7
Gesamt	170.388.825,74 EUR	18,7

Die Verbindlichkeiten aus Krediten resultieren aus der anteiligen Fremdfinanzierung der Immobilien (68,5 Mio. EUR). Im Rahmen von Kreditaufnahmen für Rechnung des Sondervermögens sind zum Sondervermögen gehörende Vermögensgegenstände in Höhe von 68,5 Mio. EUR mit Rechten Dritter belastet. Kreditaufnahmen der zum Sondervermögen gehörenden Immobilien-Gesellschaften belaufen sich auf 101,9 Mio. EUR, daraus sind den Immobilien-Gesellschaften gehörende Vermögensgegenstände in Höhe von 101,9 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 %	41,8 %	0,0 %	50,9 %
DKK	8,9 %	3,9 %	2,1 %	9,3 %	0,0 %	24,1 %
GBP	0,0 %	0,0 %	0,0 %	25,0 %	0,0 %	25,0 %
Gesamt	11,8 %	3,9 %	8,3 %	76,1 %	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 % ⁴⁷
DKK	8.192,1	100,0
GBP	5.953,8	100,0

Risikoprofil

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

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

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

⁴⁶ 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.

⁴⁷ in % des Fondsvolumens (netto) pro Währungsraum

Entwicklung des Fonds - Vergleichende Übersicht der letzten drei Jahre

	<i>Gj-Ende</i> 31.03.2021 <i>Mio. EUR</i>	<i>Gj-Ende</i> 31.03.2022 <i>Mio. EUR</i>	<i>Gj-Ende</i> 31.03.2023 <i>Mio. EUR</i>	<i>Gj-Ende</i> 31.03.2024 <i>Mio. EUR</i>
Immobilien	187,4	352,7	462,3	490,0
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	51,3	130,0	162,9	170,6
Liquiditätsanlagen	157,9	68,5	201,8	181,2
Sonstige Vermögensgegenstände	57,1	208,8	212,4	222,6
./. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	-141,6	-77,7	-75,1	-80,8
Fondsvermögen	312,0	682,3	964,3	983,6
Anteilumlauf (Stück)	30.406.725	65.458.223	90.837.996	92.338.622
Anteilwert (EUR)	10,26	10,42	10,61	10,65
Endausschüttung je Anteil (EUR)	0,04	0,02	0,05	0,11
Tag der Ausschüttung	24.09.2021	26.09.2022	29.09.2023	27.09.2024

Vermögensübersicht zum 31. März 2024

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
A. Vermögensgegenstände				
I. Immobilien				
1. Mietwohngrundstücke		385.034.890,54		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
2. Geschäftsgrundstücke		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
3. Gemischtgenutzte Grundstücke		89.485.000,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
4. Grundstücke im Zustand der Bebauung		15.455.022,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
5. Unbebaute Grundstücke		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
Zwischensumme		489.974.912,54		49,82
(insgesamt in Fremdwährung)	0,00			
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften				
1. Mehrheitsbeteiligungen		127.876.844,24		
(davon in Fremdwährung)	53.470.447,87			
2. Minderheitsbeteiligungen		42.723.635,29		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
Zwischensumme		170.600.479,53		17,35
(insgesamt in Fremdwährung)	53.470.447,87			
III. Liquiditätsanlagen				
1. Bankguthaben		181.208.846,13		
(davon in Fremdwährung)	1.935.162,04			
2. Wertpapiere		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
3. Investmentanteile		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
Zwischensumme		181.208.846,13		18,42
IV. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		6.855.398,78		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften		148.652.995,44		
(davon in Fremdwährung)	83.766.672,44			
3. Zinsansprüche		2.559.309,57		
(davon in Fremdwährung)	319.204,13			

Fortsetzung: Vermögensübersicht zum 31. März 2024

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
4. Anschaffungsnebenkosten		37.093.268,73		
(davon in Fremdwährung	3.932.545,67)			
bei Immobilien		28.038.629,89		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		9.054.638,84		
(davon in Fremdwährung	3.932.545,67)			
5. Andere		27.449.786,50		
(davon in Fremdwährung	5.853,10)			
Zwischensumme		222.610.759,02		22,63
Summe Vermögensgegenstände		1.064.394.997,22		108,22
B. Schulden				
I. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten		-68.477.348,51		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
2. Grundstückerkäufen und Bauvorhaben		-3.638.062,43		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
3. Grundstücksbewirtschaftung		-6.133.341,39		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
4. anderen Gründen		-1.320.626,93		
(davon in Fremdwährung	-98.174,43)			
Zwischensumme		-79.569.379,26		-8,09
II. Rückstellungen		-1.264.003,38		-0,13
(davon in Fremdwährung	0,00)			
Summe Schulden		-80.833.382,64		-8,22
C. Fondsvermögen		983.561.614,58		100,00
umlaufende Anteile (Stück)		92.338.622		
Anteilwert (EUR)		10,65		
Währungsumrechnungskurse per Stichtag				
Dänische Krone (DKK) / EUR		7,4610		
Britische Pfund (GBP) / EUR		0,8584		

Vermögensaufstellung zum 31. März 2024

Teil I: Immobilienverzeichnis

Direkt gehaltene Immobilien

		<i>Lage des Grundstücks⁴⁸</i>	<i>Währung</i>	<i>Art des Grundstücks⁴⁹</i>		<i>Art der Nutzung⁵⁰</i>	<i>Projekt- / Bestandentwicklungs- maßnahmen</i>	<i>Erwerbsdatum</i>	<i>Bau- / Umbaujahr</i>	<i>Grundstücksgröße in m²</i>	<i>Nutzfläche Gewerbe / Wohnen in m²</i>	<i>Ausstattungsmerkmale⁵¹</i>
DE	12555	Berlin, Bahnhofstr. 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, 55, 57 / Löbtauer Straße 58, 58a, 60, 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, Knappenstraße 1-13 / Lauerstraße 71-79	EUR	M	W	-		01.12.19	1968 / 1968	26.232	0 / 16.197	FW / G / L / R / RO
DE	40595	Düsseldorf, Hermann-Ehlers-Straße 2-6, u.a.	EUR	GG	W 55,8%; Ha 31,0%	-		01.01.20	1967 / 2018	3.477	1.664 / 3.112	FW / G / L / PA / R / RO
DE	24941	Flensburg, Mühlental 4, 6, 8, 10, 12	EUR	M	W	-		01.07.21	2021	5.042	0 / 3.454	FW / L
DE	60313	Frankfurt, 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	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-Str. 61-71	EUR	M	W	-		19.03.20	2014	5.593	0 / 5.222	FW / G / L / RO / SZ

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

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

50 Ha = Handel / Gastronomie; W = Wohnen

51 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

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

<i>Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren</i>	<i>Leerstandsquote in % der Nettosollmiete</i>	<i>Fremdfinanzierungsquote in % des Kaufpreises / Verkehrswertes²</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>
0,2	5,3	31,1	15.600 / 15.900 [15.750]	576	612 / 613 [612]	76 / 76 [76]	1.500 / 10,6	1.000 / 500	150	1.037	83
0,2	0,6	0,0	42.400 / 41.200 [41.800]	1.271	1.303 / 1.303 [1.303]	77 / 77 [77]	3.375 / 8,0	2.662 / 713	338	2.869	102
1,6	11,3	0,0	50.800 / 50.400 [50.600]	1.677	1.846 / 1.848 [1.847]	75 / 75 [75]	3.252 / 5,5	2.279 / 973	325	2.575	95
0,2	1,9	0,0	24.620 / 24.850 [24.735]	1.321	1.383 / 1.384 [1.384]	50 / 43 [46,5]	1.812 / 8,5	1.461 / 351	181	1.027	68
2,9	2,4	0,0	10.110 / 10.830 [10.470]	551	585 / 581 [583]	36 / 36 [36]	828 / 8,7	660 / 168	83	476	69
0,3	0,6	46,9	12.750 / 12.940 [12.845]	448	587 / 587 [587]	77 / 77 [77]	1.351 / 11,8	888 / 464	135	978	87
2,1	1,0	0,0	19.620 / 18.460 [19.040]	872	901 / 897 [899]	31 / 31 [31]	1.351 / 8,0	1.047 / 304	135	766	68
0,2	2,8	18,2	18.880 / 18.930 [18.905]	919	648 / 788 [718]	56 / 56 [56]	1.481 / 9,0	865 / 617	148	1.056	79
0,1	3,8	48,3	20.650 / 20.800 [20.725]	755	805 / 809 [807]	70 / 70 [70]	1.405 / 7,2	1.075 / 330	140	831	71

		<i>Legge des Grundstücks⁴⁸</i>	<i>Währung</i>	<i>Art des Grundstücks⁴⁹</i>	<i>Art der Nutzung⁵⁰</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>Ausstattungsmerkmale⁵¹</i>
DE	50827	Köln, Äußere Kanalstraße 81	EUR	M	W	-	01.01.20	1965 / 1965	5.725	12 / 5.192	FW / G / L
DE	51147	Köln, Nachtigallenstraße 16-20 / Ludwig-Schneider-Str. 15-23	EUR	M	W	-	01.05.21	2018	7.103	0 / 8.506	BM / G / L
DE	77933	Lahr, Tramplerstraße 89	EUR	M	W	-	01.10.22	2022 / 2022	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 25, 27, 29	EUR	M	W	-	01.02.24	2024	0	667 / 6.192	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, Avrilléstraße 1, Berliner Straße 2, Marktplatz 8-17 + 42-44	EUR	GG	W	-	01.04.20	1972	8.608	6.683 / 18.640	B / BM / FW / G / L / R
DE	15433	Strausberg, Am Annafließ 14-26	EUR	M	W	-	01.10.22	2022 / 2022	9.039	0 / 3.941	FW
DE	16727	Velten, Oranienburgerstraße 2a-c / 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	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 gesamt⁵³

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

Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	Leerstandsquote in % der Nettosollmiete	Fremdfinanzierungsquote in % des Kaufpreises / Verkehrswertes ²	Kaufpreis bzw. Verkehrswert Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR	Mietträge im Geschäftsjahr in TEUR	Rohertrag gemäß Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR	Restnutzungsdauer Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in Jahren	Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt in TEUR / in % des Kaufpreises	- davon Gebühren und Steuern / - davon sonstige Kosten in TEUR	Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Monaten
0,1	23,2	0,0	12.840 / 13.230 [13.035]	549	706 / 662 [684]	36 / 41 [38,5]	1.005 / 8,3	815 / 190	100	574	69
0,1	1,6	0,0	36.070 / 37.610 [36.840]	1.344	1.477 / 1.476 [1.476]	76 / 76 [76]	3.218 / 9,1	2.311 / 907	321	2.275	85
0,2	4,0	0,0	32.800 / 31.970 [32.385]	1.029	1.091 / 1.162 [1.126]	78 / 78 [78]	2.357 / 7,4	1.787 / 571	236	2.003	102
5,0	0,0	36,9	10.900 / 10.500 [10.700]	381	396 / 398 [397]	76 / 66 [71]	658 / 6,9	434 / 224	66	477	87
0,9	27,7	0,0	31.855	129	1.107	80	1.911 / 6,0	1.224 / 687	32	1.879	118
0,9	8,0	0,0	20.960 / 20.450 [20.705]	637	756 / 766 [761]	76 / 76 [76]	1.690 / 7,3	1.271 / 419	169	1.337	95
0,1	15,4	0,0	4.590 / 4.700 [4.645]	175	202 / 203 [203]	75 / 75 [75]	544 / 11,6	343 / 201	54	353	78
0,1	12,4	30,3	18.200 / 17.500 [17.850]	583	656 / 657 [657]	67 / 77 [72]	1.665 / 10,6	1.170 / 495	167	1.250	90
3,8	3,4	35,0	59.500 / 60.450 [59.975]	2.771	2.995 / 3.005 [3.000]	41 / 41 [41]	4.659 / 8,1	3.694 / 966	466	2.796	72
0,1	6,6	0,0	16.530 / 16.400 [16.465]	510	626 / 629 [628]	78 / 78 [78]	1.899 / 11,3	1.204 / 695	190	1.613	102
0,1	8,6	33,1	10.350 / 10.500 [10.425]	413	455 / 457 [456]	76 / 76 [76]	1.166 / 11,7	728 / 437	117	758	78
0,2	6,3	0,0	4.760 / 4.780 [4.770]	276	301 / 291 [296]	36 / 36 [36]	392 / 8,8	316 / 76	39	225	69
0,0	0,0	0,0	15.455	0	1.160 / 1.129 [1.145]	80 / 80 [80]	883 / 5,7	467 / 416	0	883	k.A.

489.974.912,54

Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien

		Lage des Grundstücks ⁵⁴	Beteiligungsquote	mehrstöckige Gesellschaftsstruktur	Währung	Art des Grundstücks ⁵⁵	Art der Nutzung ⁵⁶	Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe / Wohnen in m ²	Ausstattungsmerkmale ⁵⁷
AT	8020	Graz, Waagner-Biro-Straße 120 & 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, Leopoldauerstraße 70-72	100,00%	nein	EUR	G	W	-	29.11.21	2021	1.597	0 / 5.930	BM / G / L
AT	1220	Wien, Erzherzog-Karl-Str. 176	100,00%	nein	EUR	M	W	-	20.05.21	2022	2.961	260 / 6.527	B / G / L / LA / R / SZ
AT	1110	Wien, Simmeringer Hauptstraße 89 / Rinnböckstraße 86	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	Aarhus/ Risskov, Vindrosen 2-14	100,00%	ja	DKK	M	W	-	06.01.22	2017	4.053	0 / 8.960	B / FW / L

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

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

56 Ha = Handel / Gastronomie; W = Wohnen

57 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

58 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 ⁸⁸	Kaufpreis bzw. Verkebrsuert Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR	Mietverträge 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
4,3	2,9	0,0	22.300 / 23.120 [22.710]	856	773 / 747 [760]	79 / 79 [79]	-	-	-	-	-
6,0	10,7	0,0	24.500 / 25.600 [25.050]	716	893 / 920 [907]	67 / 67 [67]	-	-	-	-	-
7,7	4,4	0,0	30.240 / 29.600 [29.920]	864	995 / 1.013 [1.004]	78 / 78 [78]	56 / 0,2	56 / 0	6	43	91
3,5	4,2	0,0	31.300 / 31.600 [31.450]	1.109	1.182 / 1.180 [1.181]	78 / 79 [78,5]	-	-	-	-	-
4,4	7,6	0,0	22.400 / 22.500 [22.450]	410	672 / 674 [673]	79 / 79 [79]	-	-	-	-	-
0,2	6,4	45,1	17.585 (131.200 TDKK) / 17.317 (129.200 TDKK) [17.451 (130.200 TDKK)]	643 (4.797 TDKK)	680 (5.076 TDKK) / 682 (5.091 TDKK) [681 (5.083 TDKK)]	75 / 75 [75]	396 (2.955 TDKK) / 2,3	52 (391 TDKK) / 344 (2.564 TDKK)	45 (338 TDKK)	321 (2.392 TDKK)	100
0,2	2,9	38,5	41.147 (307.000 TDKK) / 41.053 (306.300 TDKK) [41.100 (306.650 TDKK)]	1.602 (11.942 TDKK)	1.728 (12.896 TDKK) / 1.728 (12.889 TDKK) [1.728 (12.892 TDKK)]	73 / 73 [73]	844 (6.299 TDKK) / 2,1	238 (1.775 TDKK) / 606 (4.524 TDKK)	86 (640 TDKK)	654 (4.876 TDKK)	93

		<i>Lage des Grundstücks⁵⁴</i>	<i>Beteiligungsquote</i>	<i>mehrstöckige Gesellschaftsstruktur</i>	<i>Währung</i>	<i>Art des Grundstücks⁵⁵</i>	<i>Art der Nutzung⁵⁶</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>Ausstattungsmerkmale⁵⁷</i>
DK	2200	Copenhagen, Rantzausgade 60 A-C	100,00%	ja	DKK	M	W	-	18.08.21	1904 / 2010	1.420	262 / 2.633	BM / FW / SP
DK	2100	Copenhagen, Vejlegade 6, 8A, 8B, 8C, 10	100,00%	ja	DKK	M	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	M	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	M	W	-	18.08.21	1992	2.571	0 / 2.490	B / BM / FW / L / PA
GB	M50 3SF	Salford, The Quays 248	100,00%	nein	GBP	M	W	-	30.03.22	2019	0	0 / 16.272	B / BM / G / K / L / SP
NL	3029 AD	Rotterdam, Galvanistraat 199- 1085, 1089-1093	50,00%	ja	EUR	G (E)	W	-	30.11.20	1970 / 2019	4.810	845 / 23.900	B / BM / K / L / LA / SP

Immobilienvermögen indirekt über Immobilien-Gesellschaften gehaltener Immobilien in EUR gesamt⁵⁹

Immobilienvermögen indirekt über Immobilien-Gesellschaften gehaltener Immobilien in EUR anteilig⁶⁰

59 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).

60 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 / Verkehrswertes⁸⁸</i>	<i>Kaufpreis bzw. Verkehrswert Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR</i>	<i>Mieterrträge im Geschäftsjahr in TEUR</i>	<i>Roberrtrag 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	18,5	17.866 (133.300 TDKK) / 17.571 (131.100 TDKK) [17.719 (132.200 TDKK)]	665 (4.961 TDKK)	683 (5.096 TDKK) / 683 (5.094 TDKK) [683 (5.095 TDKK)]	57 / 57 [57]	13 (97 TDKK) / 0,1	0 (0 TDKK) / 13 (97 TDKK)	1 (11 TDKK)	11 (80 TDKK)	88
0,2	0,0	25,3	15.789 (117.800 TDKK) / 15.427 (115.100 TDKK) [15.608 (116.450 TDKK)]	614 (4.580 TDKK)	621 (4.633 TDKK) / 621 (4.633 TDKK) [621 (4.633 TDKK)]	57 / 57 [57]	13 (97 TDKK) / 0,1	0 (0 TDKK) / 13 (97 TDKK)	1 (11 TDKK)	11 (80 TDKK)	88
0,2	0,0	28,5	23.348 (174.200 TDKK) / 22.866 (170.600 TDKK) [23.107 (172.400 TDKK)]	876 (6.534 TDKK)	880 (6.565 TDKK) / 881 (6.577 TDKK) [881 (6.571 TDKK)]	65 / 65 [65]	13 (97 TDKK) / 0,1	0 (0 TDKK) / 13 (97 TDKK)	1 (11 TDKK)	11 (80 TDKK)	88
0,2	0,0	26,6	13.470 (100.500 TDKK) / 13.805 (103.000 TDKK) [13.638 (101.750 TDKK)]	543 (4.046 TDKK)	555 (4.139 TDKK) / 555 (4.139 TDKK) [555 (4.139 TDKK)]	48 / 48 [48]	13 (97 TDKK) / 0,1	0 (0 TDKK) / 13 (97 TDKK)	1 (11 TDKK)	11 (80 TDKK)	88
0,7	5,6	47,4	90.284 (77.500 TGBP) / 89.119 (76.500 TGBP) [89.702 (77.000 TGBP)]	758 (653 TGBP)	5.016 (4.306 TGBP) / 5.159 (4.428 TGBP) [5.088 (4.367 TGBP)]	65 / 65 [65]	-	-	-	-	-
2,3	0,2	26,3	137.200 / 140.700 [138.950]	5.985	6.157 / 6.154 [6.155]	62 / 65 [63,5]	115 / 0,1	0 / 115	12	80	79
										488.853.939,35	
										419.378.939,35	

Vermögensaufstellung zum 31. März 2024

Teil I: Gesellschaftsübersicht

		Lage des Grundstücks ⁶¹	Firma, Rechtsform	Sitz der Gesellschaft	Beteiligungsquote	Währung	Erwerbsdatum	Verkehrs- bzw. Kaufpreis in TEUR
AT	8020	Graz, Waagner-Biro-Straße 120 & 122	SLEL Waagner-Biro 120-122 GmbH & Co. KG	Wien, Österreich	100,00 %	EUR	09.03.23	15.048
AT	4040	Linz, Friedrichstraße 4, Schulstraße 3, 5, 7	SLEL F4 GmbH & Co. KG	Wien, Österreich	100,00 %	EUR	01.02.21	13.604
AT	1210	Wien, Leopoldauerstraße 70-72	SLEL Leo GmbH & Co. KG	Wien, Österreich	100,00 %	EUR	29.11.21	16.252
AT	1220	Wien, Erzherzog-Karl-Str. 176	SLEL Herzog GmbH & Co. KG	Wien, Österreich	100,00 %	EUR	20.05.21	17.891
AT	1110	Wien, Simmeringer Hauptstraße 89 / Rinnböckstraße 86	SLEL Simmering GmbH & Co. KG	Wien, Österreich	100,00 %	EUR	21.12.21	11.611
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	27.898 (208.147 TDDK)
DK	8240	Aarhus/ Risskov, Vindrosen 2-14	Swiss Life European Living LuxCo 1 S.à r.l.	Luxemburg, Luxemburg	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.
DK	2200	Copenhagen, Rantzausgade 60 A-C	Swiss Life European Living LuxCo 1 S.à r.l.	Luxemburg, Luxemburg	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.
DK	2100	Copenhagen, Vejlegade 6, 8A, 8B, 8C, 10	Swiss Life European Living LuxCo 1 S.à r.l.	Luxemburg, Luxemburg	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.
DK	2000	Frederiksberg, Howitzvej 49, 51A, 51B	Swiss Life European Living LuxCo 1 S.à r.l.	Luxemburg, Luxemburg	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.
DK	2900	Hellerup, Sankt Peders Vej 3, 5	Swiss Life European Living LuxCo 1 S.à r.l.	Luxemburg, Luxemburg	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.
GB	M50 3SF	Salford, The Quays 248	Swiss Life European Living LuxCo2 S.à r.l.	Luxemburg, Luxemburg	100,00 %	GBP	30.03.22	25.572 (21.951 TGBP)
NL	3029 AD	Rotterdam, Galvanistraat 199-1085, 1089-1093	Rotterdam Europoint II B.V.	Varsseveld, Niederlande	50,00 %	EUR	30.11.20	42.724

Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften in EUR gesamt⁶³

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

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

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

<i>Gesellschaftskapital in TEUR^{o2}</i>	<i>Gesellschaftsdarlehen in TEUR</i>	<i>- davon nach § 240 Abs. 1, 2 KAGB</i>	<i>- davon nach § 240 Abs. 3 KAGB</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 Ab- schreibungszeitraum in Monaten</i>
10.826	8.500	8.500	-	1.024 / 6,8	110 / 915	102	913	107
2	12.000	12.000	-	1.111 / 8,2	58 / 1.053	110	754	82
4.615	14.000	14.000	-	584 / 3,6	28 / 557	58	440	91
12.924	13.900	13.900	-	848 / 4,7	25 / 823	84	627	85
11.508	11.000	11.000	-	769 / 6,6	35 / 734	75	577	92
25.733 (191.349 DKKI)	33.508 (250.000 TDKK)	33.508 (250.000 TDKK)	-	1.972 (14.669 TDKK) / 7,0	11 (81 TDKK) / 1.961 (14.589 TDKK)	203 (1.508 TDKK)	1.505 (11.191 TDKK)	86
s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.
s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.
s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.
s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.
s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.
1.306 (1.135 TGBP)	23.721 (20.362 TGBP)	23.721 (20.362 TGBP)	-	3.034 (2.600 TGBP) / 11,8	69 (59 TGBP) / 2.965 (2.541 TGBP)	303 (260 TGBP)	2.428 (2.081 TGBP)	95
568	-	-	-	2.703 / 6,3	1.527 / 1.177	275	1.811	79
170.600.479,53								

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

I. Käufe

Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

<i>Lage des Grundstücks</i>			<i>Übergang von Nutzen und Lasten</i>
DE	04179	Leipzig, Beckerstraße 25, 27, 29	01.02.2024

II. Verkäufe

Im Berichtszeitraum haben keine Verkäufe stattgefunden.

Vermögensaufstellung zum 31. März 2024

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</i> <i>EUR (Kurs per</i> <i>31.03.2024)</i>	<i>Anteil am</i> <i>Fonds-</i> <i>vermögen</i> <i>in %</i>
I. Bankguthaben				181.208.846,13	18,42
II. Investmentanteile				0,00	0,00

Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 31. März 2024

Teil II: Liquiditätsübersicht

Der Bestand der Liquiditätsanlagen von insgesamt 181,2 Mio. EUR umfasst ausschließlich Bankguthaben, die innerhalb eines Jahres fällig sind. Von den Bankguthaben sind 110,0 Mio. EUR als Termingeld angelegt.

Vermögensaufstellung zum 31. März 2024

Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
IV. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung			6.855.398,78	0,70
(davon in Fremdwährung	0,00)			
davon Betriebskostenvorlagen		5.704.294,42		
davon Mietforderungen		445.722,70		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften			148.652.995,44	15,11
(davon in Fremdwährung	83.766.672,44)			
3. Zinsansprüche			2.559.309,57	0,26
(davon in Fremdwährung	319.204,13)			
4. Anschaffungsnebenkosten			37.093.268,73	3,77
(davon in Fremdwährung	3.932.545,67)			
bei Immobilien		28.038.629,89		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		9.054.638,84		
(davon in Fremdwährung	3.932.545,67)			
5. Andere			27.449.786,50	2,79
(davon in Fremdwährung	5.853,10)			
davon Forderungen aus Anteilumsatz		0,00		
davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften		117.448,83		

Sicherungsgeschäfte	Kurswert Verkauf	Kurswert Stichtag	vorl. Ergebnis
	EUR	EUR	EUR
DTG 10.184.000,00 GBP	11.712.478,44	11.704.401,79	8.076,65
DTG 68.200.000,00 DKK	9.172.214,38	9.142.826,50	29.387,88
DTG 104.400.000,00 DKK	14.047.362,76	14.039.239,94	8.122,82
DTG 107.060.000,00 DKK	14.395.879,98	14.384.564,74	11.315,24
DTG 170.000.000,00 DKK	22.837.184,31	22.804.099,37	33.084,94
DTG 171.000.000,00 DKK	22.983.870,97	22.956.409,67	27.461,30
Gesamt	128.878.268,44	95.031.542,01	117.448,83

Fortsetzung: Vermögensaufstellung zum 31. März 2024
Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
I. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten			-68.477.348,51	-6,96
(davon in Fremdwährung	0,00)			
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben			-3.638.062,43	-0,37
(davon in Fremdwährung	0,00)			
3. Grundstücksbewirtschaftung			-6.133.341,39	-0,62
(davon in Fremdwährung	0,00)			
4. anderen Gründen			-1.320.626,93	-0,13
(davon in Fremdwährung	-98.174,43)			
davon Verbindlichkeiten aus Anteilumsatz		0,00		
davon Verbindlichkeiten aus Sicherungsgeschäften		-425.488,26		
II. Rückstellungen			-1.264.003,38	-0,13
(davon in Fremdwährung	0,00)			
Fondsvermögen			983.561.614,58	100,00
<i>Sicherungsgeschäfte</i>		<i>Kurswert Verkauf</i>	<i>Kurswert Stichtag</i>	<i>vorl. Ergebnis</i>
		EUR	EUR	EUR
DTG 8.750.000,00 GBP		10.029.802,84	10.166.143,84	-136.341,00
DTG 10.159.000,00 GBP		11.599.680,29	11.718.768,02	-119.087,73
DTG 10.597.000,00 GBP		12.099.794,47	12.269.306,47	-169.512,00
Gesamt		33.729.277,60	34.154.218,33	-424.940,73

Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 31. März 2024

Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

Die unter dem Posten „Sonstige Vermögensgegenstände“ ausgewiesenen „Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung“ (6,9 Mio. EUR) enthalten im Wesentlichen verauslagte umlagefähige Betriebs- und Verwaltungskosten (5,7 Mio. EUR), sonstige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (0,4 Mio. EUR), Mietforderungen (0,4 Mio. EUR), aktive Rechnungsabgrenzungsposten (0,2 Mio. EUR) sowie Forderungen aus Weiterbelastungen (0,1 Mio. EUR). Bei den „Forderungen an Immobilien-Gesellschaften“ (148,7 Mio. EUR) handelt es sich um an Immobilien-Gesellschaften gewährte Darlehen. Diese verteilen sich auf die Immobiliengesellschaft Swiss Life European Living LuxCo 1 S.à.r.l. (60,0 Mio. EUR), Swiss Life European Living LuxCo2 S.à.r.l. (23,7 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 Rotterdam Europoint II B.V. (5,5 Mio. EUR). Der Posten „Zinsansprüche“ (2,6 Mio. EUR) beinhaltet Zinsansprüche aus Liquiditätsanlagen (2,2 Mio. EUR) sowie Zinsforderungen aus Darlehen an Immobilien-Gesellschaften (0,4 Mio. EUR). Der Posten „Anschaffungsnebenkosten“ (37,1 Mio. EUR) beinhaltet Erwerbsnebenkosten (50,5 Mio. EUR) abzüglich Abschreibungen (13,4 Mio. EUR). Der Posten „Andere“ unter den sonstigen Vermögensgegenständen (27,4 Mio. EUR) enthält im Wesentlichen Forderungen im Zusammenhang mit dem Kauf der Immobilien Glienicke, Ahornallee 2A-2F (26,0 Mio. EUR) bei welchen der Übergang Besitz/Nutzen/

Lasten zum Ende des Geschäftsjahres noch nicht erfolgt war sowie im geringen Umfang Schönefeld, Angerstraße 1, 3, 5, 7 und Saint-Louis, 12 Rue du Ballon. Darüber hinaus sind Forderungen aus Collateral (0,6 Mio. EUR), sonstige Forderungen (0,4 Mio. EUR), Forderungen gegenüber dem Finanzamt (0,1 Mio. EUR), Forderungen aus Versicherungsschäden (0,1 Mio. EUR) sowie Forderungen aus Devisentermingeschäften (0,1 Mio. EUR) enthalten. Angaben zu den Krediten entnehmen Sie bitte dem Kapitel „Kreditportfolio und Restlaufzeitenstruktur der Darlehen“. Die Verbindlichkeiten aus „Grundstückskäufen und Bauvorhaben“ (3,6 Mio. EUR) beinhalten im Wesentlichen Kaufpreiseinbehalte der Objekte in Lahr, Tramplerstraße 89 (1,7 Mio. EUR), Leipzig, Beckerstraße 25, 27, 29 (1,1 Mio. EUR), Glienicke, Ahornallee 2A-2F (0,3 Mio. EUR), Strausberg, Am Annafließ 14-26 (0,3 Mio. EUR), Schwalbach am Taunus, Avrilléstraße 1, Berliner Straße 2, Marktplatz 8-17 + 42-44 (0,1 Mio. EUR), Schönefeld, Angerstraße 1, 3, 5, 7 (0,1 Mio. EUR) sowie Berlin, Märkische Allee 314-318 (0,1 Mio. EUR).

Die Verbindlichkeiten aus der „Grundstücksbewirtschaftung“ (6,1 Mio. EUR) beinhalten im Wesentlichen Betriebs- und Nebenkostenvorauszahlungen (5,8 Mio. EUR), Verbindlichkeiten aus der Liegenschaftsverwaltung (0,2 Mio. EUR) sowie im Voraus erhaltene Mieten (0,1 Mio. EUR). Bei den Verbindlichkeiten aus „Anderen Gründen“ (1,3 Mio. EUR) handelt es sich im Wesentlichen um Verbindlichkeiten aus Fondsverwaltungsgebühren (0,4 Mio. EUR), sonstige Verbindlichkeiten (0,2 Mio. EUR), sonstige Verbindlichkeiten aus Devisentermingeschäften (0,4 Mio. EUR), Verbindlichkeiten aus Darlehenszinsen (0,1 Mio. EUR) sowie Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (0,1 Mio. EUR).

Die „Rückstellungen“ (1,3 Mio. EUR) beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für Umbau- und Ausbaumaßnahmen (0,8 Mio. EUR), Rückstellungen für Erwerbsnebenkosten (0,3 Mio. EUR), Rückstellungen für Prüfungs- und Veröffentlichungskosten (0,1 Mio. EUR).

Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. April 2023 bis 31. März 2024

	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Erträge				
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland			6.673.208,55	
2. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland (vor Quellensteuer)			0,00	
3. Erträge aus Investmentanteilen			0,00	
(davon in Fremdwährung	0,00)			
4. Abzug ausländischer Quellensteuer			0,00	
5. Sonstige Erträge			6.421.954,33	
6. Erträge aus Immobilien			17.649.814,25	
(davon in Fremdwährung	0,00)			
7. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften			802.153,69	
(davon in Fremdwährung	0,00)			
8. Eigengeldverzinsung (Bauzeitzinsen)			0,00	
Summe der Erträge				31.547.130,82
II. Aufwendungen				
1. Bewirtschaftungskosten			-4.824.527,42	
a) davon Betriebskosten		-696.904,24		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
b) davon Instandhaltungskosten		-2.592.352,94		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
c) davon Kosten der Immobilien-verwaltung		-730.112,56		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
d) davon sonstige Kosten		-805.157,68		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten			0,00	
(davon in Fremdwährung	0,00)			
3. Inländische Steuern			0,00	
(davon in Fremdwährung	0,00)			
4. Ausländische Steuern			0,00	
(davon in Fremdwährung	0,00)			
5. Zinsen aus Kreditaufnahmen			-1.229.867,03	
(davon in Fremdwährung	0,00)			
6. Verwaltungsvergütung			-4.908.494,08	
7. Verwahrstellenvergütung			-239.865,27	
8. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			-105.284,41	
9. Sonstige Aufwendungen			-1.127.693,44	
davon Kosten der externen Bewerter		-956.269,22		
Summe der Aufwendungen				-12.435.731,65
III. Ordentlicher Nettoertrag				19.111.399,17

Fortsetzung: Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. April 2023 bis 31. März 2024

	EUR	EUR	EUR	EUR
IV. Veräußerungsgeschäfte				
1. Realisierte Gewinne				
a) aus Immobilien			0,00	
(davon in Fremdwährung	0,00)			
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			0,00	
(davon in Fremdwährung	0,00)			
c) aus Liquiditätsanlagen			0,00	
(davon in Fremdwährung	0,00)			
davon aus Finanzinstrumenten		0,00		
d) Sonstiges			195.201,65	
(davon in Fremdwährung	0,00)			
Zwischensumme				195.201,65
2. Realisierte Verluste				
a) aus Immobilien			0,00	
(davon in Fremdwährung	0,00)			
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			0,00	
(davon in Fremdwährung	0,00)			
c) aus Liquiditätsanlagen			0,00	
(davon in Fremdwährung	0,00)			
davon aus Finanzinstrumenten		0,00		
d) Sonstiges			-1.665.076,88	
(davon in Fremdwährung	0,00)			
Zwischensumme				-1.665.076,88
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften				-1.469.875,23
Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich				-23.143,55
V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres				17.618.380,39
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne		7.484.161,57		
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste		-12.389.638,07		
VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres				-4.905.476,50
VII. Ergebnis des Geschäftsjahres				12.712.903,89

Erläuterung zur Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. April 2023 bis 31. März 2024

Die „Zinsen aus Liquiditätsanlagen“ betreffen ausschließlich Zinserträge aus der Anlage von Bankguthaben im Inland.

Die „Sonstigen Erträge“ (6,4 Mio. EUR) beinhalten Zinserträge aus Gesellschafterdarlehen (5,6 Mio. EUR), Zinserträge aus der Verzinsung der Kaufpreistraten der Immobilien Glienicke, Ahornallee 2A-2F (0,3 Mio. EUR) und Saint-Louis,

12 Rue du Ballon (0,1 Mio. EUR), Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (0,2 Mio. EUR) sowie übrige Erträge (0,1 Mio. EUR).

Die „Erträge aus Immobilien“ (17,6 Mio. EUR) resultieren aus der Vermietung der für Rechnung des Sondervermögens gehaltenen Immobilien.

Die „Erträge aus Immobilien-Gesellschaften“ (0,8 Mio. EUR) entfallen auf die Kapitalherabsetzungen der SLEL Herzog GmbH & Co. KG (0,3 Mio. EUR), SLEL Leo GmbH & Co. KG (0,2 Mio. EUR), SLEL Simmering GmbH & Co. KG (0,2 Mio. EUR) sowie der SLEL Waagner-Biro 120-122 GmbH & Co. KG (0,1 Mio. EUR).

Bei den in den „Bewirtschaftungskosten“ ausgewiesenen „Betriebskosten“ (0,7 Mio. EUR) handelt es sich ausschließlich um nicht umlagefähige Betriebskosten.

Die „Instandhaltungskosten“ (2,6 Mio. EUR) entfallen im Wesentlichen auf die Objekte Schwalbach am Taunus, Avrilléstraße 1, Berliner Straße 2, Marktplatz 8-17 + 42-44 (1,7 Mio. EUR), Frankfurt, Albusstraße 17 / Allerheiligenstraße 38-40 (0,3 Mio. EUR), Duisburg, Ottostraße 1-13, Knappenstraße 1-13 / Lauerstraße 71-79 (0,2 Mio. EUR), Köln, Äußere Kanalstraße 81 (0,1 Mio. EUR), Wuppertal, Mastweg 84-106 (0,1 Mio. EUR) und Hannover, Lange-Feld-Str. 61-71 (0,1 Mio. EUR).

Die „Sonstigen Kosten“ (0,8 Mio. EUR) resultieren im Wesentlichen aus Maklerprovision (0,5 Mio. EUR), Gerichts-, Rechts- und Beratungskosten (0,2 Mio. EUR) sowie sonstigen Kosten der Bewirtschaftung (0,1 Mio. EUR).

Die „Zinsen aus Kreditaufnahmen“ enthalten Darlehenszinsen sowie Finanzierungskosten.

Die „Sonstigen Aufwendungen“ (1,1 Mio. EUR) umfassen im Wesentlichen Gutachterkosten (1,0 Mio. EUR), Sonstige Kosten (0,1 Mio. EUR) sowie im geringen Umfang Kosten für Steuerberatung, Nebenkosten des Geldverkehrs und Aufwendungen für nicht zustande gekommene Transaktionen.

Die „Realisierten Gewinne“ (0,2 Mio. EUR) resultieren aus realisierten Gewinnen aus Derivaten (0,2 Mio. EUR).

Die „Realisierten Verluste“ (1,7 Mio. EUR) resultieren aus realisierten Verlusten aus Derivaten (1,7 Mio. EUR).

Im Rahmen der Ausgabe und Rücknahme von Anteilscheinen wurde ein Teil des Ausgabepreises und Rücknahmepreises als „Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich“ in die Ertrags- und Aufwandsrechnung eingestellt.

Verwendungsrechnung zum 31. März 2024

	<i>insgesamt</i> EUR	<i>je Anteil</i> ⁶⁴ EUR
I. Für die Ausschüttung verfügbar	20.542.795,31	0,22
1. Vortrag aus dem Vorjahr	2.924.414,92	0,03
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	17.618.380,39	0,19
3. Zuführung aus dem Sondervermögen	0,00	0,00
II. Nicht für die Ausschüttung verwendet	10.385.546,91	0,11
1. Einbehalt gemäß § 252 KAGB	0,00	0,00
2. Der Wiederanlage zugeführt	0,00	0,00
3. Vortrag auf neue Rechnung	10.385.546,91	0,11
III. Gesamtausschüttung	10.157.248,40	0,11
1. Zwischenausschüttung ⁶⁴	0,00	0,00
a) Barausschüttung	0,00	0,00
b) Einbehaltene Kapitalertragsteuer	0,00	0,00
c) Einbehaltener Solidaritätszuschlag	0,00	0,00
2. Endausschüttung	10.157.248,40	0,11
a) Barausschüttung	10.157.248,40	0,11
b) Einbehaltene Kapitalertragsteuer	0,00	0,00
c) Einbehaltener Solidaritätszuschlag	0,00	0,00

⁶⁴ Bezogen auf die zum Berichtsstichtag umlaufenden Anteile von 92.338.622 Stück.

Entwicklung des Fondsvermögens vom 1. April 2023 bis 31. März 2024

	EUR	EUR
I. Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres		964.342.508,11
1. Ausschüttung für das Vorjahr		-4.679.117,31
a) Ausschüttung laut Jahresbericht des Vorjahres	-4.541.899,81	
b) Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgenommene Anteile	-137.217,50	
Steuerabschlag für das Vorjahr		0,00
2. Zwischenausschüttungen		0,00
3. Steuerliche Vorabausschüttung		0,00
4. Mittelzufluss/-abfluss (netto)		15.963.614,76
a) Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen	46.310.342,34	
b) Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen	-30.346.727,58	
5. Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich		23.143,55
6. Abschreibung Anschaffungsnebenkosten		-4.801.438,42
davon bei Immobilien	-3.590.504,85	
davon bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	-1.210.933,57	
7. Ergebnis des Geschäftsjahres		12.712.903,89
davon nicht realisierte Gewinne	7.484.161,57	
davon nicht realisierte Verluste	-12.389.638,07	
II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres		983.561.614,58

Erläuterung zur Entwicklung des Fondsvermögens vom 1. April 2023 bis 31. März 2024

Die Entwicklung des Fondsvermögens zeigt die Einflüsse einzelner Arten von Geschäftsvorfällen auf, die im Laufe des Berichtszeitraums den Wert des Fondsvermögens verändert haben.

Die nicht realisierten Gewinne und Verluste beinhalten die Wertfortschreibungen und Veränderungen der Buchwerte der direkt gehaltenen Immobilien sowie Immobilien-Gesellschaften im Geschäftsjahr.

In dieser Position sind ebenfalls die nicht realisierten Wertänderungen aus Währungskursveränderungen enthalten, die sich aufgrund der Investitionen in Dänemark (DKK) und des Vereinigten Königreichs (GBP) für die

in Fremdwährung bilanzierten Vermögensgegenstände bis zum Stichtag ergeben haben sowie die nicht realisierten Wertänderungen der zur Absicherung von Währungskursrisiken getätigten Devisentermingeschäfte.

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

		Kurswert Verkauf EUR	Kurswert Stichtag EUR	Ergebnis EUR
Sicherungsgeschäfte				
DTG 8.750.000,00 GBP	10.195.758,56	10.185.077,41		-10.681,15
DTG 10.159.000,00 GBP	11.751.301,33	11.751.301,33		0,00
DTG 107.060.000,00 DKK	14.365.273,23	14.361.794,89		-3.478,34

Anhang

Angaben nach Derivateverordnung

<i>Vertragspartner der Derivate-Geschäfte</i>	<i>Exposure, das durch Derivate erzielt wird in EUR</i>
Landesbank Baden-Württemberg	101.082.380,48
Commerzbank	28.342.045,30
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 Umlauf

Anteilwert	10,65 EUR
Umlaufende Anteile	92.338.622

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 externen Bewertern 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.

Für eine Beteiligung des Fonds an einer Immobiliengesellschaft im Rahmen eines Ankaufs erfolgt eine Wertermittlung gemäß § 236 KAGB. 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 zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote

Gesamtkostenquote in Prozent	0,80
Erfolgsabhängige Vergütung in EUR	0,00
Transaktionsabhängige Vergütung des Fondspartners für Ankäufe in Prozent im Verhältnis zum durchschnittlichen Inventarwert	0,04
Transaktionsabhängige Vergütung des Fondspartners für Verkäufe in Prozent im Verhältnis zum durchschnittlichen Inventarwert	0,00
Pauschalvergütungen an Dritte in EUR	0,00
Rückvergütungen	0,00
Vermittlungsfolgeprovisionen	0,00
Ausgabeaufschlag bei Investmentanteilen	0,00
Rücknahmeabschlag bei Investmentanteilen	0,00
Transaktionskosten in EUR	2.419.672,98

Die Gesamtkostenquote drückt sämtliche vom Sondervermögen im Jahresverlauf getragenen Kosten und Zahlungen (ohne Transaktionskosten) im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert des Sondervermögens aus.

Die KVG erhält keine Rückvergütungen der aus dem Sondervermögen an die Verwahrstelle und an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwandserstattungen.

Die KVG gewährt keine sogenannten Vermittlungsfolgeprovisionen an Vermittler in wesentlichem Umfang aus der von dem Sondervermögen an sie geleisteten Vergütung.

Es wurden keine Ausgabeauf- und Rücknahmeabschläge im Rahmen des Erwerbs oder der Rücknahme von Investmentanteilen berechnet.

Die Vertragsbedingungen des Fonds sehen keine Pauschalgebühr vor und es wurden auch keine entsprechenden Zahlungen geleistet.

Neben der Vergütung für die Fondsverwaltung erhielt unsere Gesellschaft im abgelaufenen Geschäftsjahr transaktionsabhängige Vergütungen gemäß § 12 Abs. 1 der Besonderen Anlagebedingungen.

Die Transaktionskosten beinhalten neben den transaktionsabhängigen Vergütungen die Anschaffungsnebenkosten der im Vorjahr erworbenen Immobilie.

Angaben zu wesentlichen sonstigen Erträgen und Aufwendungen

Sonstige Erträge insgesamt	6.421.253,88 EUR
davon Zinserträge aus Gesellschafterdarlehen	5.644.529,58 EUR
Sonstige Aufwendungen insgesamt	1.127.693,44 EUR
davon Gutachterkosten	956.269,22 EUR

Angaben zur Mitarbeitervergütung der KVG

Das Vergütungssystem der KVG ist so ausgerichtet, dass schädliche Anreize mit Auswirkung auf die KVG und deren Anleger vermieden werden. Das Vergütungssystem der KVG für ihre Geschäftsführer und Mitarbeiter basiert auf dem durch das KAGB sowie aus dem Anhang II der Richtlinie 2011/61/EU implementierten Grundsatz, dass die Vergütung mit einem soliden und wirksamen Risikomanagementsystem vereinbar ist und diesem förderlich sein soll. Die Ausgestaltung der Anreizsysteme der KVG steht außerdem mit den in der Strategie niedergelegten Zielen in Einklang. Beides ist in der internen Richtlinie zur Vergütungspolitik (Stand 3. Mai 2022) verankert, welche jährlich überprüft und gegebenenfalls angepasst wird. Zentrales Element der Vergütungsrichtlinie ist es, das Vergütungssystem der KVG konsequent an den strategischen Unternehmenszielen auszurichten und gleichzeitig die Interessen der Mitarbeiter und der Anleger der KVG in Einklang zu bringen. Ein ebenso wichtiger Schlüsselfaktor der Vergütungsrichtlinie der KVG ist die Nachhaltigkeit und Risikoorientierung der einzelnen Vergütungsbestandteile. Die Gesamtvergütung der Mitarbeiter basiert im Wesentlichen auf einer fixen Vergütung. Einzelne Mitarbeiter und leitende Angestellte erhalten auch eine angemessene variable Vergütung.

Nachfolgende Angaben zur Mitarbeitervergütung beziehen sich auf die KVG:

Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der KVG gezahlten Vergütung	6.465.593,39 EUR
Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der KVG gezahlten Mitarbeitervergütung ohne Risktaker davon:	5.332.738,78 EUR
fixe Gehaltsbestandteile	4.551.353,59 EUR
variable Gehaltsbestandteile	781.385,19 EUR

Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der KVG gezahlten Vergütung an Risktaker ⁶⁵ davon:	1.132.854,61 EUR
fixe Gehaltsbestandteile 774.758,61 EUR	
variable Gehaltsbestandteile 358.096,00 EUR	

Der Personalbestand der Gesellschaft veränderte sich im Berichtsjahr wie folgt:

Personalbestand	2023	2022	2021	2020	2019	2018
MAK ⁶⁶ im Jahresdurchschnitt	40,10	35,13	35,37	37,79	21,00	18,50
MAK am Jahresende	38,80	37,80	32,70	37,15	31,00	19,00

Die KVG beschäftigt zu deren Bilanzstichtag 31. Dezember 2023 insgesamt 39 Mitarbeitende, davon 27 männlich und 12 weiblich. Im Jahr 2023 betrug die durchschnittliche Mitarbeiterzahl 40,25.

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

Im Berichtszeitraum erfolgten keine wesentlichen Änderungen.

Zusätzliche Information

Prozentualer Anteil der schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände, für die besondere Regelungen gelten	0,00 %
---	--------

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.

Angaben zum Leverage-Umfang

Leverage-Umfang nach Bruttomethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	150,00 %
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Bruttomethode	114,42 %
Leverage-Umfang nach Commitmentmethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	175,00 %
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitmentmethode	101,26 %

⁶⁵ Im definierten Risikoprofil der KVG sind Risktaker die Geschäftsführer. Im Geschäftsjahr 2023 waren es drei. Die Angaben betreffen den Zeitraum 1. Januar - 31. Dezember 2023.

⁶⁶ aktive Mitarbeiter ohne Aushilfen / Praktikanten

Frankfurt am Main, den 9. September 2024

Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Die Geschäftsführung

Christian Dinger

Carmen Reschke

Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH,
Frankfurt

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresbericht nach § 7 KARBV des Sondervermögens Swiss Life REF (DE) European Living – bestehend aus dem Tätigkeitsbericht für das Geschäftsjahr vom 1. April 2023 bis zum 31. März 2024, der Vermögensübersicht und der Vermögensaufstellung zum 31. März 2024, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung, der Entwicklungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. April 2023 bis zum 31. März 2024 sowie der vergleichenden Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre, der Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind, und dem Anhang – geprüft. Die Angaben gemäß Artikel 11 der Verordnung (EU) 2019/2088 sowie gemäß Artikel 5 bis 7 der Verordnung (EU) 2020/852 im Anhang „Regelmäßige Informationen zu den in Artikel 8 Absätze 1, 2 und 2a der Verordnung (EU) 2019/2088 und Artikel 6 Absatz 1 der Verordnung (EU) 2020/852 genannten Finanzprodukten“ des Jahresberichts nach § 7 KARBV sind im Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht Bestandteil der Prüfung des Jahresberichts nach § 7 KARBV.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der beigefügte Jahresbericht nach § 7 KARBV in allen wesentlichen Belangen den Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und den einschlägigen europäischen Verordnungen und ermöglicht es unter Beachtung dieser Vorschriften, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen. Unser Prüfungsurteil zum Jahresbericht nach § 7 KARBV erstreckt sich nicht auf den Inhalt der Angaben gemäß Artikel 11 der Verordnung (EU) 2019/2088 sowie gemäß Artikel 5 bis 7 der Verordnung (EU) 2020/852 im Anhang „Regelmäßige Informationen zu den in Artikel 8 Absätze 1, 2 und 2a der Verordnung (EU) 2019/2088 und Artikel 6 Absatz 1 der Verordnung (EU) 2020/852 genannten Finanzprodukten“ des Jahresberichts nach § 7 KARBV.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung des Jahresberichts nach § 7 KARBV in Übereinstimmung mit § 102 KAGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresberichts nach § 7 KARBV“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (im Folgenden die „Kapitalverwaltungsgesellschaft“) unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zum Jahresbericht nach § 7 KARBV zu dienen.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die Angaben gemäß Artikel 11 der Verordnung (EU) 2019/2088 sowie gemäß Artikel 5 bis 7 der Verordnung (EU) 2020/852 im Anhang „Regelmäßige Informationen zu den in Artikel 8 Absätze 1, 2 und 2a der Verordnung (EU) 2019/2088 und Artikel 6 Absatz 1 der Verordnung (EU) 2020/852 genannten Finanzprodukte“ des Jahresberichts nach § 7 KARBV.

Die sonstigen Informationen umfassen zudem die übrigen Teile der Publikation „Jahresbericht zum 31. März 2024“ – ohne weitergehende Querverweise auf externe Informationen –, mit Ausnahme des geprüften Jahresberichts nach § 7 KARBV sowie unseres Vermerks.

Unser Prüfungsurteil zum Jahresbericht nach § 7 KARBV erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir in diesem Vermerk weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresbericht nach § 7 KARBV oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresbericht nach § 7 KARBV

Die gesetzlichen Vertreter der Kapitalverwaltungsgesellschaft sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresberichts nach § 7 KARBV, der den Vorschriften des deutschen KAGB und den einschlägigen europäischen Verordnungen in allen wesentlichen Belangen entspricht und dafür, dass der Jahresbericht nach § 7 KARBV es unter Beachtung dieser Vorschriften ermöglicht, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresberichts nach § 7 KARBV zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresberichts nach § 7 KARBV sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, Ereignisse, Entscheidungen und Faktoren, welche die weitere Entwicklung des Investmentvermögens wesentlich beeinflussen können, in die Berichterstattung einzubeziehen. Das bedeutet unter anderem, dass die gesetzlichen Vertreter bei der Aufstellung des Jahresberichts nach § 7 KARBV die Fortführung des Sondervermögens durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft zu beurteilen haben und die Verantwortung haben, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung des Sondervermögens, sofern einschlägig, anzugeben.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresberichts nach § 7 KARBV

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresbericht nach § 7 KARBV als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, sowie

einen Vermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zum Jahresbericht nach § 7 KARBV beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 102 KAGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresberichts nach § 7 KARBV getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern im Jahresbericht nach § 7 KARBV, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresberichts nach § 7 KARBV relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses Systems der Kapitalverwaltungsgesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern der Kapitalverwaltungsgesellschaft bei der Aufstellung des Jahresberichts nach § 7 KARBV angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit

der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

- ziehen wir Schlussfolgerungen auf der Grundlage erlangter Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fortführung des Sondervermögens durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresbericht nach § 7 KARBV aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass das Sondervermögen durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft nicht fortgeführt wird.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresberichts nach § 7 KARBV insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresbericht nach § 7 KARBV die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresbericht nach § 7 KARBV es unter Beachtung der Vorschriften des deutschen KAGB und der einschlägigen europäischen Verordnungen ermöglicht, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Frankfurt, den 9. September 2024

**PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**

**Fatih Agirman
Wirtschaftsprüfer**

**ppa. Heiko Sundermann
Wirtschaftsprüfer**

Regelmäßige Informationen zu den in Artikel 8 Absätze 1, 2 und 2a der Verordnung (EU) 2019/2088 und Artikel 6 Absatz 1 der Verordnung (EU) 2020/852 genannten Finanzprodukten

Name des Produkts: Swiss Life REF (DE) European Living

Unternehmenskennung (LEI-Code):
5299003GQST03ENAJ637

Ökologische und/oder soziale Merkmale

Eine **nachhaltige Investition** ist eine Investition in eine Wirtschaftstätigkeit, die zur Erreichung eines Umweltziels oder sozialen Ziels beiträgt, vorausgesetzt, dass diese Investition keine Umweltziele oder sozialen Ziele erheblich beeinträchtigt und die Unternehmen, in die investiert wird, Verfahrensweisen einer guten Unternehmensführung anwenden.

Die **EU-Taxonomie** ist ein Klassifikationssystem, das in der Verordnung (EU) 2020/852 festgelegt ist und ein Verzeichnis von **ökologisch nachhaltigen Wirtschaftstätigkeiten** enthält. Diese Verordnung umfasst kein Verzeichnis der sozial nachhaltigen Wirtschaftstätigkeiten. Nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel könnten taxonomiekonform sein oder nicht.

Wurden mit diesem Finanzprodukt nachhaltige Investitionen angestrebt?

Ja

- Es wurden damit **nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel** getätigt: ____%
- in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind
- in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind

- Es wurden damit **nachhaltige Investitionen mit einem sozialen Ziel** getätigt: ____%

Nein

- Es wurden damit **ökologische/soziale Merkmale beworben** und obwohl keine nachhaltigen Investitionen angestrebt wurden, enthielt es 21,39 % an nachhaltigen Investitionen

- mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind
- mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind
- mit einem sozialen Ziel

- Es wurden damit ökologische/soziale Merkmale beworben, aber **keine nachhaltigen Investitionen getätigt.**



Mit **Nachhaltigkeitsindikatoren** wird gemessen, inwieweit die mit dem Finanzprodukt beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale erreicht werden.

Inwieweit wurden die mit dem Finanzprodukt beworbenen ökologischen und/oder sozialen Merkmale erfüllt?

Der Swiss Life REF (DE) European Living („das Finanzprodukt“, „das Sondervermögen“) hat im Rahmen seiner Anlagestrategie folgendes ökologisches und soziales Merkmal beworben sowie den unten beschriebenen Governance-Aspekt berücksichtigt:

Ökologisches Merkmal:

- Reduzierung des negativen Klimabeitrags durch
 - Reduzierung der Emission klimaschädlicher Treibhausgase
 - Verbesserung der Energieeffizienz des Portfolios

Zum Berichtsstichtag lag der Ausstoß von klimaschädlichen Treibhausgasen auf Ebene des Sondervermögens bei 23,58 kg CO₂e/mm²EBF und somit unter dem Zielwert des 2 °C CRREM Dekarbonisierungspfads von 26,40 kg CO₂e/mm²EBF.

Alle im Berichtsjahr getätigten Ankäufe verfügten über Energieausweise der Stufen A oder B. Eine Übersicht der zur Erfüllung der Merkmale getätigten Einzelmaßnahmen auf Objektebene wird unter der Frage „Welche Maßnahmen wurden während des Bezugszeitraums zur Erfüllung der ökologischen und/oder sozialen Merkmale ergriffen?“ am Ende dieses Berichts dargestellt.

Soziales Merkmal:

- Förderung sozialer Inklusion durch
 - Zurverfügungstellung von gefördertem und bezahlbarem Wohnraum

Ein Schwerpunkt der Investitionstätigkeit dieses Sondervermögens liegt auf gefördertem und/oder bezahlbarem Wohnraum. Weitere Informationen können der folgenden Frage „Wie haben die Nachhaltigkeitsindikatoren abgeschnitten?“ entnommen werden.

Governance-Aspekt:

- Erhöhung der Transparenz durch
 - Teilnahme an externen Ratings

Der Fonds hat im Berichtsjahr am Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) Rating teilgenommen.

Es wurde keine Derivate zur Förderung der beworbenen Merkmale eingesetzt.

● **Wie haben die Nachhaltigkeitsindikatoren abgeschnitten?**

Zur Messung der Erreichung der beworbenen ökologischen und sozialen Merkmale und der Governance-Aspekte wurden die im Folgenden erläuterten Nachhaltigkeitsindikatoren herangezogen. Zum 01.05.2023 wurde die Strategie des Fonds aktualisiert. Die Entwicklung der bis zum 30.04.2023 geltenden Indikatoren wird bei den Ausführungen zum Indikator „Engagement in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz“ dargestellt.

- Engagement in fossilen Brennstoffen durch die Investition in Immobilien: Anteil der Immobilien, die im Zusammenhang mit der Gewinnung, der Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen stehen, am Sondervermögen.
Der Wert lag im Durchschnitt des vergangenen Geschäftsjahres bei 0 %. Weitere Informationen zu diesem Nachhaltigkeitsindikator sind unter der Frage „Wie wurden bei diesem Finanzprodukt die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?“ dargestellt.
- Engagement in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz: Anteil der Investitionen in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz.
Der Wert lag zum Berichtsjahresstichtag bei 30 %. Weitere Informationen zu diesem Nachhaltigkeitsindikator sind unter der Frage „Wie wurden bei diesem Finanzprodukt die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?“ dargestellt. Der Anteil der Immobilien mit einem Energieausweis der Stufe A oder B betrug zum 30.04.2023 70 %. Für alle Immobilien mit einem Energieausweis der Stufe D oder schlechter wurde bereits im Geschäftsjahr 2022/2023 eine Carbon Due Diligence zur Identifizierung von energetischen Optimierungspotenzialen durchgeführt.

- Intensität des Energieverbrauchs: Energieverbrauch der Immobilien in GWh pro m². Der Wert lag im Berichtsjahr bei 1,000109 GWh/m² EBF (109,17 kWh/m² EBF). Weitere Informationen zu diesem Nachhaltigkeitsindikator sind unter der Frage „Wie wurden bei diesem Finanzprodukt die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?“ dargestellt.
- 21,39 % der Investitionen erfüllen die Kriterien für ökologisch nachhaltige Investitionen gemäß der Verordnung (EU) 2020/852 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 18. Juni 2020 über die Einrichtung eines Rahmens zur Erleichterung nachhaltiger Investitionen und zur Änderung der Verordnung (EU) 2019/2088 („Taxonomie-Verordnung“).
- 2-Grad-CRREM-Dekarbonisierungspfad: Das EU-geförderte Forschungsprojekt CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor) definiert wissenschaftsbasierte Dekarbonisierungspfade, die im Einklang mit dem Pariser Klimaabkommen stehen.
Auf Ebene des Immobilienportfolios war es das Ziel, die Einhaltung der CRREM-Dekarbonisierungspfad-Vorgaben im Einklang und unter Beachtung des Wirtschaftlichkeitsgebots und der sonstigen Anlageziele in die Planung für das Sondervermögen aufzunehmen und umzusetzen. Zur Berechnung der CO₂-Emissionen wurden die Endenergieverbräuche aus dem Kalenderjahr 2022 verwendet. Der Endenergieverbrauch ist der nach Energiewandlungs- und Übertragungsverlusten übrig gebliebene Teil der Primärenergie (Energieart und -menge, die den genutzten natürlichen Quellen entnommen wird), der beim Hausanschluss des jeweiligen Objekts vom Energienutzer verbraucht wird. Endenergieverbräuche wurden durch einen Dienstleister erhoben, systematisch erfasst und plausibilisiert. Im Falle nicht vorliegender Verbrauchsdaten wurden die Angaben zum Energiebedarf bzw. Energieverbrauch aus den Energieausweisen oder dem Äquivalent in anderen Ländern gem. EPBD (Energy Performance of Buildings Directive) ermittelt. Bei nicht vorliegenden Energieausweisen wurden Benchmark-Daten herangezogen. Die Betrachtung von CO₂-Emissionen und Endenergieverbrauch erfolgt auf Portfoliobasis über alle Immobilien des Sondervermögens. Bei dieser Betrachtung wurden nur Objekte berücksichtigt, die bis Ende des Kalenderjahres 2023 in den Fonds übernommen wurden. Konkret handelt es sich um das Objekt „Leipzig, Beckerstr.“. Im Fall nicht vorliegender Verbrauchsdaten wurde auf Daten aus den Energieausweisen oder auf Benchmarkwerte zurückgegriffen, um eine möglichst umfassende Sicht auf das Portfolio zu gewinnen.
- Anteil der Investitionen in geförderten oder bezahlbaren Wohnraum. Bezahlbar ist Wohnraum dann, wenn die laufende Belastung 30 % des monatlichen Nettoeinkommens in der Region nicht übersteigt (Datenquelle: Oxford Economics). Der Anteil der Investitionen in geförderten oder bezahlbaren Wohnraum lag für nach dem 10.03.2021 getätigte Ankäufe gemessen an der Wohnfläche bei 89,4 %. Da das Objekt „Saint Louis, Rue du Ballon“ noch nicht fertiggestellt wurde, lagen zum Berichtsstichtag noch keine Vermietungen vor. Daher blieb dieses Objekt bei der Berechnung der Kennzahl unberücksichtigt.
- Teilnahme an einem externen Rating
Das Sondervermögen hat im Berichtsjahr am GRESB-Rating teilgenommen.

● ... und im Vergleich zu vorangegangenen Zeiträumen?

Die folgende Tabelle zeigt die Entwicklung der Nachhaltigkeitsindikatoren, mit denen die Förderung der ökologischen und sozialen Merkmale sowie des Governance-Aspekts gemessen wurde.

Nachhaltigkeitsindikator	Aktueller Wert	Vorjahreswert
Engagement in fossilen Brennstoffen durch die Investition in Immobilien: Anteil der Investitionen, die im Zusammenhang mit der Gewinnung, der Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen stehen am Gesamtportfolio	0 %	0 %
Engagement in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz: Anteil der Investitionen in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz am Gesamtportfolio	30 %	32,95 %***
Anteil der Immobilien in der Nutzungsart Wohnen mit einem Energieausweis der Stufe A oder B und/oder dem Effizienzhaus-55-Standard bzw. dem lokalen Äquivalent gemäß EPBD (Energy Performance of Buildings Directive)	Indikator wird nicht mehr separat gemessen	66,67 %

Intensität des Energieverbrauchs: Energieverbrauch der Immobilien in GWh pro Quadratmeter	0,000109 GWh/m ² **	0,000115 GWh/m ²
Mindestens 5 % der Investitionen erfüllen die Kriterien für ökologisch nachhaltige Investitionen gemäß der Verordnung (EU) 2020/852 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 18. Juni 2020 über die Einrichtung eines Rahmens zur Erleichterung nachhaltiger Investitionen und zur Änderung der Verordnung (EU) 2019/2088 („Taxonomie-Verordnung“)	21,39 %	Messung des Indikators erst seit dem 01.05.2023
2 °C CRREM-Dekarbonisierungspfad: Nutzung eines auf den Dekarbonisierungspfaden des wissenschaftsbasierten EU-geförderten Forschungsprojekts CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor) basierenden Tools im Einklang mit den Pariser Klimazielen	23,58 kg CO ₂ e/m ² **	25,47 kg CO ₂ e/m ² **
Anteil an gefördertem oder bezahlbarem Wohnraum gemessen an der vermietbaren Fläche	89,4 %	91,78 %
Teilnahme an einem externen Rating	Teilnahme am GRESB-Rating	Teilnahme am GRESB-Rating

* Die vom Sondervermögen gehaltene Projektentwicklung „Saint Louis, Rue du Ballon“ wurde nicht berücksichtigt.

** Das erst im Kalenderjahr 2024 übernommene Objekt „Leipzig, Beckerstr.“ wurde noch nicht berücksichtigt.

*** Quartalsdurchschnitt

Welche Ziele verfolgten die nachhaltigen Investitionen, die mit dem Finanzprodukt teilweise getätigt wurden, und wie trägt die nachhaltige Investition zu diesen Zielen bei?

Zur Förderung des Merkmals „Reduzierung des negativen Klimabeitrags“ wurde ein Anteil in Höhe von 21,39 % des Marktwerts aller Investitionen des Sondervermögens in ökologisch nachhaltige Investitionen gemäß Artikel 3 der Taxonomie-Verordnung investiert. Diese Investitionen leisteten einen wesentlichen Beitrag zum Umweltziel „Klimaschutz“ gemäß Art. 9 der Taxonomie-Verordnung. Die Kriterien für diesen wesentlichen Beitrag werden in den Technischen Bewertungskriterien (auch „Technical Screening Criteria“ oder „TSC“) zur Umsetzung der Taxonomie-Verordnung beschrieben. Sie stellen besonders hohe Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden. Somit trugen die ökologisch nachhaltigen Investitionen signifikant zur Reduzierung des negativen Klimabeitrags bei.

Inwiefern haben die nachhaltigen Investitionen, die mit dem Finanzprodukt teilweise getätigt wurden, ökologisch oder sozial nachhaltigen Anlagezielen nicht erheblich geschadet?

Eine ökologisch nachhaltige Investition darf keines der weiteren Umweltziele gemäß Art. 9 der Taxonomie-Verordnung wesentlich beeinträchtigen (auch „Do no significant harm“ oder „DNSH“). Zur Beurteilung werden in den TSC Anforderungen definiert. Die Gesellschaft hat diese Kriterien für die Immobilien, die einen wesentlichen Beitrag zum Umweltziel „Klimaschutz“ leisten, überprüft. Insbesondere wurden für diese Vermögenswerte von einem externen Dienstleister Analysen der physischen Klimarisiken durchgeführt. Aufgrund von nicht reduzierbaren hohen oder sehr hohen Risiken wurde eine Immobilie trotz ihres wesentlichen Beitrags zum Umweltziel als nicht konform mit den Kriterien der Taxonomie-Verordnung bewertet. Die verbleibenden Objekte sind entweder generell keinen erhöhten physischen Klimarisiken ausgesetzt, sind durch ihre individuelle Beschaffenheit ausreichend gegen selbige geschützt oder die Risiken können durch entsprechend identifizierte Maßnahmen reduziert werden.

Bei den **wichtigsten nachteiligen Auswirkungen** handelt es sich um die bedeutendsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren in den Bereichen Umwelt, Soziales und Beschäftigung, Achtung der Menschenrechte und Bekämpfung von Korruption und Bestechung.

Wie wurden die Indikatoren für nachteilige Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?

Ein weiteres Element bei der DNSH-Prüfung war die Sicherstellung, dass für die Immobilien die wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren (auch „Principle Adverse Impacts“ oder „PAI“) vermieden werden. So werden Immobilien, die im Zusammenhang mit Gewinnung, Lagerung, Transport oder Herstellung von fossilen Brennstoffen stehen, grundsätzlich nicht als ökologisch nachhaltig betrachtet. Der wesentliche Beitrag einer Immobilie zum Umweltziel „Klimaschutz“ schließt Immobilien mit schlechter Energieeffizienz, einem weiteren PAI, bereits aus. Die Überprüfung erfolgte bei den Bestandsimmobilien bzw. im Rahmen des ESG-Assessments im Ankauf.

Weitere Informationen zu den nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren befinden sich unter der Fragestellung „Wie wurden bei diesem Finanzprodukt die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?“.

Stehen die nachhaltigen Investitionen mit den OECD-Leitsätzen für multinationale Unternehmen und den Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte in Einklang? Nähere Angaben:

Bei den Immobilien, die einen wesentlichen Beitrag zum Umweltziel „Klimaschutz“ leisteten und die Anforderungen der DNSH-Prüfung erfüllten, wurden auch die Anforderungen des Mindestschutzes erfüllt, d. h. die oben genannten Leitsätze und -prinzipien sowie Anforderungen zur Verhinderung von Korruption und Bestechung, Besteuerung und fairen Wettbewerb wurden durch die Gesellschaft sowie die wesentlichen Dienstleister und Auslagerungspartner erfüllt.

Für alle in den Ländern, in denen die ökologisch nachhaltigen Immobilien gelegen sind, ansässigen wesentlichen Dienstleister ist von einer Beachtung des Mindestschutzes auszugehen, da die lokalen gesetzlichen Vorgaben oberhalb der Anforderungen des Mindestschutzes liegen, sodass eine separate Prüfung nicht erforderlich war. Diese Dienstleister erhielten eine Information über die Anforderungen der Gesellschaft an ihre Geschäftspartner und haben mitgeteilt, aus welchen zusätzlichen Ländern Dienstleistungen erbracht wurden. Vereinzelt handelte es sich hier um Dienstleister aus Ländern, in denen nicht alle Vorgaben des Mindestschutzes erfüllt wurden. In diesen Fällen wird aber durch interne Vorgaben zur Vergabe von Dienstleistungen die Einhaltung der Anforderungen sichergestellt.

Zusätzlich fand mittels eines externen Tools eine Überprüfung externer Datenquellen auf Auffälligkeiten bei den wesentlichen Dienstleistern und den Auslagerungspartnern statt. In einem Fall kam es zu einem Hinweis, der aber nach Besprechung des Sachverhalts mit dem entsprechenden Geschäftspartner als nicht wesentlich eingeschätzt bzw. ausgeräumt wurde.

In der EU-Taxonomie ist der Grundsatz „Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen“ festgelegt, nach dem taxonomiekonforme Investitionen die Ziele der EU-Taxonomie nicht erheblich beeinträchtigen dürfen, und es sind spezifische Unionskriterien beigefügt.

Der Grundsatz „Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen“ findet nur bei denjenigen dem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen Anwendung, die die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten berücksichtigen. Die dem verbleibenden Teil dieses Finanzprodukts zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten.

Alle anderen nachhaltigen Investitionen dürfen ökologische oder soziale Ziele ebenfalls nicht erheblich beeinträchtigen.



Wie wurden bei diesem Finanzprodukt die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?

Während des Berichtszeitraums hat der Fonds die wichtigsten nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen im Bereich Umwelt (zusammen die „PAI“) auf Fondsebene berücksichtigt.

Während der Akquisitionsphase wurden die PAI in einem internen ESG-Assessment berücksichtigt, um sicherzustellen, dass alle relevanten ESG-Themen im Entscheidungsprozess berücksichtigt wurden. Um die Datenerhebung zu unterstützen und einen besseren Überblick über die aktuellen und künftigen Auswirkungen der Käufe auf die PAI auf Fondsebene zu geben, wurden für die im Geschäftsjahr getätigten Akquisitionen ESG-Assessments und zusätzlich sogenannte Carbon Due Diligences durch externe Dienstleister durchgeführt, die einen Fokus auf der Identifikation und Verbesserung der Energieeffizienz und des Dekarbonisierungspfads hatten.

Im Rahmen der Bewirtschaftung der Immobilien wurden die definierten PAI anhand von intern implementierten Prozessen überwacht und gemessen. Der Verwalter des Fonds (auch „die Gesellschaft“) hat für die ordnungsgemäße Überwachung und Berichterstattung dieses Rahmens gesorgt. Die PAI wurden zu den Quartalsenden auf Ebene des Fonds erhoben und überwacht, um einen Überblick über die Entwicklung der Indikatoren zu erhalten. Die dargestellten Daten sind die zum Berichtstichtag ermittelten Werte. Der Fonds berücksichtigte während der Referenzzeit insbesondere die folgenden wichtigsten nachteiligen Auswirkungen:

- Engagement in fossilen Brennstoffen durch die Investition in Immobilien
Der Anteil aller Marktwerte der Flächen, die für die Gewinnung, den Transport, die Lagerung oder die Verarbeitung fossiler Brennstoffe genutzt werden, berechnet als Prozentsatz der Marktwerte der für das Geschäft mit fossilen Brennstoffen genutzten Flächen an der Summe aller Marktwerte der im Fonds gehaltenen Flächen von Immobilien. Berücksichtigt werden nur Flächen, die für die beschriebenen Tätigkeiten zum Verbrauch oder Verbrauch durch Dritte genutzt werden. Öl- oder Gasbehälter im Gebäude zur Beheizung des Grundstücks oder Dieselbehälter für Notstromaggregate werden nicht berücksichtigt. Ebenso werden Tätigkeiten des Mieters außerhalb der Liegenschaft nicht berücksichtigt.

Während des Berichtszeitraums wurden keine Akquisitionen mit Bezug zur Gewinnung, zum Transport, zur Lagerung oder Weiterverarbeitung fossiler Brennstoffe getätigt. Ebenso fand keine Umnutzung von Flächen statt, die zu einem Engagement in diesem Sektor führen würden.

Informationen zu dem Engagement in fossilen Brennstoffen lagen zu allen Immobilien des Portfolios vor. Der Anteil der Immobilien mit Bezug zu Gewinnung, Transport, Lagerung oder Verarbeitung fossiler Brennstoffe lag zum 31.03.2024 bei 0 % des Sondervermögens und somit unter der vom Sondervermögen gesetzten Grenze von 5 %.

- Engagement in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz
Der Anteil aller Marktwerte von Immobilien mit schlechter Energieeffizienz, gemessen als prozentualer Anteil der Marktwerte der Gebäude des Fonds mit schlechter Energieeffizienz an der Summe aller Marktwerte der Immobilien des Fonds. Die Quote der energieineffizienten Objekte umfasst einerseits Gebäude, die vor dem 31. Dezember 2020 errichtet wurden und einen Energieausweis von C oder schlechter aufweisen. Andererseits werden Gebäude, die nach dem 31. Dezember 2020 errichtet wurden und die nicht dem Niedrigstenergiestandard im Sinne der EU-Gebäuderichtlinie (Richtlinie 2010/31/EU des Europäischen Parlaments und des Rates über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden vom 19.05.2010) in der jeweils geltenden Fassung bzw. der erlassenen Rechtsakte der EU-Mitgliedsstaaten zu Ausweisen über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und Niedrigstenergiegebäuden entsprechen, als Immobilien mit schlechter Energieeffizienz betrachtet. Als Zeitpunkt der Errichtung von Immobilien ist das Datum der Einreichung des Bauantrags definiert.

Während des Berichtszeitraums wurden ausschließlich gemäß der oben beschriebenen Definition energieeffiziente Objekte erworben.

Nicht berücksichtigt wurden bereits vom Sondervermögen übernommene Projektentwicklungen, da für diese gewöhnlich noch kein Energieausweis vorliegt. Konkret handelt es sich hier um das Objekt „Saint Louis, Rue du Ballon“.

- Für alle bereits fertiggestellten Objekte lagen Energieausweise vor.

Die Darstellung der Ergebnisse im Energieausweis deutscher Nicht-Wohngebäude erfolgt derzeit mittels einer Farbskala. Für die Zuordnung zu einer Buchstabenklasse bedient sich die Gesellschaft daher einer Methode mit der Buchstabenskala aus den Energieausweisen für Wohngebäude als Referenzgröße.

- Energieverbrauchsintensität

Die Energieverbrauchsintensität auf Ebene des Fonds wird in GWh pro m² Energiebezugsfläche gemessen. Mithilfe eines externen Dienstleisters wurden die Energieverbräuche bei den Hausverwaltern abgefragt und auf Plausibilität geprüft (bei Verbräuchen von vom Vermieter kontrollierten Flächen, wie z. B. Verbräuchen der Zentralheizung und -kühlung, der Zentralbeleuchtung sowie bei vorhandenen Mieterverbrauchsdaten). Sie wurden systematisch in einer Datenbank erfasst und somit auswertbar gemacht.

Für die Berechnung der Kennzahlen wurden die Energieverbräuche des Jahres 2022 verwendet. Entsprechend liegen für die ab dem Jahr 2023 erworbenen Immobilien keine Verbrauchsdaten vor. Um dennoch das Portfolio komplett abzubilden und somit sowohl neu erworbene Objekte als auch Immobilien, zu denen keine oder nicht vollständige Verbrauchsdaten vorliegen, in ihrer Wirkung auf das Sondervermögen darstellen zu können, wurden zur Schätzung der Energieverbräuche Daten aus den Energieausweisen herangezogen. Liegen keine Energieausweise vor, wurde auf Benchmarkdaten zurückgegriffen. Als Benchmark wurde hier das DGNB ENV2-B Tool ausgewählt. Lediglich das erst im Jahr 2024 übernommene Objekt „Leipzig, Beckerstr.“ wurde noch nicht berücksichtigt.



Welche sind die Hauptinvestitionen dieses Finanzprodukts?

Die folgende Tabelle beinhaltet die Investitionen des Fonds, die während des Zeitraums vom 01. April 2022 bis zum 31. März 2023 mehr als 50 % des Bruttofondsvermögens darstellten. Zur Ermittlung wurden die Marktwerte zu den vier Quartalsstichtagen erhoben und der durchschnittliche Portfolioanteil ermittelt.

Die Liste umfasst die folgenden Investitionen, auf die **der größte Anteil der** im Bezugszeitraum vom 01. April 2023 bis zum 31. März 2024 getätigten **Investitionen** des Finanzprodukts entfiel:

Größte Investitionen	Sektor	Anteil in % der Vermögenswerte	Land
Liquidität	Liquidität	18,07	Deutschland
Salford, the Quays (Duet)	Immobilien	7,72	Großbritannien
Rotterdam, Galvanistraat 199-1085, 1089-1093	Immobilien	6,06	Niederlande
Schwalbach, Marktplatz	Immobilien	5,18	Deutschland
Dresden Behringold	Immobilien	4,47	Deutschland
Berlin, Märkische Allee	Immobilien	3,65	Deutschland
Aarhus, Vindrosen	Immobilien	3,57	Dänemark
Köln-Wahn, Nachtigallenhof	Immobilien	3,21	Deutschland

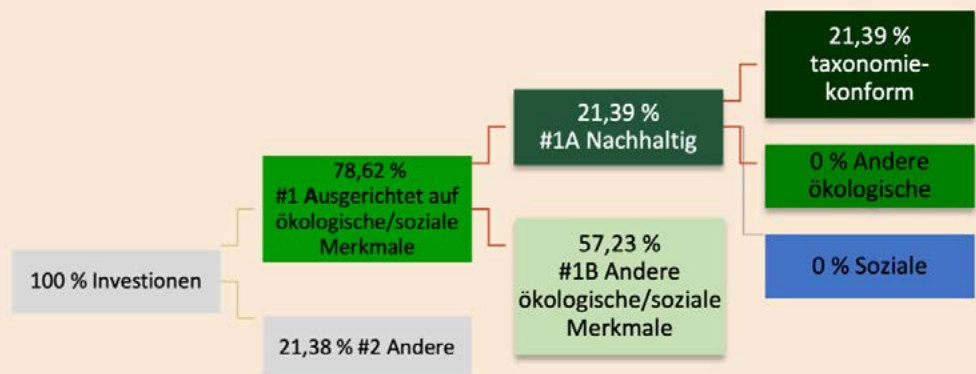


Die **Vermögensallokation** gibt den jeweiligen Anteil der Investitionen in bestimmte Vermögenswerte an.

Wie hoch war der Anteil der nachhaltigkeitsbezogenen Investitionen?

● **Wie sah die Vermögensallokation aus?**

Das Sondervermögen betrachtet eine Immobilie dann als ausgerichtet auf ökologische und/oder soziale Merkmale, wenn sie eines der unter der Fragestellung „Inwieweit wurden die mit dem Finanzprodukt beworbenen ökologischen und/ oder sozialen Merkmale erfüllt?“ erfüllt. Der Anteil derartiger Immobilien lag zum Berichtsstichtag bei 78,62 %. Berechnungsgrundlage ist der Anteil der Immobilien am Bruttofondsvermögen.



#1 Ausgerichtet auf ökologische oder soziale Merkmale umfasst Investitionen des Finanzprodukts, die zur Erreichung der beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale getätigt wurden.

Im Berichtsjahr haben 78,62 % der Investitionen des Sondervermögens das ökologische und/oder soziale Merkmal gefördert.

#2 Andere Investitionen umfasst die übrigen Investitionen des Finanzprodukts, die weder auf ökologische oder soziale Merkmale ausgerichtet sind noch als nachhaltige Investitionen eingestuft werden. Dieser Anteil lag im Berichtsjahr bei 21,38 %. Für #2 Andere gibt es keinen ökologischen oder sozialen Mindestschutz.

Die Kategorie **#1 Ausgerichtet auf ökologische oder soziale Merkmale** umfasst folgende Unterkategorien:

- Die Unterkategorie **#1A Nachhaltige Investitionen** umfasst ökologisch und sozial nachhaltige Investitionen. Der Anteil der nachhaltigen Investitionen des Master-Fonds lag im Berichtsjahr bei 21,39 %.
- Die Unterkategorie **#1B Andere ökologische oder soziale Merkmale** umfasst Investitionen, die auf ökologische oder soziale Merkmale ausgerichtet sind, aber nicht als nachhaltige Investitionen eingestuft werden. Der Anteil lag zum Berichtsstichtag bei 57,23 % der Investitionen des Sondervermögens.

Mit Blick auf die EU-Taxonomiekonformität umfassen die Kriterien für **fossiles Gas** die Begrenzung der Emissionen und die Umstellung auf erneuerbare Energie oder CO₂-arme Kraftstoffe bis Ende 2035. Die Kriterien für **Kernenergie** beinhalten umfassende Sicherheits- und Abfallentsorgungsvorschriften.

Ermöglichende Tätigkeiten wirken unmittelbar ermöglichend darauf hin, dass andere Tätigkeiten einen wesentlichen Beitrag zu den Umweltzielen leisten.

Übergangstätigkeiten sind Tätigkeiten, für die es noch keine CO₂-armen Alternativen gibt und die unter anderem Treibhausgasemissionswerte aufweisen, die den besten Leistungen entsprechen.

In welchen Wirtschaftssektoren wurden die Investitionen getätigt?

Die nachhaltigkeitsbezogenen Investitionen wurden ausschließlich in Immobilien getätigt, wobei die Hauptnutzungsart sämtlicher Investitionen „Wohnimmobilien“ war.

Die unten stehende Grafik zeigt die Aufteilung der Nutzungsarten nach Mieteinnahmen.

Nutzungsart	Anteil
Wohnen	91,7 %
Stellplätze	3,3 %
Handel/Gastronomie	2,6 %
Andere	1,2 %
Büro	1,1 %
Industrie (Lager, Hallen)	0,1 %

Es wurden keine Investitionen mit Engagement in Exploration, Abbau, Förderung, Herstellung, Verarbeitung, Lagerung, Racination oder dem Vertrieb einschließlich Transport, Lagerung und Handel von fossilen Brennstoffen gem. Art. 2 Nr. 62 der Verordnung (EU) 2018/1999 des Europäischen Parlaments und des Rates getätigt.



Inwiefern waren die nachhaltigen Investitionen mit einem Umweltziel mit der EU-Taxonomie konform?

Alle als taxonomie-konform eingestuftten Investitionen erfüllten die Vorgaben des Art. 3 der Taxonomie-Verordnung. Sie erfüllten das Umweltziel „Klimaschutz“, indem sie über einen Energieausweis der Stufe A verfügen. Keine der Immobilien ist hohen oder sehr hohen physischen Klimarisiken ausgesetzt bzw. werden Maßnahmen zur Reduzierung der Risiken umgesetzt. Ebenso erfüllten die wesentlichen Dienstleister die Anforderungen des Mindestschutzes.

Wurde mit dem Finanzprodukt in EU-taxonomiekonforme Tätigkeiten im Bereich fossiles Gas und/oder Kernenergie investiert¹?

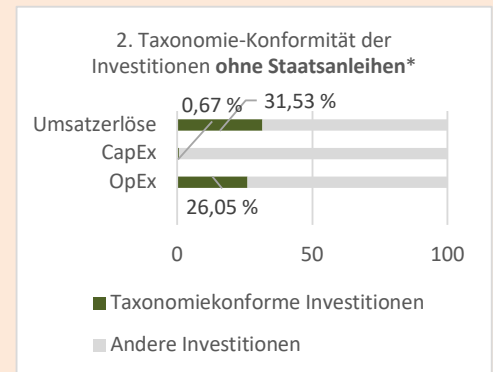
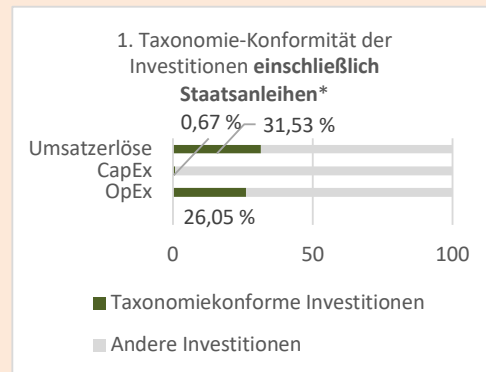
- Ja
- In fossiles Gas In Kernenergie
- Nein

¹Tätigkeiten im Bereich fossiles Gas und/oder Kernenergie sind nur dann EU-taxonomiekonform, wenn sie zur Eindämmung des Klimawandels („Klimaschutz“) beitragen und kein Ziel der EU-Taxonomie erheblich beeinträchtigen – siehe Erläuterung am linken Rand. Die vollständigen Kriterien für EU-taxonomiekonforme Wirtschaftstätigkeiten im Bereich fossiles Gas und Kernenergie sind in der Delegierten Verordnung (EU) 2022/1214 der Kommission festgelegt.

Taxonomiekonforme Tätigkeiten, ausgedrückt durch den Anteil der

- **Umsatzerlöse**, die den Anteil der Einnahmen aus umweltfreundlichen Aktivitäten der Unternehmen, in die investiert wird, widerspiegeln
- **Investitionsausgaben (CapEx)**, die die umweltfreundlichen Investitionen der Unternehmen, in die investiert wird, aufzeigen, z. B. für den Übergang zu einer grünen Wirtschaft
- **Betriebsausgaben (OpEx)**, die die umweltfreundlichen betrieblichen Aktivitäten der Unternehmen, in die investiert wird, widerspiegeln

Die nachstehenden Grafiken zeigen den Mindestprozentsatz der EU-taxonomiekonformen Investitionen in Grün. Da es keine geeignete Methode zur Bestimmung der Taxonomiekonformität von Staatsanleihen* gibt, zeigt die erste Grafik die Taxonomiekonformität in Bezug auf alle Investitionen des Finanzprodukts einschließlich der Staatsanleihen, während die zweite Grafik die Taxonomiekonformität nur in Bezug auf die Investitionen des Finanzprodukts zeigt, die keine Staatsanleihen umfassen.



* Für die Zwecke dieser Grafiken umfasst der Begriff „Staatsanleihen“ alle Risikopositionen gegenüber Staaten.

- **Wie hoch ist der Anteil der Investitionen, die in Übergangstätigkeiten und ermöglichende Tätigkeiten geflossen ist?**

Es flossen keine Investitionen in Übergangstätigkeiten und ermöglichende Tätigkeiten.

- **Wie hat sich der Anteil der Investitionen, die mit der EU-Taxonomie in Einklang gebracht wurden, im Vergleich zu früheren Bezugszeiträumen entwickelt?**

Beim Berichtszeitraum 2023/2024 handelt es sich um das erste Berichtsjahr, in dem taxonomiekonforme Investitionen ausgewiesen wurden. Ein Vergleich zu früheren Bezugszeiträumen wird im Jahr 2025 für das Geschäftsjahr 2024/2025 ausgewiesen.



sind nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel, **die die Kriterien** für ökologisch nachhaltige Wirtschaftstätigkeiten gemäß der Verordnung (EU) 2020/852 **nicht berücksichtigen.**



- **Wie hoch war der Anteil der nicht mit der EU-Taxonomie konformen nachhaltigen Investitionen mit einem Umweltziel?**

Alle im Berichtszeitraum getätigten nachhaltigen Investitionen waren mit den Vorgaben der EU-Taxonomie konform.



- **Wie hoch war der Anteil der sozial nachhaltigen Investitionen?**

Im Berichtszeitraum wurden keine sozial nachhaltigen Investitionen getätigt.



Welche Investitionen fielen unter „Andere Investitionen“, welcher Anlagezweck wurde mit ihnen verfolgt und gab es einen ökologischen oder sozialen Mindestschutz?

Per 31. März 2024 betrug die Summe der Vermögenswerte, die unter „Andere Investitionen“ fielen, EUR 180.689.319; das entsprach einem Anteil von 21,38 % der Investitionen des Sondervermögens. Diese Position besteht in erster Linie aus Liquidität zur Erfüllung der Zahlungsverpflichtungen aus Bewirtschaftungstätigkeiten. Außerdem enthielt sie Forderungen. Für diese Investitionen besteht kein ökologischer oder sozialer Mindestschutz.



Welche Maßnahmen wurden während des Bezugszeitraums zur Erfüllung der ökologischen und/oder sozialen Merkmale ergriffen?

Um gleich bei Ankauf einen hohen energetischen Standard der Immobilien des Sondervermögens sicherzustellen bzw. direkt Optimierungsmaßnahmen budgetieren zu können, wurde vor jeder Akquisition eine umfangreiche ESG Due Diligence durchgeführt, die alle vom Sondervermögen beworbenen ökologischen und sozialen Merkmale umfasst. Zusätzlich wurde für jeden Ankauf eine sogenannte Due Diligence mit Unterstützung von externen Dienstleistern veranlasst, die noch umfangreichere Informationen zu Verbesserungspotenzialen der Objekte zur Verfügung stellt.

Beim Ankauf sowie im Rahmen von Maßnahmen wird auf eine Ausführung geachtet, die zu einer Erfüllung des ökologischen und sozialen Merkmals beiträgt. Ebenso werden die PAI berücksichtigt, um den negativen Einfluss der Immobilien des Sondervermögens gering zu halten.

Im Falle des Abschlusses neuer Stromverträge wurden Kontrakte über die Lieferung von Ökostrom abgeschlossen, um den CO₂-Ausstoß des Portfolios weiter zu reduzieren.

Bei einem älteren Objekt wurde eine Dämmung des Daches sowie an einem Gebäudeteil eine Fassadendämmung vorgenommen.

Ebenso wurde bei einer Liegenschaft eine Optimierung der Tiefgaragenbeleuchtung vorgenommen.

Grundsätzlich weist das Portfolio einen hohen Anteil junger und somit bereits energetisch weitgehend optimierter Immobilien aus, sodass bezogen auf diese Objekte aus heutiger Sicht tiefgreifende Optimierungsmaßnahmen wirtschaftlich nicht sinnvoll erscheinen.

Um die Datenqualität zu erhöhen, wurden für deutsche, österreichische und niederländische Wohnimmobilien ausschließlich sogenannte „Green Leases“ abgeschlossen; das sind Verträge, die ein einheitliches Verständnis über verantwortungsvolle Nutzung der Immobilie herstellen, die Vorgehensweise bei energetischen Maßnahmen regeln und Vereinbarungen zum Austausch von Verbrauchsdaten treffen. Für die übrigen Länder wurde die Etablierung und Umsetzung derartiger Verträge im Berichtsjahr weiter vorangetrieben.

Für alle neuen bzw. zur Verlängerung anstehenden gewerblichen Mietverträge wurden Green Leases angeboten.

Sonstiges

Renditen des Fonds - Vergleichende Übersicht der letzten drei Jahre

	Gj-Ende 31.03.2021	Gj-Ende 31.03.2022	Gj-Ende 31.03.2023	Gj-Ende 31.03.2024
I. Immobilien				
Bruttoertrag	4,3 %	3,5 %	4,2 %	4,3 %
Bewirtschaftungsaufwand	-1,5 %	-1,1 %	-1,6 %	-1,4 %
Nettoertrag	2,8 %	2,4 %	2,6 %	3,0 %
Wertänderungen	1,9 %	2,0 %	1,6 %	-1,4 %
Ausländische Ertragssteuern	-0,1 %	-0,2 %	-0,1 %	0,0 %
Ausländische latente Steuern	0,0 %	-0,1 %	-0,1 %	0,0 %
Ergebnis vor Darlehensaufwand	4,6 %	4,2 %	4,1 %	1,6 %
Ergebnis nach Darlehensaufwand	5,3 %	4,7 %	4,5 %	0,5 %
Währungsänderung	0,0 %	-0,1 %	0,2 %	0,0 %
Gesamtergebnis in Fondswährung	5,3 %	4,6 %	4,7 %	0,5 %
II. Liquidität	-0,5 %	-0,7 %	0,2 %	3,2 %
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten	3,4 %	2,9 %	3,5 %	1,1 %
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)	2,0 %	2,0 %	2,0 %	0,9 %

Übersicht zu Renditen, Bewertung und Vermietung nach Ländern

Renditekennzahlen

(in %)	AT	DE	DK	FR	GB	NL	Gesamt
I. Immobilien							
Bruttoertrag	3,15%	4,04%	4,05%	1,23%	3,07%	4,31%	4,34%
Bewirtschaftungsaufwand	-0,61%	-1,07%	-1,18%	0,00%	-0,02%	-1,04%	-1,35%
Nettoertrag	2,54%	2,98%	2,87%	1,23%	3,05%	3,27%	2,99%
Wertänderungen	2,00%	-3,23%	-0,77%	0,00%	0,42%	0,11%	-1,40%
Ausländische Ertragssteuern	0,00%	0,00%	0,06%	0,00%	-0,12%	0,00%	-0,02%
Ausländische latente Steuern	0,00%	0,00%	0,07%	0,00%	0,00%	-0,02%	0,01%
Ergebnis vor Darlehensaufwand	4,54%	-0,25%	2,23%	1,23%	3,35%	3,37%	1,58%
Ergebnis nach Darlehensaufwand	3,31%	-0,60%	-0,81%	1,23%	-0,35%	3,66%	0,54%
Währungsänderung	0,00%	-0,37%	-0,34%	0,00%	3,42%	0,00%	-0,04%
Gesamtergebnis in Fondswährung	3,31%	-0,97%	-1,15%	1,23%	3,07%	3,66%	0,50%
II. Liquidität							
							3,20%
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten							
							1,06%
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)							
							0,85%

Kapitalinformationen

(Durchschnittskennzahlen in TEUR)	AT	DE	DK	FR	GB	NL	Gesamt
Direkt gehaltene Immobilien	0,0	452.345,0	0,0	10.614,9	0,0	0,0	462.959,8
Über Beteiligungen gehaltene Immobilien	137.142,5	0,0	129.134,8	0,0	88.494,4	69.624,6	424.396,4
Immobilien insgesamt	137.142,5	452.345,0	129.134,8	10.614,9	88.494,4	69.624,6	887.356,2
Liquidität (inkl. in Beteiligungen gehaltener Liquidität)							211.216,9
Kreditvolumen	0,0	-59.092,3	-41.232,2	0,0	-42.194,8	-18.250,0	-160.769,3
Fondsvolumen (netto)							986.890,0

Informationen zu Wertänderungen

<i>(stichtagsbezogen in TEUR)</i>	AT	DE	DK	FR	GB	NL	Gesamt
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio	131.580,0	476.965,0	128.622,2	28.100,0	89.701,8	69.475,0	924.443,9
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio	4.524,4	19.419,9	5.148,5	1.144,6	5.087,5	3.077,7	38.402,6
Positive Wertänderungen lt. Gutachten	3.670,5	25,0	335,1	0,0	755,0	115,0	4.900,6
Sonstige positive Wertänderungen	45,4	244,2	0,0	0,0	0,0	0,0	289,6
Negative Wertänderungen lt. Gutachten	-346,6	-11.001,1	-972,7	0,0	0,0	0,0	-12.320,4
Sonstige negative Wertänderungen	-628,2	-3.590,5	-339,7	0,0	-384,5	-313,4	-5.276,9
Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt	3.323,9	-10.976,1	-637,6	0,0	0,0	115,0	-7.419,8
Sonstige Wertänderungen insgesamt	-582,8	-3.346,3	-339,7	0,0	-384,5	-313,4	-4.987,2

Vermietungsinformationen

Mieten nach Nutzungsarten

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

Leerstandsinfos nach Nutzungsarten

<i>(in % der Jahres-Nettosollmiete)</i>	AT	DE	DK	GB	NL	Gesamt
Leerstand Büro	1,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,2
Leerstand Handel / Gastronomie	0,0	0,2	0,0	0,0	0,0	0,1
Leerstand Hotel	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Industrie (Lager, Hallen)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Wohnen	2,4	3,6	1,8	5,6	0,2	3,2
Leerstand Freizeit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Stellplatz	2,2	1,0	0,0	0,0	0,0	0,8
Leerstand Andere	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0
Vermietungsquote	94,0	95,1	98,2	94,4	99,8	95,7

Restlaufzeit der Mietverträge

(in % der Jahres-Nettosollmiete)	AT	DE	DK	GB	NL	Gesamt
unbefristet	7,9	86,9	93,4	99,2	94,3	80,6
2024	5,9	6,9	6,6	0,8	2,8	5,5
2025	0,0	0,6	0,0	0,0	0,0	0,3
2026	2,7	1,5	0,0	0,0	0,0	1,1
2027	17,9	1,1	0,0	0,0	0,0	2,7
2028	33,5	0,5	0,0	0,0	2,6	4,5
2029	2,6	0,7	0,0	0,0	0,0	0,7
2030	0,0	1,8	0,0	0,0	0,3	0,9
2031	12,4	0,0	0,0	0,0	0,1	1,5
2032	8,4	0,0	0,0	0,0	0,0	1,0
2033	5,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,7
2034 +	2,8	0,1	0,0	0,0	0,0	0,4

Steuerrechnung

Steuerliche Hinweise

Kurzangaben über die für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften⁶⁷

Die Aussagen zu den steuerlichen Vorschriften gelten nur für Anleger, die in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind.⁶⁸ Dem ausländischen Anleger empfehlen wir, sich vor Erwerb von Anteilen an dem in diesem Verkaufsprospekt beschriebenen Sondervermögen mit seinem Steuerberater in Verbindung zu setzen und mögliche steuerliche Konsequenzen aus dem Anteilerwerb in seinem Heimatland individuell zu klären.⁶⁹

Darstellung der Rechtslage ab dem 1. Januar 2018

Der Fonds ist als Zweckvermögen grundsätzlich von der Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit. Er ist jedoch partiell körperschaftsteuerpflichtig mit seinen inländischen Immobilienerträgen, d.h. inländischen Mieterträgen und Gewinnen aus der Veräußerung inländischer Immobilien (der Gewinn aus dem Verkauf inländischer Immobilien ist hinsichtlich der bis zum 31. Dezember 2017 entstandenen stillen Reserven steuerfrei, wenn der Zeitraum zwischen Anschaffung und der Veräußerung mehr als zehn Jahre

beträgt), inländischen Beteiligungseinnahmen und sonstigen inländischen Einkünften im Sinne der beschränkten Einkommensteuerpflicht mit Ausnahme von Gewinnen aus dem Verkauf von Anteilen an Kapitalgesellschaften. Der Steuersatz beträgt 15%. Soweit die steuerpflichtigen Einkünfte im Wege des Kapitalertragssteuerabzugs erhoben werden, umfasst der Steuersatz von 15% bereits den Solidaritätszuschlag. Die Investmenterträge werden jedoch beim Privatanleger als Einkünfte aus Kapitalvermögen der Einkommensteuer unterworfen, soweit diese zusammen mit sonstigen Kapitalerträgen den aktuell geltenden Sparer-Pauschbetrag übersteigen.⁷⁰

Einkünfte aus Kapitalvermögen unterliegen grundsätzlich einem Steuerabzug von 25 Prozent (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer). Zu den Einkünften aus Kapitalvermögen gehören auch die Erträge aus Investmentfonds (Investmenterträge), d.h. die Ausschüttungen des Fonds, die Vorabpauschalen und die Gewinne aus der Veräußerung der Anteile.⁷¹

Der Steuerabzug hat für den Privatanleger grundsätzlich Abgeltungswirkung (sog. Abgeltungsteuer), sodass

67 § 165 Abs. 2 Nr. 15 KAGB: Kurzangaben über die für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften einschließlich der Angabe, ob ausgeschüttete Erträge des Investmentvermögens einem Quellensteuerabzug unterliegen

68 Unbeschränkt steuerpflichtige Anleger werden nachfolgend auch als Steuerinländer bezeichnet.

69 Ausländische Anleger sind Anleger, die nicht unbeschränkt steuerpflichtig sind. Diese werden nachfolgend auch als Steuerausländer bezeichnet.

70 Der Sparer-Pauschbetrag beträgt seit dem Jahr 2023 bei Einzelveranlagung 1.000,- Euro und bei Zusammenveranlagung 2.000,- Euro.

71 Gewinne aus dem Verkauf von vor dem 1. Januar 2009 erworbenen Fondsanteilen sind beim Privatanleger steuerfrei.

die Einkünfte aus Kapitalvermögen regelmäßig nicht in der Einkommensteuererklärung anzugeben sind. Bei der Vornahme des Steuerabzugs werden durch die depotführende Stelle grundsätzlich bereits Verlustverrechnungen vorgenommen und aus der Direktanlage stammende ausländische Quellensteuern angerechnet.

Der Steuerabzug hat u.a. aber dann keine Abgeltungswirkung, wenn der persönliche Steuersatz geringer ist als der Abgeltungssatz von 25 Prozent. In diesem Fall können die Einkünfte aus Kapitalvermögen in der Einkommensteuererklärung angegeben werden. Das Finanzamt setzt dann den niedrigeren persönlichen Steuersatz an und rechnet auf die persönliche Steuerschuld den vorgenommenen Steuerabzug an (sog. Günstigerprüfung).

Sofern Einkünfte aus Kapitalvermögen keinem Steuerabzug unterlegen haben (weil z.B. ein Gewinn aus der Veräußerung von Fondsanteilen in einem ausländischen Depot erzielt wird), sind diese in der Steuererklärung anzugeben. Im Rahmen der Veranlagung unterliegen die Einkünfte aus Kapitalvermögen dann ebenfalls dem Abgeltungssatz von 25 Prozent oder dem niedrigeren persönlichen Steuersatz. Sofern sich die Anteile im Betriebsvermögen befinden, werden die Erträge als Betriebseinnahmen steuerlich erfasst.

Anteile im Privatvermögen (Steuerinländer)

Ausschüttungen

Ausschüttungen des Fonds sind grundsätzlich steuerpflichtig. Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60 Prozent der Ausschüttungen steuerfrei.

Die steuerpflichtigen Ausschüttungen unterliegen i.d.R. dem Steuerabzug von 25 Prozent (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer).

Vom Steuerabzug kann Abstand genommen werden, wenn der Anleger Steuerinländer ist und einen Freistellungsauftrag vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Ertragsteile den aktuell geltenden Sparer-Pauschbetrag nicht überschreiten.

Entsprechendes gilt auch bei Vorlage einer Bescheinigung für Personen, die voraussichtlich nicht zur Einkommenssteuer veranlagt werden (sogenannte Nichtveranlagungsbescheinigung, nachfolgend „NV-Bescheinigung“).

Verwahrt der inländische Anleger die Anteile in einem inländischen Depot, so nimmt die depotführende Stelle als Zahlstelle vom Steuerabzug Abstand, wenn ihr vor dem festgelegten Ausschüttungstermin ein in ausreichender Höhe ausgestellter Freistellungsauftrag nach amtlichem Muster oder eine NV-Bescheinigung, die vom Finanzamt für die Dauer von maximal drei Jahren erteilt wird, vorgelegt wird. In diesem Fall erhält der Anleger die gesamte Ausschüttung ungekürzt gutgeschrieben.

Vorabpauschalen

Die Vorabpauschale ist der Betrag, um den die Ausschüttungen des Fonds innerhalb eines Kalenderjahrs den Basisertrag für dieses Kalenderjahr unterschreiten. Der Basisertrag wird durch Multiplikation des Rücknahmepreises des Anteils zu Beginn eines Kalenderjahrs mit 70 Prozent des Basiszinses, der aus der langfristig erzielbaren Rendite öffentlicher Anleihen abgeleitet wird, ermittelt. Der Basisertrag ist auf den Mehrbetrag begrenzt, der sich zwischen dem ersten und dem letzten im Kalenderjahr festgesetzten Rücknahmepreis zuzüglich der Ausschüttungen innerhalb des Kalenderjahrs ergibt. Im Jahr des Erwerbs der Anteile vermindert sich die Vorabpauschale um ein Zwölftel für jeden vollen Monat, der dem Monat des Erwerbs vorangeht. Die Vorabpauschale gilt am ersten Werktag des folgenden Kalenderjahres als zugeflossen. Vorabpauschalen sind grundsätzlich steuerpflichtig. Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60 Prozent der Vorabpauschalen steuerfrei.

Die steuerpflichtigen Vorabpauschalen unterliegen i.d.R. dem Steuerabzug von 25 Prozent (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer). Vom Steuerabzug kann Abstand genommen werden, wenn der Anleger Steuerinländer ist und einen Freistellungsauftrag vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Ertragsteile den aktuell geltenden Sparer-Pauschbetrag nicht überschreiten:

Entsprechendes gilt auch bei Vorlage einer Bescheinigung für Personen, die voraussichtlich nicht zur Einkommenssteuer veranlagt werden (sogenannte Nichtveranlagungsbescheinigung, nachfolgend „NV-Bescheinigung“).

Verwahrt der inländische Anleger die Anteile in einem inländischen Depot, so nimmt die depotführende Stelle als Zahlstelle vom Steuerabzug Abstand, wenn ihr vor dem Zuflusszeitpunkt ein in ausreichender Höhe ausgestellter Freistellungsauftrag nach amtlichem Muster oder eine

NV-Bescheinigung, die vom Finanzamt für die Dauer von maximal drei Jahren erteilt wird, vorgelegt wird. In diesem Fall wird keine Steuer abgeführt. Andernfalls hat der Anleger der inländischen depotführenden Stelle den Betrag der abzuführenden Steuer zur Verfügung zu stellen. Zu diesem Zweck darf die depotführende Stelle den Betrag der abzuführenden Steuer von einem bei ihr unterhaltenen und auf den Namen des Anlegers lautenden Kontos ohne Einwilligung des Anlegers einziehen. Soweit der Anleger nicht vor Zufluss der Vorabpauschale widerspricht, darf die depotführende Stelle insoweit den Betrag der abzuführenden Steuer von einem auf den Namen des Anlegers lautenden Konto einziehen, wie ein mit dem Anleger vereinbarter Kontokorrentkredit für dieses Konto nicht in Anspruch genommen wurde.

Soweit der Anleger seiner Verpflichtung, den Betrag der abzuführenden Steuer der inländischen depotführenden Stelle zur Verfügung zu stellen, nicht nachkommt, hat die depotführende Stelle dies dem für sie zuständigen Finanzamt anzuzeigen. Der Anleger muss in diesem Fall die Vorabpauschale insoweit in seiner Einkommensteuererklärung angeben.

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

Werden Anteile an dem Sondervermögen veräußert, unterliegt der Veräußerungsgewinn dem Abgeltungssatz von 25 Prozent. Das Sondervermögen erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60 Prozent der Veräußerungsgewinne steuerfrei.

Sofern die Anteile in einem inländischen Depot verwahrt werden, nimmt die depotführende Stelle den Steuerabzug unter Berücksichtigung etwaiger Teilfreistellungen vor. Der Steuerabzug von 25 Prozent (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer) kann durch die Vorlage eines ausreichenden Freistellungsauftrags bzw. einer NV-Bescheinigung vermieden werden. Werden solche Anteile von einem Privatanleger mit Verlust veräußert, dann ist der Verlust – ggf. reduziert aufgrund einer Teilfreistellung – mit anderen positiven Einkünften aus Kapitalvermögen verrechenbar. Sofern die Anteile in einem inländischen Depot verwahrt werden und bei derselben depotführenden Stelle im selben Kalenderjahr positive Einkünfte aus Kapitalvermögen erzielt wurden, nimmt die depotführende Stelle die Verlustverrechnung vor.

Bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinns ist der Gewinn um die während der Besitzzeit angesetzten Vorabpauschalen zu mindern.

Anteile im Betriebsvermögen (Steuerinländer)

Erstattung der Körperschaftsteuer des Fonds

Ist der Anleger eine inländische Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse, die nach der Satzung, dem Stiftungsgeschäft oder der sonstigen Verfassung und nach der tatsächlichen Geschäftsführung ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen, mildtätigen oder kirchlichen Zwecken dient oder eine Stiftung des öffentlichen Rechts, die ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen oder mildtätigen Zwecken dient, oder eine juristische Person des öffentlichen Rechts, die ausschließlich und unmittelbar kirchlichen Zwecken dient, dann erhält er auf Antrag vom Fonds die auf der Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer anteilig für seine Besitzzeit erstattet; dies gilt nicht, wenn die Anteile in einem wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb gehalten werden. Dasselbe gilt für vergleichbare ausländische Anleger mit Sitz und Geschäftsleitung in einem Amts- und Beitreibungshilfe leistenden ausländischen Staat. Die Erstattung setzt voraus, dass der Anleger seit mindestens drei Monaten vor dem Zufluss der körperschaftsteuerpflichtigen Erträge des Fonds zivilrechtlicher und wirtschaftlicher Eigentümer der Anteile ist, ohne dass eine Verpflichtung zur Übertragung der Anteile auf eine andere Person besteht. Ferner setzt die Erstattung im Hinblick auf die auf der Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer auf deutsche Dividenden und Erträge aus deutschen eigenkapitalähnlichen Genussrechten im Wesentlichen voraus, dass deutsche Aktien und deutsche eigenkapitalähnliche Genussrechte vom Fonds als wirtschaftlichem Eigentümer ununterbrochen 45 Tage innerhalb von 45 Tagen vor und nach dem Fälligkeitszeitpunkt der Kapitalerträge gehalten wurden und in diesen 45 Tagen ununterbrochen Mindestwertänderungsrisiken i. H. v. 70 Prozent bestanden.

Entsprechendes gilt beschränkt auf die Körperschaftsteuer, die auf inländische Immobilienerträge des Fonds entfällt, wenn der Anleger eine inländische juristische Person des öffentlichen Rechts ist, soweit die Investmentanteile nicht einem nicht von der Körperschaftsteuer befreiten Betrieb gewerblicher Art zuzurechnen sind, oder der Anleger eine von der Körperschaftsteuer befreite inländische Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse

ist, der nicht die Körperschaftsteuer des Fonds auf sämtliche steuerpflichtigen Einkünfte zu erstatten ist.

Dem Antrag sind Nachweise über die Steuerbefreiung und ein von der depotführenden Stelle ausgestellter Investmentanteil-Bestandsnachweis beizufügen. Der Investmentanteil-Bestandsnachweis ist eine nach amtlichen Muster erstellte Bescheinigung über den Umfang der durchgehend während des Kalenderjahres vom Anleger gehaltenen Anteile sowie den Zeitpunkt und Umfang des Erwerbs und der Veräußerung von Anteilen während des Kalenderjahres.

Eine Verpflichtung des Fonds bzw. der Gesellschaft, sich die entsprechende Körperschaftsteuer zur Weiterleitung an den Anleger erstatten zu lassen, besteht nicht.

Aufgrund der hohen Komplexität der Regelung erscheint die Hinzuziehung eines steuerlichen Beraters sinnvoll.

Ausschüttungen

Ausschüttungen des Fonds sind grundsätzlich einkommen- bzw. körperschaftsteuer- und gewerbsteuerpflichtig.

Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60 Prozent der Ausschüttungen steuerfrei für Zwecke der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und 30 Prozent für Zwecke der Gewerbesteuer.

Die Ausschüttungen unterliegen i.d.R. dem Steuerabzug von 25 Prozent (zuzüglich Solidaritätszuschlag). Beim Steuerabzug wird die Teilfreistellung berücksichtigt.

Vorabpauschalen

Die Vorabpauschale ist der Betrag, um den die Ausschüttungen des Fonds innerhalb eines Kalenderjahrs den Basisertrag für dieses Kalenderjahr unterschreiten. Der Basisertrag wird durch Multiplikation des Rücknahmepreises des Anteils zu Beginn eines Kalenderjahrs mit 70 Prozent des Basiszinses, der aus der langfristig erzielbaren Rendite öffentlicher Anleihen abgeleitet wird, ermittelt. Der Basisertrag ist auf den Mehrbetrag begrenzt, der sich zwischen dem ersten und dem letzten im Kalenderjahr festgesetzten Rücknahmepreis zuzüglich der Ausschüttungen innerhalb des Kalenderjahrs ergibt. Im Jahr des Erwerbs der Anteile vermindert sich die Vorabpauschale um ein Zwölftel für jeden vollen Monat, der dem Monat des Erwerbs vorangeht. Die Vorabpauschale gilt am ersten Werktag des folgenden Kalenderjahres als zugeflossen.

Vorabpauschalen sind grundsätzlich einkommen- bzw. körperschaftsteuer- und gewerbsteuerpflichtig.

Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60 Prozent der Vorabpauschalen steuerfrei für Zwecke der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und 30 Prozent für Zwecke der Gewerbesteuer.

Die Vorabpauschalen unterliegen i.d.R. dem Steuerabzug von 25 Prozent (zuzüglich Solidaritätszuschlag). Beim Steuerabzug wird die Teilfreistellung berücksichtigt.

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

Gewinne aus der Veräußerung der Anteile unterliegen grundsätzlich der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und der Gewerbesteuer. Bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinns ist der Gewinn um die während der Besitzzeit angesetzten Vorabpauschalen zu mindern. Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60 Prozent der Veräußerungsgewinne steuerfrei für Zwecke der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und 30 Prozent für Zwecke der Gewerbesteuer. Im Falle eines Veräußerungsverlustes ist der Verlust in Höhe der jeweils anzuwendenden Teilfreistellung auf Anlegerebene nicht abzugsfähig.

Die Gewinne aus der Veräußerung der Anteile unterliegen i.d.R. keinem Kapitalertragsteuerabzug.

Besteuerung von Einkünften durch Immobilien in Österreich

Nach dem österreichischen Immobilien-Investmentfondsgesetz (ImmoInvFG) unterliegen die nicht in Österreich ansässigen Anleger mit den aus einem Immobilienfonds stammenden österreichischen Immobiliengewinnen der beschränkten Steuerpflicht in Österreich.

Besteuert werden die laufenden Bewirtschaftungsgewinne aus der Vermietung und die aus der jährlichen Bewertung resultierenden Wertzuwächse (im Ausmaß von 80 %) der österreichischen Immobilien. Steuersubjekt für die beschränkte Steuerpflicht in Österreich ist der einzelne Anleger, der weder Wohnsitz noch gewöhnlichen Aufenthalt (bei Körperschaften weder Sitz noch Ort der Geschäftsleitung) in Österreich hat.

Für natürliche Personen beträgt der Steuersatz für diese Einkünfte in Österreich 27,5 %. Erzielt der Anleger im Jahr

2024 insgesamt maximal EUR 2.330,00 (gem. § 42 Absatz 2 EStG, Wert wird jährlich angepasst gemäß Verordnung nach § 33a Absatz 4 EStG) in Österreich steuerpflichtige Einkünfte, ist keine Steuererklärung abzugeben, und die Einkünfte bleiben steuerfrei. Bei Überschreiten dieser Grenze oder nach Aufforderung durch das österreichische Finanzamt ist eine Einkommensteuererklärung in Österreich abzugeben.

Für Körperschaften beträgt der Steuersatz in Österreich derzeit 23 %. Anders als bei natürlichen Personen gibt es keinen Steuerfreibetrag.

Die in Österreich steuerpflichtigen Einkünfte (ausschüttungsgleichen Erträge) für das am 31.03.2024 endende Geschäftsjahr des Swiss Life REF (DE) European Living betragen EUR 0,0603 je Anteil. Dieser Betrag ist mit der vom Anleger gehaltenen Anzahl von Anteilen zu multiplizieren.

Beim Verkauf von Fondsanteilen realisierte Wertsteigerungen unterliegen zwar seit 2012 unter gewissen Voraussetzungen der sogenannten Vermögenszuwachssteuer in Österreich. Für Anleger aus Deutschland hat Österreich aber aufgrund des DBA kein zwischenstaatliches Besteuerungsrecht. Gewinne aus dem Verkauf eines Fondsanteils unterliegen daher regelmäßig nicht der beschränkten Steuerpflicht in Österreich.

Negative steuerliche Erträge

Eine direkte Zurechnung der negativen steuerlichen Erträge auf den Anleger ist nicht möglich.

Abwicklungsbesteuerung

Während der Abwicklung des Fonds gelten Ausschüttungen nur insoweit als Ertrag, wie in ihnen der Wertzuwachs eines Kalenderjahres enthalten ist.

Besonderheiten bei bestimmten Anlegergruppen

Steuerliche Besonderheiten sind regelmäßig für bestimmte Anlegergruppen zu beachten. Dies gilt insbesondere für Banken, Sparkassen und andere Kreditinstitute, Finanzdienstleistungsinstitute, Finanzunternehmen (einschließlich entsprechend qualifizierender Holdinggesellschaften), Lebens- und Krankenversicherungsunternehmen sowie für Pensionsfonds und andere steuerbefreite Anleger sowie für Städte und

Gemeinden. Diese Besonderheiten werden hier nicht dargestellt. Diesen und anderen Anlegergruppen mit steuerlichen Besonderheiten empfehlen wir, sich vor Erwerb von Anteilen an dem in diesem Verkaufsprospekt beschriebenen Sondervermögen mit ihrem Steuerberater in Verbindung zu setzen und die steuerlichen Konsequenzen aus dem Anteilerwerb individuell klären zu lassen.

Steuerausländer

Verwahrt ein Steuerausländer die Fondsanteile im Depot bei einer inländischen depotführenden Stelle, wird vom Steuerabzug auf Ausschüttungen, Vorabpauschalen und Gewinne aus der Veräußerung der Anteile Abstand genommen, sofern er seine steuerliche Ausländereigenschaft nachweist. Sofern die Ausländereigenschaft der depotführenden Stelle nicht bekannt bzw. nicht rechtzeitig nachgewiesen wird, ist der ausländische Anleger gezwungen, die Erstattung des Steuerabzugs entsprechend der Abgabenordnung zu beantragen.⁷² Zuständig ist das für die depotführende Stelle zuständige Finanzamt.

Solidaritätszuschlag

Auf den auf Ausschüttungen, Vorabpauschalen und Gewinnen aus der Veräußerung von Anteilen abzuführenden Steuerabzug ist ein Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 Prozent zu erheben. Der Solidaritätszuschlag ist bei der Einkommensteuer und Körperschaftsteuer anrechenbar.

Kirchensteuer

Soweit die Einkommensteuer bereits von einer inländischen depotführenden Stelle (Abzugsverpflichteter) durch den Steuerabzug erhoben wird, wird die darauf entfallende Kirchensteuer nach dem Kirchensteuersatz der Religionsgemeinschaft, der der Kirchensteuerpflichtige angehört, regelmäßig als Zuschlag zum Steuerabzug erhoben. Die Abzugsfähigkeit der Kirchensteuer als Sonderausgabe wird bereits beim Steuerabzug mindernd berücksichtigt.

Ausländische Quellensteuer

Auf die ausländischen Erträge des Fonds wird teilweise in den Herkunftsländern Quellensteuer einbehalten. Diese Quellensteuer kann bei den Anlegern nicht steuermindernd berücksichtigt werden.

Folgen der Verschmelzung von Sondervermögen

In den Fällen der Verschmelzung eines inländischen Sondervermögens auf ein anderes inländisches Sondervermögen, bei denen derselbe Teilfreistellungssatz zur Anwendung kommt, kommt es weder auf der Ebene der Anleger noch auf der Ebene der beteiligten Sondervermögen zu einer Aufdeckung von stillen Reserven, d.h. dieser Vorgang ist steuerneutral. Erhalten die Anleger des übertragenden Sondervermögens eine im Verschmelzungsplan vorgesehene Barzahlung, ist diese wie eine Ausschüttung zu behandeln.⁷³

Weicht der anzuwendende Teilfreistellungssatz des übertragenden von demjenigen des übernehmenden Sondervermögens ab, dann gilt der Investmentanteil des übertragenden Sondervermögens als veräußert und der Investmentanteil des übernehmenden Sondervermögens als angeschafft. Der Gewinn aus der fiktiven Veräußerung gilt erst als zugeflossen, sobald der Investmentanteil des übernehmenden Sondervermögens tatsächlich veräußert wird.

Automatischer Informationsaustausch in Steuersachen

Die Bedeutung des automatischen Austauschs von Informationen zur Bekämpfung von grenzüberschreitendem Steuerbetrug und grenzüberschreitender Steuerhinterziehung hat auf internationaler Ebene in den letzten Jahren stark zugenommen. Die OECD hat daher im Auftrag der G20 in 2014 einen globalen Standard für den automatischen Informationsaustausch über Finanzkonten in Steuersachen veröffentlicht (Common Reporting Standard, im Folgenden „CRS“). Der CRS wurde von mehr als 90 Staaten (teilnehmende Staaten) im Wege eines multilateralen Abkommens vereinbart. Außerdem wurde er Ende 2014 mit der Richtlinie 2014/107/EU des Rates vom 9. Dezember 2014 in die Richtlinie 2011/16/EU bezüglich der Verpflichtung zum automatischen Austausch von Informationen im Bereich der Besteuerung integriert. Die teilnehmenden Staaten (alle Mitgliedstaaten der EU sowie etliche Drittstaaten) wenden den CRS grundsätzlich ab 2016 mit Meldepflichten ab 2017 an. Deutschland hat den CRS mit dem Finanzkonten-Informationsaustauschgesetz vom 21. Dezember 2015 in deutsches Recht umgesetzt und wendet diesen seit 2016 an.

Mit dem CRS werden meldende Finanzinstitute (im Wesentlichen Kreditinstitute) dazu verpflichtet, bestimmte

Informationen über ihre Kunden einzuholen. Handelt es sich bei den Kunden (natürliche Personen oder Rechtsträger) um in anderen teilnehmenden Staaten ansässige meldepflichtige Personen (dazu zählen nicht z.B. börsennotierte Kapitalgesellschaften oder Finanzinstitute), werden deren Konten und Depots als meldepflichtige Konten eingestuft. Die meldenden Finanzinstitute werden dann für jedes meldepflichtige Konto bestimmte Informationen an ihre Heimatsteuerbehörde übermitteln. Diese übermittelt die Informationen dann an die Heimatsteuerbehörde des Kunden.

Bei den zu übermittelnden Informationen handelt es sich im Wesentlichen um die persönlichen Daten des meldepflichtigen Kunden (Name; Anschrift; Steueridentifikationsnummer; Geburtsdatum und Geburtsort (bei natürlichen Personen); Ansässigkeitsstaat) sowie um Informationen zu den Konten und Depots (z.B. Kontonummer; Kontosaldo oder Kontowert; Gesamtbruttobetrag der Erträge wie Zinsen, Dividenden oder Ausschüttungen von Investmentfonds); Gesamtbruttoerlöse aus der Veräußerung oder Rückgabe von Finanzvermögen (einschließlich Fondsanteilen)). Konkret betroffen sind folglich meldepflichtige Anleger, die ein Konto und/oder Depot bei einem Kreditinstitut unterhalten, das in einem teilnehmenden Staat ansässig ist. Daher werden deutsche Kreditinstitute Informationen über Anleger, die in anderen teilnehmenden Staaten ansässig sind, an das Bundeszentralamt für Steuern melden, das die Informationen an die jeweiligen Steuerbehörden der Ansässigkeitsstaaten der Anleger weiterleitet. Entsprechend werden Kreditinstitute in anderen teilnehmenden Staaten Informationen über Anleger, die in Deutschland ansässig sind, an ihre jeweilige Heimatsteuerbehörde melden, die die Informationen an das Bundeszentralamt für Steuern weiterleitet.

Zuletzt ist es denkbar, dass in anderen teilnehmenden Staaten ansässige Kreditinstitute Informationen über Anleger, die in wiederum anderen teilnehmenden Staaten ansässig sind, an ihre jeweilige Heimatsteuerbehörde melden, die die Informationen an die jeweiligen Steuerbehörden der Ansässigkeitsstaaten der Anleger weiterleitet.

Grunderwerbsteuer

Der Verkauf von Anteilen an dem Sondervermögen löst keine Grunderwerbsteuer aus.

⁷³ § 190 Abs. 2 Nr. 2 KAGB

Hinweis: Die steuerlichen Ausführungen gehen von der derzeit bekannten Rechtslage aus. Sie richten sich an in Deutschland unbeschränkt einkommensteuerpflichtige oder unbeschränkt körperschaftsteuerpflichtige Personen. Es kann jedoch keine Gewähr dafür übernommen werden,

dass sich die steuerliche Beurteilung durch Gesetzgebung, Rechtsprechung, Außenprüfung oder Erlasse der Finanzverwaltung nicht ändert, unter Umständen auch rückwirkend.

Gremien

Kapitalverwaltungsgesellschaft

Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Darmstädter Landstraße 125
60598 Frankfurt

Telefon: +49 69 2648642 123

Telefax: +49 69 2648642 499

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

Geschäftsführung

Christian Dinger

(Sprecher der Geschäftsführung)
Diplom-Wirtschaftsingenieur

Carmen Reschke

Kauffrau

Aufsichtsrat

Robin van Berkel

(Vorsitzender)

Swiss Life AG

Jan Bettink

Unabhängiges
Aufsichtsratsmitglied

Per Erikson

Swiss Life Investment
Management Holding AG

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
Sickingerstraße 70
10553 Berlin



SwissLife
Asset Managers

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

*Swiss Life
Kapitalverwaltungsgesellschaft
mbH*

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

*kontakt-kvg@swisslife-am.com
www.european-living.de*