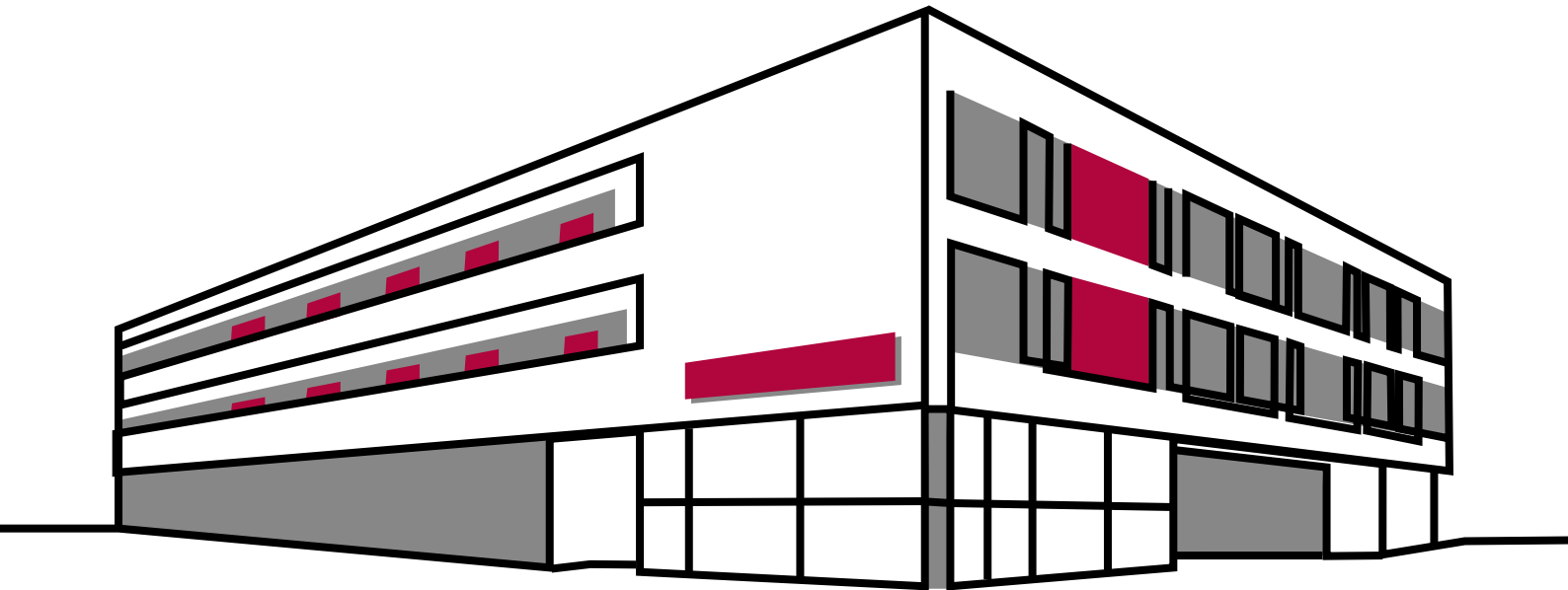




SwissLife
Asset Managers



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

zum 30. Juni 2024

Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Inhaltsverzeichnis

An unsere Anleger	4
Kennzahlen im Überblick	6
Kennzahlen zum Stichtag 30. Juni 2024	6
Veränderungen im Berichtszeitraum	6
Entwicklung der Wirtschaft und der Immobilienmärkte in Deutschland und Europa	7
Jahresbericht	11
Tätigkeitsbericht	11
Entwicklung des Fonds - Vergleichende Übersicht der letzten drei Jahre	17
Vermögensübersicht zum 30. Juni 2024	18
Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2024	
Teil I: Immobilienverzeichnis	20
Direkt gehaltene Immobilien	20
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien	26
Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2024	
Teil I: Gesellschaftsübersicht	30
Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung vom 30. Juni 2024	32
Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2024	
Teil II: Liquiditätsübersicht	33
Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2024 Teil II: Liquiditätsübersicht	33
Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2024	
Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	34
Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2024	
Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	35
Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. Juli 2023 bis 30. Juni 2024	38
Erläuterung zur Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. Juli 2023 bis 30. Juni 2024	40

Verwendungsrechnung zum 30. Juni 2024	41
Entwicklung des Fondsvermögens vom 1. Juli 2023 bis 30. Juni 2024	42
Erläuterung zur Entwicklung des Fondsvermögens vom 1. Juli 2023 bis 30. Juni 2024	42
Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind	43
Anhang	43
Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	46
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	49
Sonstiges	60
Renditen des Fonds - Vergleichende Übersicht der letzten drei Jahre	60
Übersicht zu Renditen, Bewertung und Vermietung nach Ländern	61
Renditekennzahlen	61
Kapitalinformationen	61
Informationen zu Wertänderungen	62
Vermietungsinformationen	62
Restlaufzeit der Mietverträge	63
Steuerrechnung	63
Steuerliche Hinweise	63
Gremien	70
Kapitalverwaltungsgesellschaft	70
Geschäftsführung	70
Aufsichtsrat	70
Gesellschafter der Swiss Life KVG	70
Verwahrstelle des Fonds	70
Externe Bewerter für Immobilien	71

An unsere Anleger

Sehr geehrte Damen und Herren,

der von uns verwaltete Publikums-AIF mit festen Anlagebedingungen und dem Schwerpunkt auf Immobilien, in Form des offenen inländischen Publikumssondervermögens Swiss Life REF (DE) European Real Estate Living and Working, hat das Geschäftsjahr 2023/2024 vom 1. Juli 2023 bis zum 30. Juni 2024 erfolgreich abgeschlossen. Dieser Bericht soll Sie über die wesentlichen Geschäftsvorfälle und Veränderungen während dieses Berichtszeitraums informieren.

Das wirtschaftliche Umfeld des Fonds im abgelaufenen Geschäftsjahr 2023/2024 war insbesondere durch das geringe Wirtschaftswachstum und die Folgen der Zinswende geprägt. Der Immobilientransaktionsmarkt wies während des gesamten Geschäftsjahres stark unterdurchschnittliche Transaktionsvolumina auf. Lediglich in Teilsegmenten konnte ein leicht ansteigendes Interesse beobachtet werden, wie z. B. im Bereich der lebensmittelgeankerten Fachmarktzentren oder Supermärkte. Auch für Wohnimmobilien gehen Marktbeobachter nach Abschluss der Preiskorrekturen infolge der Zinsniveaushiftung davon aus, dass die Phase der Bodenbildung bevorsteht. Die Nachfrage nach marktgängigen Mietflächen ist insbesondere bei Wohnimmobilien ungebrochen. Die erhöhten Finanzierungs- und Baukosten begrenzen jedoch die Neuschaffung von Mietflächen, was in einigen Sektoren sogar zu zusätzlicher Knappheit oder steigenden Mietpreisen führt. So konnten, entgegen des rückläufigen Mietflächenumsatzes im Segment der Büroimmobilien für Mietflächen hoher Qualität in zentralen Lagen, wieder steigende Mieten erzielt werden.

Die Anlagestrategie, die auf Wohnen und Gesundheit („Living“) sowie Einzelhandel und Büro („Working“) mit Schwerpunkt auf nachhaltigen, modernen Wohnanlagen, Senioren- und Pflegeheimen, Nahversorgungsobjekten mit Schwerpunkt Lebensmittel und modernen Büroflächen in ganz Europa setzt, hat sich erneut als solide Allokationsstrategie bewährt. Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2023/2024 wurde für die Anleger eine Gesamtrendite von 0,3 % (gegenüber 1,9 % im Vorjahr) erzielt. Dabei zeigte das laufende Ergebnis aus Bewirtschaftung erneut eine

sehr positive Entwicklung, während das Ergebnis aus der Immobilienbewertung als Folge der Zinswende erneut keinen positiven, sondern einen negativen Ergebnisbeitrag lieferte. Diese Ergebniszusammensetzung erklärt auch die sich abschwächende Gesamtrendite, bei einer gleichzeitig signifikant gestiegenen Ausschüttung aus dem Bewirtschaftungsergebnis des Geschäftsjahres 2023/2024 von 0,16 Euro pro Anteil (Vorjahr 0,14 Euro pro Anteil).

Die Anpassungen der von den Gutachtern bestimmten Kapitalisierungszinssätze konnte nicht durch die Erwirtschaftung höherer operativer Erträge kompensiert werden. Dem negativen Ergebnis aus der Bewertung des Immobilienportfolios steht somit ein zunehmend positiver Beitrag aus der operativen Immobilienbewirtschaftung gegenüber. Unter dem Strich konnte dadurch insgesamt ein schwach positives Ergebnis für unsere Anleger erzielt werden.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr übte der Fonds ein kaufvertragliches Rücktrittsrecht als Folge einer Überschreitung der vereinbarten Lieferfristen für eine Projektentwicklung in Hamburg Bergedorf aus. Eine im Jahr 2021 angekaufte Projektentwicklung einer Wohn- und Einzelhandelsimmobilie in Stuttgart-Zuffenhausen wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr planmäßig fertiggestellt und ging in das Immobilienportfolio des Fonds über.

Mit Blick auf die im abgelaufenen Geschäftsjahr angestiegenen Anteilscheinkündigungen in Verbindung mit den stark reduzierten Mittelzuflüssen hat sich das Fondsmanagement entschieden, aus strategiekonformen Objektverkäufen die vorhandene Liquidität zur Bedienung der bis zum Stichtag 30.06.2024 eingegangenen Anteilscheinkündigungen zu stärken und dabei regulatorischen sowie portfoliostrategischen Liquiditätsanforderungen gerecht zu bleiben. Hierzu wurde ein Verkaufs-Portfolio definiert und in die Vermarktung gegeben. Planmäßig erfolgen die ersten Verkäufe („Signings“) nach dem Berichtsstichtag und fallen damit in das Folgegeschäftsjahr.

Per 30. Juni 2024 summiert sich das Immobilienvermögen des Fonds auf rd. 1,13 Mrd. Euro (Vorjahr rd. 1,11 Mrd. Euro), verteilt auf 41 Immobilien in sieben Ländern. Dies

entspricht einem Anstieg des Immobilienvermögens um rd. 2 % gegenüber dem Vorjahresstichtag (30. Juni 2023).

Der Fonds berücksichtigt ökologische und soziale Merkmale und ist ein Finanzprodukt gem. Artikel 8 der Verordnung (EU) 2019/2088 (sog. Offenlegungsverordnung). Seit dem Stichtag 10. Juni 2022 berichtet der Fonds zusätzlich die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren im Bereich Umwelt („PAI“). Seit dem 1. Mai 2023 hat sich der Fonds auch zum Halten eines Anteils ökologisch nachhaltiger Investitionen verpflichtet. Der Fonds ist somit geeignet für Kunden mit Nachhaltigkeitspräferenzen gem. Art. 2 Nr. 7 a + c der Delegierten Verordnung (EU) 2017/656 (MiFID II-DVO) und weist neben der Nachhaltigkeit nach der Offenlegungsverordnung auch eine Taxonomie-konforme Quote aus.

Allen Ankäufen liegt der bewährte Investmentprozess der Swiss Life-Gruppe zugrunde. Das Berichtswesen erfasst erstmalig für ein ganzes Geschäftsjahr auch die Nachhaltigkeitsmerkmale gem. der ESG-Strategie des Fonds. Im Hinblick auf die im abgelaufenen Geschäftsjahr begonnenen, aber noch nicht abgeschlossenen größeren Entwicklungsmaßnahmen bei einigen Fondsimmobilen standen und stehen insbesondere die Aktivitäten im Bereich des Asset-Managements weiter im Fokus.

Das Fondswachstum im abgelaufenen Geschäftsjahr fiel leicht negativ aus. Zu den Nachwirkungen aus den Unsicherheiten und Sonderfaktoren der vorangegangenen Geschäftsjahre trat im Berichtszeitraum noch die Attraktivität von sicheren Anlagealternativen mit kurzem Anlagehorizont. Der Fonds konnte sich dem allgemeinen Branchentrend nicht entziehen und musste ein höheres Volumen aus Anteilscheinrücknahmen bedienen als im Vorjahr. Der Rückgang bei den Mittelzuflüssen ist im Kontext des komplexen Marktumfeldes für das Fondsmanagement nachvollziehbar. Das Nettofondsvolumen erreichte im abgelaufenen Geschäftsjahr einen Wert von über 1,08 Mrd. Euro und liegt damit leicht unterhalb des Wertes aus dem vorangegangenen Geschäftsjahr.

Zur Erreichung des angestrebten Risiko-Rendite-Profiles erwies sich die Ausbalancierung aller wesentlichen Einflussgrößen auf das Fondsergebnis unter den gegebenen Umständen als besonders anspruchsvoll. Dies umfasst nicht nur die Auswahl geeigneter Geschäftspartner für Kauf- und Bauprojekte, sondern auch die Steuerung von Nach- und Neuvermietungsaktivitäten und Instandhaltungsmaßnahmen. Das Finanz- und Liquiditätsmanagement stand im Kontext hoher Unsicherheiten bei den Mittelzuflüssen und den Anteilscheinrückgaben im Fokus des Fondsmanagements. Neben der Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Fondsvermögens hatte die Vorhaltung von Liquidität zur Bedienung von Anteilscheinrückgaben eine zentrale Bedeutung. Das Fondsmanagement hat deshalb geeignete Verkaufsobjekte aus dem Immobilienbestand selektiert und den Verkaufsprozess begonnen.

Die Umsetzung der Anlagestrategie des Fonds wird durch das deutsche und europäische Netzwerk von Swiss Life Asset Managers ermöglicht. Die Teams von Swiss Life Asset Managers agieren lokal auf den von ihnen betreuten Märkten und stellen dem Fondsmanagement so die erforderliche Expertise und Marktkenntnisse für den Portfolioaufbau und das aktive Management zur Verfügung.

Die Sicherung und der Werterhalt Ihrer Anlage stehen im Zentrum aller Überlegungen des Fondsmanagements.

In diesem Jahresbericht informieren wir Sie über die Fondsentwicklung im Zeitraum vom 1. Juli 2023 bis 30. Juni 2024.

Mit freundlichen Grüßen

Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Kennzahlen im Überblick

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

ISIN: DE000A2ATC31

WKN: A2ATC3

Auflagedatum: 22. Dezember 2016

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 30. Juni 2024

Fondsvermögen (netto)	1.077.120.471,21 EUR
<i>Immobilienvermögen</i>	
Immobilienvermögen gesamt (brutto)	1.130.723.762,43 EUR
- davon direkt gehalten	754.303.762,55 EUR
- davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	376.419.999,87 EUR
<i>Fondsobjekte</i>	
Anzahl der Fondsobjekte gesamt	41
- davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	11
stichtagsbezogene Vermietungsquote in % der Nettosollmiete	94,2 %
Fremdkapitalquote ¹	22,5 %

Veränderungen im Berichtszeitraum

An- und Verkäufe

Ankäufe	1
Verkäufe	-
Mittelzufluss/-abfluss (netto)	-39.556.832,91 EUR

Ausschüttung

Endausschüttung am	27.11.2023
Endausschüttung je Anteil	0,14 EUR
BVI-Rendite	0,3 %
Rücknahmepreis	10,75 EUR
Ausgabepreis	11,29 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

Im Schnitt konnte die Wirtschaft des Euroraums, nachdem sie im 3. Quartal 2023 noch stagnierte, im Verlauf der Berichtsperiode leicht wachsen (Q4 2023: +0,1 %, Q1 2024: +0,3 %, Q2 2024: +0,2 %), zeigte sich aber auf Länderebene uneinheitlich. Während Frankreich, Belgien und die Schweiz in allen vier Quartalen ein positives Wirtschaftswachstum aufweisen konnten, wiesen die Niederlande nur im 4. und 2. Quartal Wirtschaftswachstum auf, Österreich nur im 4. Quartal 2023 und im 1. Quartal 2024 und Finnland erst wieder im ersten Halbjahr 2024. Deutschlands Wirtschaft, nachdem sie im ersten Quartal 2024 ein positives Wirtschaftswachstum (+0,2 %) auswies, konnte die Erholung im zweiten Quartal 2024 nicht halten (-0,1 %).² Insbesondere rückläufige Importe und Bruttoanlageinvestitionen hemmten während der Berichtsperiode das Wirtschaftswachstum der Eurozone, wohingegen die Konsumausgaben des Staates stützend wirkten. Trotz der rückläufigen Inflation übersetzte sich die gestiegene Kaufkraft nicht in einen deutlichen Anstieg der privaten Konsumausgaben.³ Zum Ende der Berichtsperiode überraschte der Index für den Industriesektor mit einer erneuten Abschwächung, die vor allem von der Produktionskomponente getrieben wurde, aber auch die vorausschauenden Subkomponenten blieben weiter getrübt. Der Index für den Dienstleistungssektor in der Eurozone deutet Ende Juni darauf hin, dass sich das Wachstum auch im Dienstleistungssektor verlangsamt.⁴ Für 2024 erwartet Swiss Life Asset Managers, dass die Eurozone annualisiert um 0,7 % expandiert. Mit 0,1 % wird für Deutschland ein unterdurchschnittliches Wirtschaftswachstum prognostiziert, wohingegen Frankreichs Wirtschaft mit 1,2 % überdurchschnittlich ansteigen dürfte. Für 2025 wird erwartet, dass sich das

Wirtschaftswachstum des Euroraums, Deutschlands und Frankreich bei jeweils 1,0 % synchronisiert.⁵ Im Berichtszeitraum gingen die harmonisierten Inflationsraten weiter zurück, wobei insbesondere der teilweise negative Beitrag der Energiepreise als auch eine schwache Entwicklung der Lebensmittelpreise die Teuerungsraten drückten. Im Juni 2024 lag die Inflationsrate im Euroraum bei 2,5 %, zu 5,3 % im Juli 2023.⁶ In Deutschland senkte sich die Inflation auf 2,5 % ab (von 6,5 %), in Frankreich erreichte sie im Juni 2024 ebenfalls 2,5 % (von 5,1 %). Mit 5,5 % lag die Teuerungsrate in Belgien Ende Juni 2024 deutlich über dem europäischen Durchschnitt und stieg im Jahresverlauf an (von 1,7 %). In Finnland lag sie mit 0,6 % (von 4,6 %) hingegen unter dem europäischen Durchschnitt.⁷ Swiss Life Economic Research rechnet für 2024 mit einer Inflation in der Eurozone als auch in Deutschland von 2,3 % und von 2,1 % in Frankreich. Für die Schweiz wird eine Inflation von 1,2 % für 2024 erwartet. Für 2025 geht Swiss Life Economic Research von einer weiteren Absenkung der Inflationsraten aus.⁸

Immobilienmärkte Europa

Während des Berichtszeitraums 1. Juli 2023 bis 30. Juni 2024 wurden insgesamt rund 175 Mrd. EUR am europäischen Investmentmarkt angelegt und damit ein Fünftel weniger als in der Vorjahresperiode.⁹ Damit befindet sich das Transaktionsvolumen ungefähr auf dem Niveau während der europäischen Schuldenkrise von 2011/2012.¹⁰ Wobei der Markt, unterstützt durch erste Zinsschritte und sich stabilisierende Finanzierungszinsen, in der ersten Jahreshälfte 2024 eine leichte Erholung aufweisen konnte (H1 2024: +10 % zu H1 2023). Acht der zehn größten Märkte verzeichneten in der ersten Hälfte des Jahres 2024 einen Anstieg des Transaktionsvolumens. Annualisiert blieben jedoch die Kernmärkte, bis auf Großbritannien (54 Mrd. EUR, +1 %), das zudem den größten Markt darstellte, hinter ihren Vorjahreswerten.¹¹ Mit 30 Mrd. EUR (-30 %) an allokiertem Kapital war Deutschland der zweitgrößte Investmentmarkt innerhalb Europas, gefolgt von Frankreich

² Eurostat September 2024

³ Eurostat September 2024

⁴ Swiss Life Asset Managers Perspektiven Konjunktur August 2024

⁵ Swiss Life Asset Managers Perspektiven Konjunktur August 2024

⁶ Eurostat 2. Juli 2024 und 18. August 2023

⁷ Eurostat 2. Juli 2024 und 18. August 2023

⁸ Swiss Life Asset Managers Perspektiven Konjunktur August 2024

⁹ CBRE European Real Estate Investment Volumes Q2 2024

¹⁰ BNP Paribas Real Estate Europe CRE H1 2024

¹¹ CBRE European Real Estate Investment Volumes Q2 2024

(16 Mrd. EUR, -46 %). In den Niederlanden wurden rund 10 Mrd. EUR (-21 %) während der Berichtsperiode angelegt.¹² In allen Nutzungsarten wurden, bis auf den Hotelsektor (19 Mrd. EUR, +21 %), Rückgänge der Investitionsvolumen verzeichnet, wobei Büros zwar mit 38 Mrd. EUR den volumenstärksten Sektor darstellten, gleichzeitig aber auch den höchsten Rückgang der Transaktionsvolumina (-39 %) aufwiesen. Mit 36 Mrd. EUR (-18 %) erreichte der Wohnsektor einen fast ähnlich hohen Anteil. Der Einzelhandel sammelte 27 Mrd. EUR an Kapital ein und lag damit 22 % unter dem Vorjahreswert. Um 26 % korrigierte das Transaktionsvolumen des Gesundheitsimmobilienmarktes, der auf knapp 6 Mrd. EUR kam.¹³

Nachdem die Ankaufsrenditen in der zweiten Jahreshälfte von 2023, den Zinsschritten und Renditen der Staatsanleihen mit Verzögerung folgend, weiter deutlich angestiegen sind, stabilisierten sich die Spitzenrenditen von Immobilien größtenteils im ersten Halbjahr. Zum Ende der Berichtsperiode lagen die Spitzenrenditen für europäische Büroinvestments (exklusive Großbritannien) bei 5,53 % (+56 BP zu Q2 2023, +2 BP zu Q1 2024). In Deutschland rentierten Spitzenobjekte des Bürosektors im Mittel der Top 5 im 2. Quartal 2024 mit 4,86 % 89 BP höher als im Vorjahr (+13 BP zu Q1 2024). In Österreich (Wien) wurde ein Anstieg der Spitzenrendite um 100 BP auf 4,50 % verzeichnet, wobei diese zwischen Q1 2024 und Q2 2024 unverändert blieb, ebenso wie in Brüssel (5,15 %, +55 BP zu Q2 2023). In Amsterdam hielten sich die Spitzenrenditen zwischen Q1 2024 und Q2 2024 ebenfalls stabil (bei 5,25 %, +65 BP zu Q2 2023), in Utrecht hingegen stiegen sie von Q1 2024 auf Q2 2024 um weitere 25 BP auf 7,0 % (+65 BP zu Q2 2023). In Helsinki (5,0 %, +100 BP y-o-y, +15 BP q-o-q) fiel der Anstieg etwas höher aus als im europäischen Durchschnitt. Vom Markt abgekoppelt zeigte sich das Pariser Bürozentrum (CBD), wo die Spitzenrendite in Q2 2024 (zu Q1 2024) um 25 BP sank (auf 4,0 %, +25 BP y-o-y). Im Schnitt generierten Top-Büroobjekte in Frankreich im 2. Quartal 2024 5,56 % (+100 BP zu Q2 2023, +0 BP zu Q1 2024).¹⁴

Die sich abzeichnende konjunkturelle Erholung führte insbesondere im ersten Halbjahr 2024 dazu, dass die

Vermietungsaktivitäten am europäischen Büromarkt wieder zulegten (Q2 2024 1,6 Mio. m², +9 % zu Q2 2023; H1 2024: 3,7 Mio. m², +5 % zu H1 2023). Dennoch hinkt der annualisierte Flächenumsatz, aufgrund eines schwächeren zweiten Halbjahres 2023, mit annualisiert knapp 8 Millionen m² leicht unter dem Vorjahreswert.¹⁵ Mieter fokussieren sich weiterhin auf moderne Premiumflächen in zentralen Lagen. In diesem Segment herrscht ein Nachfrageüberhang, während Flächen in Stadtrandlagen oder der Peripherie gemieden werden. Als Folge des Ungleichgewichts zwischen Angebot und Nachfrage, aber auch teilweise durch den Anstieg der Fertigstellungen, legten die Leerstandquoten, insbesondere außerhalb der Stadtzentren und bei älteren Gebäuden, zu (+100 BP zu Q2 2023 auf 8,4 %).¹⁶ Die Fokussierung der Mieter auf das Spitzensegment ließ dementsprechend die Spitzenmieten in Europa (ohne Großbritannien) um im Schnitt 4,5 % steigen. Überdurchschnittlich verteuerten sich Büroflächen in den Beneluxländern (+7,3 %, y-o-y) und Deutschland (+6,3 %, y-o-y), wohingegen der Anstieg in Frankreich (+2,3 %, y-o-y), Finnland (+1,2 %, y-o-y) und Österreich (+3,7 %, y-o-y) moderater ausfiel.¹⁷

Der europäische **Wohnungsmarkt** ist im Schnitt weiterhin durch einen Angebotsmangel geprägt. Insbesondere die höheren Finanzierungskosten für Eigentum, anhaltende Migration und rückläufige Fertigstellungen verschärfen die Situation und treiben die Mieten. Diese sind im Berichtszeitraum im Schnitt der Europäischen Union um 3,0 % gestiegen.¹⁸ In den Niederlanden berichtet PMA von einem Anstieg der Durchschnittsmieten um 5,5 %, wobei diese besonders in Rotterdam (+8,0 %) und Den Haag (+8,1 %) zulegten. In den deutschen Top 7 zogen die Durchschnittsmieten um 3,2 % an, mit 4,8 % in Berlin und 4,5 % in Hamburg.¹⁹ Trotz der guten Fundamentaldaten wirkten sich die gestiegenen Renditen der Staatsanleihen weiter auf die Renditen von Wohnimmobilienanlagen aus, insbesondere im zweiten Halbjahr 2023. Im ersten Halbjahr 2024 konnte sich die Spitzenrendite in den meisten Märkten bereits stabilisieren.²⁰ Zum Ende der Berichtsperiode lag die Spitzenrendite für europäische Wohninvestments bei 4,08 % und damit 38 Basispunkte höher als zum Anfang

¹² CBRE European Real Estate Investment Volumes Q2 2024

¹³ CBRE European Real Estate Investment Volumes Q2 2024

¹⁴ Cushman & Wakefield EMEA, The DNA of Real Estate Q2 2024

¹⁵ Savills European Office Outlook Q2 2024

¹⁶ BNP Paribas Real Estate Europe CRE H1 2024

¹⁷ Cushman & Wakefield, DNA of Real Estate Q2 2024

¹⁸ Eurostat, HCPI actual rents paid by tenants

¹⁹ PMA Multifamily Rents Q2 2024

²⁰ JLL European Multifamily Q2 2024

der Berichtsperiode.²¹ Nach JLL wiesen die Niederlande eine Spitzenrendite von 4,0 % in Q2 2024 auf²² und die deutschen Top 7 von 3,61 % (+23 BP zu Q2 2023).²³ Im Spitzensegment wurden sogar erste rückläufige Renditen im zweiten Quartal verzeichnet, wie sich am Beispiel der deutschen Top 7 zeigt (-10 BP zu Q1 2024).²⁴ Nach PMA erreichte die Durchschnittsrendite im Schnitt der Top 7 in Q2 2024 4,33 % (+55 BP zu Q2 2023), in den Niederlanden 3,57 % (-13 BP zu Q2 2023).²⁵

Auch der durch den demografischen Wandel gestützte Markt für **Gesundheitsimmobilien** – so kletterte die Quote der über 65-Jährigen in der EU im Jahr 2023 erneut und erreichte 21,3 % (+10 BP zu 2022)²⁶ – unterlag dem allgemeinen Preisanpassungsprozess am Investmentmarkt, der sich in diesem Sektor auch im ersten Halbjahr 2024 fortsetzte. Nach JLL erreichte die Spitzenrendite für Pflegeheime in Q2 2024 in Deutschland 5,5 % (+110 BP y-o-y, +20 BP q-o-q). In Belgien wurde ein Anstieg von 60 BP innerhalb eines Jahres auf 5,20 % (+10 BP q-o-q) verzeichnet.²⁷

Da sich das makroökonomische Umfeld verbessert, herrscht auf dem europäischen Einzelhandelsmarkt vorsichtiger Optimismus. Der Anstieg der Reallöhne und die Erholung des Verbrauchervertrauens haben dazu geführt, dass der Sektor wieder erhöhte Besucherzahlen verzeichnen konnte. Insbesondere Fachmarktzentren steigerten ihr Besucheraufkommen um fast 8 % in H1 2024 im Vergleich zu H1 2023, während im Schnitt über alle Segmente ein Anstieg der Besucherzahlen in der ersten Jahreshälfte von 2024 um 4 % gegenüber dem Vorjahr aufgewiesen werden konnte.²⁸ In Zeitraum der Berichtsperiode konnte der **Einzelhandelsmarkt** im Segment der innerstädtischen Lagen ein Mietwachstum von 2,8 % (y-o-y, Europa ohne Großbritannien) aufweisen. Im Vorjahr waren die Mieten noch rückläufig, wobei die Mieten in Deutschland und

Frankreich im Jahresverlauf stagnierten. In Österreich hingegen verteuerte sich die Wiener Innenstadtlage um 4,7 %, in Zürich um 2,3 %.²⁹ Einer CBRE-Umfrage unter europäischen Anlegern zufolge hat sich auch das Investor Sentiment gegenüber dem Sektor Anfang 2024 wieder leicht aufgehellt.³⁰ Zum Ende der Berichtsperiode lagen die Renditen für High-Street-Objekte im europäischen Durchschnitt (ohne Großbritannien) bei 4,87 % und damit 26 BP über dem Vorjahreswert aber 4 BP niedriger als im ersten Quartal 2024, wobei der Renditerückgang durch die Märkte in Ost- und Südeuropa begründet ist. In Deutschland (4,39 %, +49 BP y-o-y) und Frankreich (5,25 %, +50 BP y-o-y) stabilisierten sich die Spitzenrenditen im zweiten Quartal 2024. In Wien hingegen wurden auch annualisiert stabile Spitzenrenditen verzeichnet (Q2 2024: 3,75 % +0 BP y-o-y).³¹ Zum Ende der Berichtsperiode erzielten Fachmarktzentren in Deutschland 5,0 % und lagen damit 25 BP höher als im Vorjahr, im Quartalsvergleich blieben die Spitzenrenditen stabil.³²

Geld- und Kapitalmarkt

Die Zentralbanken setzten ihren Zinserhöhungszyklus in Q3 2023 fort, signalisierten aber zunehmend, dass eine Pause bevorsteht. Im vierten Quartal 2023 hielten sie die Leitzinsen stabil und beendeten damit ihren Zinserhöhungszyklus. Trotz rückläufiger Inflation blieben die Zentralbanken im Q1 2024 abwartend. Die große Ausnahme war die Schweizerische Nationalbank, die im März mit einer Zinssenkung von 25 BP überraschte.³³ Im Juni folgte eine weitere Senkung um 25 BP auf 1,25 %.³⁴ Ebenfalls im Juni folgte die Europäische Zentralbank (EZB) und senkte den Leitzins um 25 BP auf 4,25 %.³⁵ Die Renditen zehnjähriger Staatsanleihen reagierten entsprechend auf die Zinsentwicklungen der Notenbanken.³⁶ Als die EZB die Leitzinsen im Oktober 2023 unverändert ließ, erwartete

21 JLL *European Multifamily Q2 2024*

22 JLL *Netherlands Living Market Dynamics Q2 2024*

23 JLL *Investment Market Overview Germany Q2 2024*

24 JLL *Investment Market Overview Germany Q2 2024*

25 PMA *Multifamily Yields Q2 2024*

26 Eurostat *Population structure indicators at national level*

27 JLL *European Healthcare Interface Q2 2024*

28 CBRE *European Retail Market Summary H1 2024*

29 Cushman & Wakefield *DNA of Real Estate Q2 2024*

30 CBRE *How will European retail investors respond to a changing market in 2024, April 2024*

31 Cushman & Wakefield *DNA of Real Estate Q2 2024*

32 CBRE *Einzelhandelsinvestmentmarkt Deutschland Q2 2023, CBRE Einzelhandelsinvestmentmarkt Deutschland H1 2024*

33 SNB *Medienmitteilung März 2024*

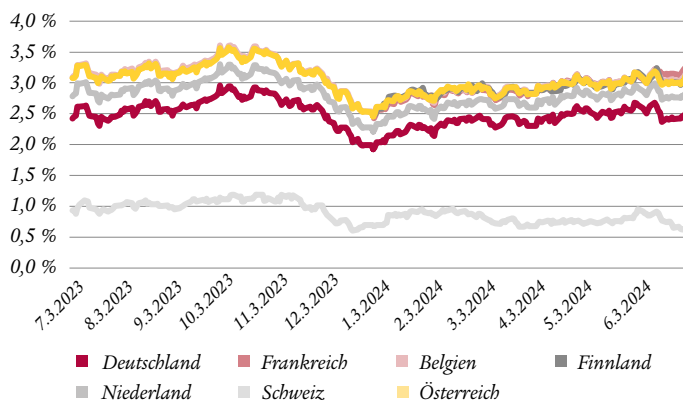
34 SNB *Medienmitteilung Juni 2024*

35 EZB *Pressemitteilung Juni 2024*

36 *Macrobond*

der Markt, dass angesichts des flauen Wachstums und der prekären geopolitischen Lage sowie der rasch sinkenden Inflation der Zinserhöhungszyklus abgeschlossen sei.³⁷ Folglich gaben seit Oktober auch die Renditen der Staatsanleihen nach, nachdem sie ihre Höchstwerte Ende September/Anfang Oktober erreicht hatten. Ab März stiegen die Renditen der Staatsanleihen infolge der geopolitischen Spannungen im Nahen Osten wieder leicht an. Am Ende der Berichtsperiode rentierten die Staatsanleihen fast gleichauf wie zu Beginn der Berichtsperiode. Anleihen der Bundesrepublik Deutschland rentierten am Ende der Berichtsperiode bei 2,50 % (+9 BP y-o-y). Belgische Staatsanleihen rentierten Ende Juni 2024 bei 3,26 % (+5 BP), Staatsanleihen der Niederlande mit 2,82 % (+4 BP), diese von Österreich mit 3,12 % (+4 BP) und von Finnland bei 3,06 % (+6 BP). In Frankreich lag die Rendite von zehnjährigen Staatsanleihen Ende Juni 2024 bei 3,26 % und damit 29 BP höher als zu Beginn der Berichtsperiode. Eine deutliche Senkung der Renditen erfuhren Schweizer Staatsanleihen (-34 BP auf 0,56 %).³⁸

Renditen zehnjähriger Staatsanleihen



Quelle: MacroBond

³⁷ Swiss Life Asset Managers Perspektiven Finanzmärkte November 2023

³⁸ Macrobond

Jahresbericht

Tätigkeitsbericht

Allgemeine Angaben

Dieser Tätigkeitsbericht umfasst den Berichtszeitraum 1. Juli 2023 bis 30. Juni 2024 des Offenen Immobilien-Publikumsfonds Swiss Life REF (DE) European Real Estate Living and Working („Living and Working“).

Über den Berichtszeitraum wurden für den Fonds keine Ankäufe getätigt.

Durch den Übergang der Immobilie in Stuttgart-Zuffenhausen erhöht sich der „Living“-Anteil (hier die Nutzungsart „Wohnen“) des Fondsportfolios weiter. Das gemischt genutzte Objekt hat ein Ankaufsverkehrswert von rd. 32 Mio. EUR und verfügt über eine Mietfläche von rd. 4.600 m². Die dominante Nutzung der Immobilie liegt im Wohnen, für das in 46 qualitativ hochwertigen Wohneinheiten rd. 2.500 m² Mietfläche zur Verfügung stehen. Die Gewerbeflächen sind langjährig an die Mieter EDEKA und AOK vermietet. Die Lage an der Ludwigsburger Straße zeichnet sich durch die optimale Versorgungsinfrastruktur und eine sehr gute Verkehrsanbindung aus. Darüber hinaus trat der Fonds im Geschäftsjahr vom Kaufvertrag für das Ärztehaus und das Medizinische Versorgungszentrum im Hamburg zurück. Insgesamt sind seit Fondsaufgabe bis zum 30. Juni 2024 43 Immobilien in sieben Ländern erworben worden, von denen bis zum Ende des Berichtszeitraums 41 Immobilien auf den Fonds übergegangen sind. Für die bereits im November 2021 bzw. Juni 2022 beurkundeten Kaufverträge der Immobilien in Villingen-Schwenningen bzw. Bruchsal wird der Übergang in das Fondsvermögen für das Jahr 2025 erwartet.

Das Fondsmanagement widmet insbesondere der Liquiditätssteuerung große Aufmerksamkeit. Neben der Sicherstellung der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Fondsvermögens und zukünftiger Ausschüttungen tritt dabei die Vorhaltung von Liquidität zur Bedienung von Anteilscheinrückgaben in den Vordergrund.

Als eine wesentliche Maßnahme hierzu selektierte das Fondsmanagement geeignete Verkaufsobjekte aus dem Immobilienbestand und konnte bereits für drei Liegenschaften Exklusivitätsvereinbarungen mit renommierten Investoren abschließen.

Die Verbesserung der Qualität im Gebäudebestand und die Reduzierung der Leerstandsquote waren

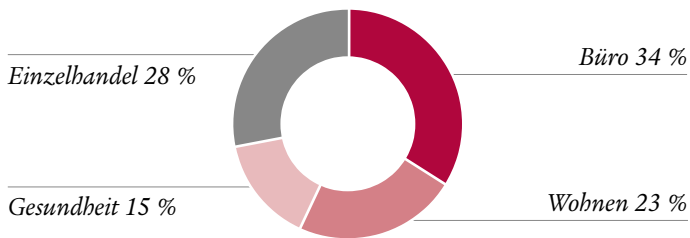
weiterhin Schwerpunkte des Portfoliomanagements.

Dazu zählen beispielsweise die nahezu abgeschlossene Modernisierungsmaßnahme des denkmalgeschützten Gebäudes in der Herengracht 282 im Amsterdamer Stadtzentrum sowie die Einreichung der Baugenehmigungsunterlagen zum Refurbishment der Hotelflächen im Fondsobjekt Regensburg und die großflächige Modernisierung und Neuvermietung des Gebäudes Kaiserin-Augusta-Allee 14 in Berlin.

Durch den erfolgreichen Abbau von Leerständen konnte die nachhaltige Ertragskraft des Fonds gestärkt werden, und auch der hohe Anteil indexgebundener Mietverträge trug zu einer Stärkung der Ausschüttungskraft des Fonds bei. Diesen positiv wirkenden Beiträgen stand jedoch der weiterhin negative Preistrend am Immobilienmarkt entgegen, sodass die Fondsperformance weiter durch eine negative Verkehrswertentwicklung belastet wurde.

Struktur des Fondsvermögens

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde die „Living-Quote“ (Nutzungsarten „Wohnen“ und „Gesundheit“) mit dem Übergang der Immobilien in Stuttgart Zuffenhausen strategiegemäß weiter angehoben. Darüber hinaus ist zu erwarten, dass sich mit den bereits im Geschäftsjahr 2021/2022 getätigten Ankäufen der Anteil von Neubauten sowie der Anteil in der Living-Quote weiter erhöhen wird. Zum Geschäftsjahresende hält der Fonds Immobilien in Deutschland, den Niederlanden, Frankreich, Belgien, Schweiz, Österreich und Finnland direkt oder in Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften. Das Immobilienvermögen zeichnet sich zum Berichtsstichtag 30. Juni 2024 nach wie vor durch eine breite Diversifizierung nach Nutzungsarten aus und weist zum Geschäftsjahresende folgende Struktur auf:



Report 06/2024

Anlageziele und Anlagepolitik

Für den Swiss Life REF (DE) European Real Estate Living and Working wird der Aufbau eines Portfolios mit mehreren (ggf. über Immobilien- und Objektgesellschaften gehaltenen) Immobilien entsprechend dem Grundsatz der Risikomischung angestrebt. Hierzu konnten seit der Fondsaufgabe bis zum Ende des Berichtszeitraumes bereits 41 Immobilien in vier verschiedenen Nutzungsarten und verteilt auf sieben europäische Länder in das Fondsvermögen überführt werden.

Weiterhin ist die Anlagestrategie des Fonds auf die Erzielung stabiler 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.

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

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. Im Rahmen der laufenden Bestandsoptimierung und auch der Fondssteuerung können gezielte Verkäufe einzelner Liegenschaften vor Ablauf der

genannten Halteperiode sinnvoll sein und als Instrument des Portfoliomanagements eingesetzt werden. Darüber hinaus werden Investitionen in den Bestand vorgenommen, um die Qualität der Immobilien kontinuierlich zu verbessern. Hierbei werden ESG-bezogene Verbesserungen genauso wie umfassende Renovierungen einzelner Fondsimmobilen berücksichtigt.

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

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

Im Berichtszeitraum wurde die Anteilscheinausgabe wie auch -rücknahme zu keinem Zeitpunkt ausgesetzt.

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 Finanzdienstleistungs-sektor. 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 Immobilie:

Stuttgart, Ludwigsburger Straße 107-111: Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 13. Dezember 2023. Das Transaktionsvolumen belief sich auf 31,7 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>
Regensburg, Bahnhofstraße 24	1.891.998,55

Wertentwicklung

Das Nettofondsvermögen des Publikums-AIF Swiss Life REF (DE) European Real Estate Living and Working beträgt zum Berichtsstichtag 1.077.120.471,21 EUR (i. Vj. 1.127.621.683,69 EUR) bei umlaufenden Anteilen von 100.113.965 Stück (i. Vj. 103.779.836 Stück). Der Anteilpreis in Höhe von 10,75 EUR ist im Vergleich zum Vorjahr (10,86 EUR) um 0,11 EUR gesunken. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde eine BVI-Rendite von 0,3 % (i. Vj. 1,9 %) erzielt.

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

Hauptanlagerisiken

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

Adressausfallrisiken

Im Wesentlichen bestehen derartige Risiken aus entgangenen Mieten oder aus nicht gezahlten Zinsen aus Liquiditätsanlagen. Unmittelbar wie auch mittelbar können sich insbesondere ausfallende Mieterträge auf die Ertragsituation des AIF-Sondervermögens Swiss Life REF (DE) European Real Estate Living and Working auswirken. Ferner können diese auch zu notwendigen Anpassungen des Verkehrswertes einer Immobilie führen. Zur adäquaten Steuerung der Adressausfallrisiken wird zunächst auf eine entsprechende Diversifikation hinsichtlich Ländern, Sektoren und Größenklassen von Immobilien im Rahmen des Fondsmanagements geachtet. Die Bonität der Mieter ist ebenfalls eine wichtige Risikokomponente. So kann eine geringe Bonität zu hohen Außenständen und Insolvenzen bis hin zum völligen Ausfall von Mietern führen.

Deshalb wird vor Abschluss von Mietverträgen die Bonität der potenziellen Mieter untersucht. Durch die Vielzahl der abgeschlossenen Mietverträge wird die Abhängigkeit von einzelnen Mietern weitestgehend vermieden. Ferner wird durch ein aktives Fondsmanagement den Risiken aus unerwartet niedrigen oder ausbleibenden Mieterträgen aufgrund von geplanten, aber nicht zustande gekommenen

Vermietungen (Erst- und Folgevermietungen), aus der Verlängerung auslaufender Mietverträge zu ungünstigeren Konditionen oder aus dem Ausfall von Mietern entgegengewirkt. Eine laufende Überwachung offener Mietforderungen vervollständigt diesen Prozess. Zur Minimierung des Ausfallrisikos bei Liquiditätsanlagen wird ausschließlich bei namhaften Großbanken investiert. Jedoch selbst bei sorgfältiger Auswahl der Vertragspartner kann nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass Verluste durch den Ausfall von Mietern oder Kontrahenten entstehen können.

Zinsänderungsrisiken

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

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

Liquiditätsrisiken

Immobilien können nicht jederzeit kurzfristig veräußert werden. Dem Risiko, dass die Begleichung von Zahlungsverpflichtungen zum Zeitpunkt ihrer Fälligkeit nicht möglich ist, wird durch ein aktives Liquiditätsmanagement entgegengewirkt. Dieses umfasst den Anteilscheinhandel und die durch Transaktionen auf Fondsebene einzugehenden Verbindlichkeiten. Die Liquiditätsrisiken aus dem Anteilscheinhandel sind gering, da sich der Fonds in der Aufbauphase befindet und für die Anleger die gesetzlichen Halte- und Rückgabefristen gelten. Ferner umfassen die Liquiditätsanlagen im Berichtszeitraum ausschließlich Bankguthaben, die in Sichteinlagen investiert sind.

Marktpreisrisiken

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

des Swiss Life REF (DE) European Real Estate Living and Working. Immobilienspezifische Marktpreisrisiken wie Vermietungsquote, Mietausläufe und Performance werden regelmäßig überwacht. Die Überwachung der Performance sowie das Controlling der Performance-Komponenten (z. B. Immobilienrendite, Rendite der Liquiditätsanlagen, sonstige Erträge und Gebühren) erfolgen durch die verantwortliche Fachabteilung. Für die relevanten Kennzahlen wurde ein entsprechendes Reporting eingerichtet.

Leveragerisiko

Leverage ist jede Methode, mit der die Gesellschaft den Investitionsgrad des Fonds durch Kreditaufnahme, die Wiederverwendung von Sicherheiten im Rahmen von Wertpapier-, Darlehens- und Pensionsgeschäften, durch den Einsatz von Derivaten oder auf andere Weise erhöht. Hierdurch können sich das Marktrisiko und damit auch das Verlustrisiko entsprechend erhöhen. Der Anteil des Eigenkapitals an den Investitionen ist im Vergleich zum eingesetzten Fremdkapital im Rahmen der zulässigen Grenze, und das Leveragerisiko wird daher auf Fondsebene als gering eingeschätzt.

Währungsrisiken

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

Operationale Risiken

Die Swiss Life KVG³⁹ stellt eine ordnungsgemäße Verwaltung des Fonds sicher. Wesentliche operationale Risiken für das AIF-Sondervermögen resultieren aus externen Ursachen. Daher hat die Swiss Life KVG Vorkehrungen getroffen und für jedes identifizierte Risiko entsprechende Risikominimierungsmaßnahmen installiert. Die durch das Risikomanagement identifizierten operationalen Risiken bestehen u. a. aus Rechts- oder Steuerrisiken, aber auch aus Personal- und Abwicklungs- sowie Auslagerungsrisiken. Zusammenfassend ist eine Anlage in diesen Fonds nur für Investoren mit einem mittel- bis langfristigen Anlagehorizont und einer entsprechenden Risikobereitschaft und -tragfähigkeit geeignet. Jede Anlage ist

Marktschwankungen unterworfen. Der Fonds hat spezifische Risiken, die sich unter ungewöhnlichen Marktbedingungen erheblich erhöhen können.

Nachhaltigkeitsfaktoren

Nachhaltigkeitsfaktoren werden im Rahmen des Investitionsentscheidungsprozesses berücksichtigt. Um Nachhaltigkeitsfaktoren zu steuern, werden diese in den Risikomanagementprozess integriert, der den gesamten Investitions- und Verwaltungsprozess begleitet. Unter Nachhaltigkeitsfaktoren versteht man Ereignisse oder Bedingungen in den Bereichen Umwelt, Soziales oder Unternehmensführung, dessen beziehungsweise deren Eintreten tatsächlich oder potenziell wesentliche negative Auswirkungen auf den Wert der Investition haben könnten. Nachhaltigkeitsfaktoren können sich auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Sondervermögens sowie auf die Reputation der Gesellschaft auswirken.

Nachhaltigkeitsfaktoren können einen wesentlichen Einfluss auf alle bekannten Risikoarten haben und tragen als Faktor zur Wesentlichkeit dieser Risikoarten bei. Beispiele sind die in den folgenden Abschnitten beschriebenen Risikokategorien: Adressausfallrisiko, Zinsänderungsrisiko, Liquiditätsrisiko, Marktpreisrisiko, Leveragerisiko, Währungsrisiko und operationales Risiko. Zusätzlich sind die Gesellschaft sowie das Sondervermögen einem Reputationsrisiko als einer wesentlichen Ausprägung von Nachhaltigkeitsfaktoren ausgesetzt. Auch das Unterlassen ausreichender nachhaltiger Aktivitäten kann Vertrauensverluste bei Vertragspartnern und Anlegern nach sich ziehen.

³⁹ Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Kreditportfolio und Restlaufzeitenstruktur der Darlehen

Übersicht Kredite

Währung	Kreditvolumen	in % ⁴⁰
EUR-Kredite (Inland)	203.158.899,74 EUR	18,0
EUR-Kredite (Ausland)	9.455.999,97 EUR	0,8
CHF	41.653.649,90 EUR	3,7
Gesamt	254.268.549,61 EUR	22,5

Die Verbindlichkeiten aus Krediten resultieren aus der anteiligen Fremdfinanzierung der Immobilien (212,1 Mio. EUR). Im Rahmen von Kreditaufnahmen für Rechnung des Sondervermögens sind zum Sondervermögen gehörende Vermögensgegenstände in Höhe von 212,1 Mio. EUR mit Rechten Dritter belastet. Kreditaufnahmen der zum Sondervermögen gehörenden Immobilien-Gesellschaften belaufen sich auf 42,2 Mio. EUR, daraus sind den Immobilien-Gesellschaften gehörende Vermögensgegenstände in Höhe von 42,2 Mio. EUR mit Rechten Dritter belastet.

Kreditvolumina in EUR nach Restlaufzeit der Zinsfestschreibung

Währung	unter 1 Jahr	1 bis 2 Jahre	2 bis 5 Jahre	5 bis 10 Jahre	über 10 Jahre	Gesamt
EUR-Kredite (Inland)	9,1 %	9,9 %	28,8 %	30,9 %	1,1 %	79,9 %
EUR-Kredite (Ausland)	3,7 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	3,7 %
CHF	0,0 %	0,0 %	0,0 %	16,4 %	0,0 %	16,4 %
Gesamt	12,8 %	9,9 %	28,8 %	47,3 %	1,1 %	100,0 %

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

Währungspositionen

Währung	Offene Währungspositionen zum Berichtsstichtag in TEUR	in % ⁴¹
CHF	1.971,0	7,0

Risikoprofil

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

Nähere Angaben zu den ökologischen und/oder sozialen Merkmalen des Fonds, 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, befinden sich im Anhang des Jahresberichts.

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

Es gab keine wesentlichen Änderungen im Berichtszeitraum.

⁴⁰ 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.

⁴¹ in % des Fondsvolumens (netto) pro Währungsraum

Entwicklung des Fonds - Vergleichende Übersicht der letzten drei Jahre

	<i>Gj-Ende</i> 30.06.2021 <i>Mio. EUR</i>	<i>Gj-Ende</i> 30.06.2022 <i>Mio. EUR</i>	<i>Gj-Ende</i> 30.06.2023 <i>Mio. EUR</i>	<i>Gj-Ende</i> 30.06.2024 <i>Mio. EUR</i>
Immobilien	525,3	675,4	728,7	754,3
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	216,2	262,9	272,4	274,8
Liquiditätsanlagen	235,1	146,5	128,2	139,7
Sonstige Vermögensgegenstände	120,9	153,9	166,5	144,2
./.. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	-110,2	-148,3	-168,2	-235,9
Fondsvermögen	987,3	1.090,5	1.127,6	1.077,1
Anteilumlauf (Stück)	93.016.441	101.229.187	103.779.836	100.113.965
Anteilwert (EUR)	10,61	10,77	10,86	10,75
Endausschüttung je Anteil (EUR)	0,11	0,11	0,14	0,16
Tag der Ausschüttung	29.11.2021	28.11.2022	27.11.2023	25.11.2024

Vermögensübersicht zum 30. Juni 2024

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
A. Vermögensgegenstände				
I. Immobilien				
1. Mietwohngrundstücke		203.085.000,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
2. Geschäftsgrundstücke		460.642.804,85		
(davon in Fremdwährung)	69.077.804,85			
3. Gemischtgenutzte Grundstücke		41.215.000,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
4. Grundstücke im Zustand der Bebauung		49.360.957,70		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
5. Unbebaute Grundstücke		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
Zwischensumme			754.303.762,55	70,03
(insgesamt in Fremdwährung)	69.077.804,85			
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften				
1. Mehrheitsbeteiligungen		232.085.587,65		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
2. Minderheitsbeteiligungen		42.678.874,66		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
Zwischensumme			274.764.462,31	25,51
(insgesamt in Fremdwährung)	0,00			
III. Liquiditätsanlagen				
1. Bankguthaben		139.743.821,62		
(davon in Fremdwährung)	639.817,14			
2. Wertpapiere		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
3. Investmentanteile		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
Zwischensumme			139.743.821,62	12,97
IV. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		12.125.758,45		
(davon in Fremdwährung)	583,47			
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften		68.805.468,57		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
3. Zinsansprüche		2.135.246,93		
(davon in Fremdwährung)	0,00			

Fortsetzung: Vermögensübersicht zum 30. Juni 2024

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
4. Anschaffungsnebenkosten		36.428.235,03		
(davon in Fremdwährung	683.795,06)			
bei Immobilien		30.750.293,18		
(davon in Fremdwährung	683.795,06)			
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		5.677.941,85		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
5. Andere		24.704.238,44		
(davon in Fremdwährung	492.189,68)			
Zwischensumme		144.198.947,42		13,39
Summe Vermögensgegenstände		1.313.010.993,90		121,90
B. Schulden				
I. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten		-212.087.549,64		
(davon in Fremdwährung	-41.653.649,90)			
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		-1.590.603,75		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
3. Grundstücksbewirtschaftung		-9.142.616,40		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
4. anderen Gründen		-3.031.953,71		
(davon in Fremdwährung	-308.866,12)			
Zwischensumme		-225.852.723,50		-20,97
II. Rückstellungen		-10.037.799,19		-0,93
(davon in Fremdwährung	-646.456,86)			
Summe Schulden		-235.890.522,69		-21,90
C. Fondsvermögen		1.077.120.471,21		100,00
umlaufende Anteile (Stück)		100.113.965		
Anteilwert (EUR)		10,75		
Währungsumrechnungskurse per Stichtag				
Schweizer Franken (CHF)/EUR			0,9603	

Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2024

Teil I: Immobilienverzeichnis

Direkt gehaltene Immobilien

		<i>Lage des Grundstücks⁴²</i>	<i>Währung</i>	<i>Art des Grundstücks⁴³</i>	<i>Art der Nutzung⁴⁴</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>Ausstattungsmerkmale⁴⁵</i>
CH	8304	Wallisellen, Neue Winterthurerstrasse 99	CHF	G (AG)	Ha	-	01.10.20	1971	47.519	72.431 / 522	B / BM / G / K / L / LA / PA / R / RO / RT / SP / SZ
DE	13437	Berlin, Spießweg 11-15	EUR	M (E)	W	-	01.05.20	2020	3.967	0 / 3.001	B / BM / G / L / RO / SZ
DE	10439	Berlin, Schönhauser Allee 115	EUR	M	W 67,5%; A 32,5%	-	01.10.17	1908 / 2013	951	343 / 2.196	B / BM / L
DE	13437	Berlin, Alt-Wittenau 32	EUR	M (E)	W	-	01.01.18	1970 / 2011	4.855	0 / 2.691	B / BM / FW / L / SZ
DE	10553	Berlin, Kaiserin-Augusta-Allee 14	EUR	G	B	-	01.10.19	1968 / 1985	4.702	10.129 / 0	BM / L / LA / PA / R / RO / SZ
DE	14169	Berlin, Seehofstraße 12	EUR	M	A	-	01.10.19	2008 / 2008	3.851	0 / 2.872	BM / L

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

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

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

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

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

<i>Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren</i>	<i>Leerstandsquote in % der Nettosollmiete</i>	<i>Fremdfinanzierungsquote in % des Kaufpreises/Verkehrswertes⁴⁶</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>
4,8	0,2	60,3	67.053 (64.391 TCHF) / 71.103 (68.280 TCHF) [69.078 66.335 TCHF]	0 (0 TCHF)	46.264 (46.047 TCHF) / 48.158 (46.246 TCHF) [36] 47.211 (46.147 TCHF)]	36 / 36 [36]	1.086 (1.169 TCHF) / 1,8	183 (198 TCHF) / 903 (971 TCHF)	109 (118 TCHF)	684 (736 TCHF)	75
0,1	2,8	0,0	15.300 / 15.600 [15.450]	673	690 / 690 [690]	76 / 76 [76]	881 / 8,7	625 / 256	88	515	70
5,0	0,0	0,0	11.700 / 12.500 [12.100]	446	457 / 457 [457]	53 / 53 [53]	1.214 / 12,1	668 / 546	121	394	39
0,0	0,0	0,0	8.540 / 8.600 [8.570]	424	421 / 421 [421]	59 / 59 [59]	571 / 9,0	462 / 109	57	199	42
2,9	46,0	0,0	44.180 / 43.600 [43.890]	1.275	2.188 / 2.355 [2.271]	38 / 43 [40,5]	2.976 / 8,1	2.440 / 536	298	1.563	63
14,2	0,0	0,0	15.500 / 14.800 [15.150]	800	800 / 800 [800]	44 / 44 [44]	1.574 / 10,0	1.036 / 538	157	826	63

		<i>Lage des Grundstücks⁴²</i>	<i>Währung</i>	<i>Art des Grundstücks⁴³</i>	<i>Art der Nutzung⁴⁴</i>	<i>Projekt-/Bestandsentwicklungs- maßnahmen</i>	<i>Erwerbdatum</i>	<i>Bau-/Umbaujahr</i>	<i>Grundstücksgröße in m²</i>	<i>Nutzfläche Gewerbe/Wohnen in m²</i>	<i>Ausstattungsmerkmale⁴⁵</i>
DE	88400	Biberach, Telawiallee 4	EUR	GG	Ha 57,6%; W 37,9%	-	13.04.22	2018	5.986	2.136 / 1.114	B / G / K / L / R
DE	29493	Flensburg, Hochfelder Landstraße 11 - 23	EUR	G	Ha	-	04.06.22	2019 / 2019	21.853	5.221 / 91	B / BM / SZ
DE	60438	Frankfurt, Altenhöferallee 5	EUR	G	B	-	31.08.21	2013	4.296	8.330 / 0	B / BM / FW / G / K / L / PA / R / RO / SZ
DE	82256	Fürstenfeldbruck, Schöngesinger Straße 38-40 / Ludwigstraße 7	EUR	G	Ha	-	01.12.17	2009	7.966	7.600 / 0	B / BM / FW / L / LA / R / RO / RT / SP / SZ
DE	26629	Großefehn-Timmel, Zur Mühle 18 + 20	EUR	G	A	-	30.12.22	2021 / 2021	5.569	0 / 4.391	BM / K / L / LA
DE	22081	Hamburg, Oberaltenallee 46-48	EUR	M	W	-	18.05.22	2022	1.027	1.438 / 1.706	B / BM / FW / G / L / R / RO / SP
DE	22609	Hamburg, Julius-Brecht-Straße 5a	EUR	G	Ha	-	17.11.21	1972 / 2014	3.685	4.232 / 0	BM / G / L / LA / PA / R / SP
DE	20175	Hamburg, Hans-Dewitz-Ring 2a-k	EUR	M	W	-	30.09.21	2002	8.674	984 / 4.108	B / BM / FW
DE	96215	Lichtenfels, Mainau 4	EUR	G (E)	Ha	-	31.12.17	2012	45.198	15.723 / 0	B / BM / K / R / RO / SZ
DE	96215	Lichtenfels, Mainau 13	EUR	G	Ha	-	29.10.21	1998	23.128	7.914 / 0	B / BM / RO / SP
DE	80939	München, Lindberghstraße 3	EUR	G	B	-	28.03.17	2007 / 2017	6.972	8.266 / 0	AU / B / BM / DO / G / K / L / LA / PA / R / RO / SP / SZ
DE	21629	Neu-Wulmstorf, Erich-Kästner- Straße 2	EUR	M	W	-	01.01.20	2019	5.653	0 / 11.160	B / BM / G / RO / SZ
DE	14478	Potsdam, Am Moosfenn 1	EUR	G	Ha	-	16.07.19	1995 / 2016	24.626	13.546 / 0	B / BM / FW / K / L / LA / R / RO / SP

Reslaufzeit der Mietverträge in Jahren	Leerstandsquote in % der Nettosollmiete	Fremdfinanzierungsquote in % des Kaufpreises/Verkehrswertes ⁴⁶	Kaufpreis bzw. Verkehrswert Gutachten 1/ Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR	Mietverträge im Geschäftsjahr in TEUR	Rohertrag gemäß Gutachten 1/Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR	Resnutzungsdauer Gutachten 1/ Gutachten 2 [Mittelwert] in Jahren	Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt in TEUR/in % des Kaufpreises	- davon Gebühren und Steuern/ - davon sonstige Kosten in TEUR	Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Monaten
9,3	1,9	0,0	10.800 / 10.860 [10.830]	420	464 / 471 [468]	64 / 64 [64]	785 / 7,2	615 / 170	78	608	93
8,5	0,0	0,0	17.290 / 17.310 [17.300]	819	821 / 821 [821]	45 / 45 [45]	1.550 / 8,6	1.271 / 279	155	1.226	95
3,8	1,1	31,3	41.380 / 41.970 [41.675]	1.757	1.786 / 1.791 [1.788]	59 / 59 [59]	3.350 / 7,7	2.743 / 607	334	2.363	85
5,7	0,2	0,0	22.800 / 23.000 [22.900]	1.409	1.401 / 1.397 [1.399]	45 / 45 [45]	1.653 / 7,9	844 / 809	165	565	41
28,1	0,0	50,4	20.210 / 19.830 [20.020]	1.001	1.001 / 1.001 [1.001]	47 / 57 [52]	1.396 / 6,9	1.059 / 337	138	1.165	101
0,3	0,0	55,3	15.900 / 15.500 [15.700]	394	642 / 627 [634]	78 / 78 [78]	1.088 / 7,7	779 / 309	109	854	94
8,5	0,0	29,2	20.170 / 20.160 [19.965]	948	1.008 / 1.008 [1.008]	40 / 40 [40]	1.557 / 8,1	966 / 591	156	1.142	88
3,1	0,0	18,2	15.950 / 15.810 [15.880]	768	697 / 629 [663]	49 / 49 [49]	1.142 / 7,4	787 / 356	114	817	86
5,4	0,0	48,2	38.320 / 37.000 [37.660]	2.343	2.360 / 2.360 [2.360]	38 / 38 [38]	2.606 / 7,2	1.435 / 1.171	260	889	41
6,8	0,0	0,0	9.400 / 9.940 [9.670]	547	585 / 580 [583]	34 / 28 [31]	587 / 6,0	415 / 172	59	425	87
3,2	2,1	27,6	34.300 / 32.900 [33.600]	1.395	1.829 / 1.831 [1.830]	48 / 53 [50,5]	1.653 / 5,3	1.232 / 420	166	441	32
0,1	9,5	51,8	43.500 / 43.350 [43.425]	1.448	1.726 / 1.755 [1.740]	65 / 75 [70]	2.903 / 7,0	2.296 / 608	290	1.594	66
5,2	0,8	34,9	42.100 / 43.850 [42.975]	2.309	2.376 / 2.328 [2.352]	36 / 41 [38,5]	3.321 / 8,3	2.745 / 576	332	1.660	60

		<i>Lage des Grundstücks⁴²</i>	<i>Währung</i>	<i>Art des Grundstücks⁴³</i>	<i>Art der Nutzung⁴⁴</i>	<i>Projekt-/Bestandsentwicklungs- maßnahmen</i>	<i>Erwerbdatum</i>	<i>Bau-/Umbaujahr</i>	<i>Grundstücksgröße in m²</i>	<i>Nutzfläche Gewerbe/Wohnen in m²</i>	<i>Ausstattungsmerkmale⁴⁵</i>
DE	93047	Regensburg, Bahnhofstraße 24	EUR	GB	-	ja	16.10.17	1988	9.024	18.696 / 1.432	B / BM / FW / G / K / L / LA / SP / SZ
DE	42897	Remscheid, Schwelmer Straße 71	EUR	G	A	-	23.02.21	1959 / 2011	5.200	2.393 / 2.393	BM / G / L / R / SP / SZ
DE	21680	Stade, Lönsweg 30-38	EUR	M	W	-	04.01.21	2018	7.461	0 / 6.696	G / L / SZ
DE	15344	Strausberg, Fritz-Reuter-Straße 6, 7, 8, 9, 9a	EUR	M	W	-	30.11.20	2019	9.051	0 / 6.245	BM / FW / L / SZ
DE	70435	Stuttgart, Ludwigsburger Str. 107-111	EUR	GG	W	-	13.12.23	2023 / 2023	2.382	2.161 / 2.477	BM / G / K / L / PA / R / SP / SZ
DE	21465	Wentorf, Am Casinopark 14	EUR	G	Ha 53,8%; A 26,0%	-	01.07.20	2001	14.026	10.345 / 1.717	B / BM / FW / G / L / PA / R / RO / SP / SZ
DE	38446	Wolfsburg, Arnikaweg 6, 6a, 6b, 8, 10, 10a	EUR	M	W	-	01.04.20	2020	4.160	0 / 7.993	B / BM / FW / G / L / R / RO / SZ
DE	26340	Zetel, Bohlenberger Straße 24	EUR	G	A	-	30.12.22	2022 / 2022	2.564	0 / 1.841	BM / K / L / LA
NL	1016 BP	Amsterdam, Herengracht 168	EUR	G	B	-	22.06.17	1638 / 2016	621	1.214 / 0	B / BM / K / L / SZ
NL	1016 BP	Amsterdam, Herengracht 282	EUR	G	B	-	22.06.17	1620 / 2016	470	832 / 0	B / BM / K / L / SZ
NL	3584 BN	Utrecht, Euclideslaan 251-265	EUR	G (E)	B	-	04.08.22	1992 / 2021	3.395	5.730 / 0	AU / B / BM / FA / FW / G / K / L / PA / R / SP

Immobilienvermögen direkt gehaltener Immobilien in EUR gesamt⁴⁷

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

Reslaufzeit der Mietverträge in Jahren	Leerstandsquote in % der Nettosollmiete	Fremdfinanzierungsquote in % des Kaufpreises/Verkehrswertes ⁴⁶	Kaufpreis bzw. Verkehrswert Gutachten 1/ Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR	Mietverträge im Geschäftsjahr in TEUR	Rohertrag gemäß Gutachten 1/Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR	Resnutzungsdauer Gutachten 1/ Gutachten 2 [Mittelwert] in Jahren	Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt in TEUR/in % des Kaufpreises	- davon Gebühren und Steuern/ - davon sonstige Kosten in TEUR	Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Monaten
0,0	0,0	0,0	81.980 / 82.400 [49.361]	1.493	3.874 / 4.259 [4.066]	45 / 39 [42]	3.222 / 6,4	1.842 / 1.380	322	1.047	k.A.
12,0	0,0	0,0	11.320 / 11.200 [11.260]	627	627 / 627 [627]	37 / 37 [37]	977 / 9,0	775 / 203	98	643	79
0,1	6,7	24,7	24.900 / 23.890 [24.395]	887	988 / 991 [990]	66 / 76 [71]	1.943 / 8,1	1.313 / 630	193	1.258	78
0,1	2,2	28,8	25.380 / 24.600 [24.990]	934	988 / 989 [989]	75 / 75 [75]	2.311 / 9,6	1.688 / 624	231	1.462	76
14,3	8,5	47,7	30.970 / 29.800 [30.385]	510	1.076 / 1.071 [1.073]	70 / 80 [75]	2.852 / 9,0	1.782 / 1.070	166	2.686	113
5,3	2,8	37,8	42.900 / 44.480 [43.690]	1.847	2.020 / 2.000 [2.010]	41 / 51 [46]	3.647 / 8,3	2.987 / 660	362	2.170	72
0,3	26,4	34,6	27.950 / 26.900 [27.425]	594	1.209 / 1.116 [1.163]	66 / 76 [71]	1.867 / 7,0	1.444 / 422	188	1.078	69
27,6	0,0	50,3	10.050 / 9.830 [9.940]	500	500 / 500 [500]	48 / 58 [53]	699 / 6,9	530 / 169	69	583	101
0,0	0,0	36,6	9.640 / 9.500 [9.570]	370	425 / 425 [425]	52 / 53 [52,5]	717 / 9,0	492 / 225	72	209	35
0,0	100,0	36,3	7.920 / 7.300 [7.610]	0	333 / 333 [333]	55 / 55 [55]	593 / 9,1	402 / 191	59	173	35
0,0	0,0	0,0	20.080 / 19.600 [19.840]	1.079	1.198 / 1.172 [1.185]	43 / 43 [43]	1.865 / 10,0	1.488 / 377	187	1.509	97
754.303.762,55											

Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien

		Lage des Grundstücks ⁴⁸	Beteiligungsquote	mehrschichtige Gesellschaftsstruktur	Währung	Art des Grundstücks ⁴⁹	Art der Nutzung ⁵⁰	Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe/Wohnen in m ²	Ausstattungsmerkmale ⁵¹
AT	1030	Wien, Ungargasse 64-66	100,00%	nein	EUR	G (E)	B 64,4%; Ha 28,0%	-	29.11.19	2003 / 2016	6.047	16.756 / 0	B / BM / FW / G / K / L / LA / R / RO / RT / SZ
AT	1140	Wien, Linzer Straße 225	100,00%	nein	EUR	G	B	-	07.12.21	2020	5.017	11.996 / 0	B / BM / DO / FW / G / L / R
BE	1000	Brüssel, Avenue de Cortenbergh 107	100,00%	nein	EUR	G	B	-	30.07.18	1993 / 2013	1.086	7.635 / 0	B / BM / DO / FW / G / K / L / RO / SP / SZ
BE	3000	Leuven, Vaartkom 39-47	100,00%	nein	EUR	G	A	-	30.10.20	2020	1.908	0 / 7.973	B / BM / G / L / LA / R / RO / SP / SZ
FI	00400	Helsinki, Aku Korhosen Tie 8-10	100,00%	nein	EUR	G	B	-	11.10.19	2015	6.313	4.415 / 0	B / FW / K / L / R / RO / SZ
FR	75008	Paris, rue la Boetie 116	100,00%	ja	EUR	G (AG)	Ha 60,1%; B 39,9%	-	28.05.19	1800 / 2011	150	759 / 0	DO / K / L
FR	75008	Paris, rue la Boetie 87-89	100,00%	ja	EUR	G (AG)	B	-	28.05.19	1960 / 2012	286	1.370 / 0	BM / DO / G / K / L / PA / R
FR	75116	Paris, rue Copernic 44	100,00%	ja	EUR	G	B	-	28.05.19	1800 / 2017	652	1.829 / 0	B / BM / DO / K / L / SZ

48 AT = Österreich; BE = Belgien; CH = Schweiz; DE = Deutschland; FI = Finnland; FR = Frankreich; 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); M (E) = Mietwohngrundstück mit Erbbaurecht (§ 231 (1) 4. KAGB); G (AG) = Geschäftsgrundstück mit anderen Grundstücken und Rechten (§ 231 (1) 5. KAGB)

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

51 AU = Autoaufzug; B = Be- und Entlüftungsanlage; BM = Brandmeldeanlage; DO = Doppelboden; FA = Fassadenbefahrungsanlage; FW = Fernwärme; G = Garage / Tiefgarage; K = Klimatisierung; LA = Lastenaufzug; L = Lift/Aufzugsanlage; PA = Parkdeck; R = Rampe; RO = Rolltor; RT = Rolltreppe; 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>Mieterträge im Geschäftsjahr in TEUR</i>	<i>Rohertrag gemäß Gutachten 1/ Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR</i>	<i>Restnutzungsdauer Gutachten 1/ Gutachten 2 [Mittelwert] in Jahren</i>	<i>Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt in TEUR/in % des Kaufpreises</i>	<i>- davon Gebühren und Steuern/ - davon sonstige Kosten in TEUR</i>	<i>Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK in TEUR</i>	<i>Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR</i>	<i>Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszetraum in Monaten</i>
5,8	6,3	0,0	57.300 / 58.900 [58.100]	3.083	3.613 / 3.588 [3.601]	49 / 49 [49]	-	-	-	-	-
0,0	0,0	23,5	61.980 / 61.200 [61.590]	2.755	2.827 / 2.827 [2.827]	66 / 66 [66]	15 / 0,0	0 / 15	1	11	89
2,7	0,0	22,7	39.550 / 43.800 [41.675]	1.904	2.335 / 2.335 [2.335]	44 / 44 [44]	1.635 / 4,4	1.255 / 380	164	654	48
21,3	0,0	0,0	41.000 / 40.400 [41.100]	1.690	1.929 / 1.725 [1.828]	66 / 66 [66]	195 / 0,6	0 / 195	19	123	75
4,8	45,8	0,0	17.260 / 17.400 [17.330]	766	1.035 / 1.067 [1.051]	51 / 51 [51]	-	-	-	-	-
3,8	0,0	0,0	13.700 / 13.200 [13.450]	523	509 / 520 [508]	46 / 55 [50,5]	600 / 4,6	581 / 20	261	298	58
2,0	0,3	0,0	17.700 / 17.400 [17.550]	706	706 / 706 [706]	46 / 45 [45,5]	790 / 4,6	765 / 25	343	392	58
1,8	0,0	0,0	30.000 / 27.900 [28.950]	1.003	1.003 / 1.003 [1.003]	56 / 55 [55,5]	1.168 / 4,5	1.136 / 32	509	578	58

		<i>Lage des Grundstücks⁴⁸</i>	<i>Beteiligungsquote</i>	<i>mehrstöckige Gesellschaftsstruktur</i>	<i>Währung</i>	<i>Art des Grundstücks⁴⁹</i>	<i>Art der Nutzung⁵⁰</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>Ausstattungsmerkmale⁵¹</i>
FR	75001	Paris, Boulevard Sebastopol 25	100,00%	ja	EUR	G (AG)	Ha 54,1%; B 45,9%	-	28.05.19	1800	203	1.057 / 0	BM / L
FR	94210	Saint-Maur-des-Fossés, avenue du Bac 93	100,00%	ja	EUR	G (AG)	Ha	-	25.10.21	2020	1.004	1.170 / 0	B / BM / G / K / R / RO
NL	3029 AD	Rotterdam, Galvanistraat 199-1085, 1089-1093	50,00%	ja	EUR	G (E)	W	-	30.11.20	1970 / 2019	4.810	845 / 23.900	B / BM / K / L / LA / SP

Immobilienvermögen indirekt über Immobilien-Gesellschaften gehaltener Immobilien in EUR gesamt⁵³

Immobilienvermögen indirekt über Immobilien-Gesellschaften gehaltener Immobilien in EUR anteilig⁵⁴

53 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).

54 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/Verkehrswertes⁵²</i>	<i>Kaufpreis bzw. Verkehrswert Gutachten 1/ Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR</i>	<i>Mieterträge im Geschäftsjahr in TEUR</i>	<i>Rohertrag gemäß Gutachten 1/ Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR</i>	<i>Restnutzungsdauer Gutachten 1/ Gutachten 2 [Mittelwert] in Jahren</i>	<i>Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt in TEUR/ in % des Kaufpreises</i>	<i>- davon Gebühren und Steuern/ - davon sonstige Kosten in TEUR</i>	<i>Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK in TEUR</i>	<i>Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR</i>	<i>Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Monaten</i>
3,2	11,3	0,0	17.700 / 17.600 [17.650]	673	752 / 768 [760]	46 / 50 [48]	732 / 4,6	709 / 23	318	363	58
6,3	0,0	0,0	9.200 / 9.700 [9.450]	448	457 / 429 [443]	56 / 56 [56]	846 / 9,1	705 / 141	94	688	87
1,9	1,5	26,2	140.900 / 137.400 [139.150]	4.589	6.162 / 6.165 [6.164]	65 / 62 [63,5]	67 / 0,1	0 / 67	20	43	76
										445.995.000,00	
										376.419.999,87	

Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2024

Teil I: Gesellschaftsübersicht

		Lage des Grundstückes ⁵⁵	Firma, Rechtsform	Sitz der Gesellschaft	Beteiligungsquote	Währung	Erwerbsdatum
AT	1030	Wien, Ungargasse 64-66	ZRS Living and Working Austria REC GmbH & Co KG	Wien, Österreich	100,00 %	EUR	29.11.19
AT	1140	Wien, Linzer Straße 225	Cepeline Living and Working Austria REC GmbH & Co. KG	Wien, Österreich	100,00 %	EUR	07.12.21
BE	1000	Brüssel, Avenue de Cortenbergh 107	Cortenbergh 107	Brüssel, Belgien	100,00 %	EUR	30.07.18
BE	3000	Leuven, Vaartkom 39-47	Leuven SA	Brüssel, Belgien	100,00 %	EUR	30.10.20
FI	00400	Helsinki, Aku Korhosen Tie 8-10	Living and Working REC Finland 1 Oy	Helsinki, Finnland	100,00 %	EUR	11.10.19
FR	75008	Paris, rue la Boetie 116	SL AIF LW France OPCI	Paris, Frankreich	100,00 %	EUR	14.05.19
FR	75008	Paris, rue la Boetie 87-89	SL AIF LW France OPCI	Paris, Frankreich	s.o.	s.o.	s.o.
FR	75116	Paris, rue Copernic 44	SL AIF LW France OPCI	Paris, Frankreich	s.o.	s.o.	s.o.
FR	75001	Paris, Boulevard Sebastopol 25	SL AIF LW France OPCI	Paris, Frankreich	s.o.	s.o.	s.o.
FR	94210	Saint-Maur-des-Fossés, avenue du Bac 93	SL AIF LW France OPCI	Paris, Frankreich	s.o.	s.o.	s.o.
NL	3029 AD	Rotterdam, Galvanistraat 199-1085, 1089-1093	Rotterdam Europoint II B.V.	Varsseveld, Niederlande	50,00 %	EUR	30.11.20

Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften in EUR gesamt⁵⁷

⁵⁵ AT = Österreich; BE = Belgien; CH = Schweiz; DE = Deutschland; FI = Finnland; FR = Frankreich; NL = Niederlande

⁵⁶ Das Gesellschaftskapital entspricht der Summe der eingezahlten Beträge im Eigenkapital gemäß Local-GAAP. Die Angabe der Beträge erfolgt unabhängig von der Beteiligungshöhe zu 100 %.

⁵⁷ Die Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften in EUR gesamt entspricht dem Posten II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften der Vermögensübersicht.

<i>Verkehrs- bzw. Kaufpreis in TEUR</i>	<i>Gesellschaftskapital in TEUR⁵⁶</i>	<i>Gesellschafterdarlehen in TEUR</i>	<i>- davon nach § 240 Abs. 1, 2 KAGB</i>	<i>- davon nach § 240 Abs. 3 KAGB</i>	<i>Anschaftsnebenkosten (ANK) gesamt in TEUR/in % des Kaufpreises</i>	<i>- davon Gebühren und Steuern/ - davon sonstige Kosten in TEUR</i>	<i>Im Geschäftsjahr abgeschrieben ANK in TEUR</i>	<i>Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR</i>	<i>Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Monaten</i>
62.394	18.418	-	-	-	1.601/ 2,6	422/ 1.179	160	856	64
37.836	792	10.889	10.889	-	2.019/ 5,3	327/ 1.692	202	1.498	89
32.939	24.333	-	-	-	489/ 1,5	26/ 463	49	200	48
26.597	23.140	15.900	15.900	-	736/ 2,8	46/ 689	73	459	75
17.444	8.764	-	-	-	952/ 5,5	375/ 577	95	501	63
54.876	45.427	-	-	-	2.180/ 4,0	1.184/ 997	225	1.055	58
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.
42.679	41.776	-	-	-	2.518/ 5,9	1.533/ 985	255	1.618	76
									274.764.462,31

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

I. Käufe

Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

<i>Lage des Grundstücks</i>			<i>Übergang von Nutzen und Lasten</i>
DE	70435	Stuttgart, Ludwigsburger Straße 107-111	13.12.2023

II. Verkäufe

Im Berichtszeitraum haben keine Verkäufe stattgefunden.

Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2024

Teil II: Liquiditätsübersicht

	<i>Käufe Stück in Tausend</i>	<i>Verkäufe Stück in Tausend</i>	<i>Bestand Stück in Tausend</i>	<i>Kurswert EUR (Kurs per 30.06.2024)</i>	<i>Anteil am Fondsvermögen in %</i>
I. Bankguthaben				139.743.821,62	12,97
II. Investmentanteile				0,00	0,00

Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2024

Teil II: Liquiditätsübersicht

Der Bestand der Liquiditätsanlagen von insgesamt 139,7 Mio. EUR umfasst ausschließlich Bankguthaben, die innerhalb eines Jahres fällig sind. Von den Bankguthaben sind 20,0 Mio. EUR als Termingeld angelegt.

Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2024

Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
IV. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung			12.125.758,45	1,13
(davon in Fremdwährung	583,47)			
davon Betriebskostenvorlagen		9.720.306,98		
davon Mietforderungen		1.170.440,66		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften			68.805.468,57	6,39
(davon in Fremdwährung	0,00)			
3. Zinsansprüche			2.135.246,93	0,20
(davon in Fremdwährung	0,00)			
4. Anschaffungsnebenkosten			36.428.235,03	3,38
(davon in Fremdwährung	683.795,06)			
bei Immobilien		30.750.293,18		
(davon in Fremdwährung	683.795,06)			
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		5.677.941,85		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
5. Andere*			24.704.238,44	2,29
(davon in Fremdwährung	492.189,68)			
davon Forderungen aus Anteilumsatz		0,00		
davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften		239.086,37		
I. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten			-212.087.549,64	-19,69
(davon in Fremdwährung	-41.653.649,90)			
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben			-1.590.603,75	-0,15
(davon in Fremdwährung	0,00)			
3. Grundstücksbewirtschaftung			-9.142.616,40	-0,85
(davon in Fremdwährung	0,00)			
* Sicherungsgeschäfte				
	Kurswert Verkauf EUR	Kurswert Stichtag EUR	vorl. Ergebnis EUR	
DTG 11.602.350,00 CHF	12.365.288,29	12.126.201,92	239.086,37	
DTG 13.407.650,00 CHF	13.928.578,85	14.187.989,42	-259.410,57	
Gesamt	26.293.867,14	26.314.191,34	-20.324,20	

Fortsetzung: Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2024

Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
4. anderen Gründen			-3.031.953,71	-0,28
(davon in Fremdwährung	-308.866,12)			
davon Verbindlichkeiten aus Anteilumsatz		0,00		
davon Verbindlichkeiten aus Sicherungsgeschäften		-259.410,57		
II. Rückstellungen			-10.037.799,19	-0,93
(davon in Fremdwährung	-646.456,86)			
Fondsvermögen			1.077.120.471,21	100,00

Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2024

Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

Die unter dem Posten „Sonstige Vermögensgegenstände“ ausgewiesenen „Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung“ (12,1 Mio. EUR) enthalten im Wesentlichen verauslagte umlagefähige Betriebs- und Verwaltungskosten (9,7 Mio. EUR), Mietforderungen (1,2 Mio. EUR), Sonstige Forderungen (0,8 Mio. EUR) und aktive Rechnungsabgrenzungsposten (0,2 Mio. EUR). Bei den „Forderungen an Immobilien-Gesellschaften“ (68,8 Mio. EUR) handelt es sich um an Immobilien-Gesellschaften gewährte Darlehen. Diese entfallen auf die REC France 1 SAS (32,5 Mio. EUR), Leuven SA (15,9 Mio. EUR), Cepeline Living and Working Austria REC GmbH & Co. KG (10,9 Mio. EUR), Rotterdam Europoint II C.V. (5,5 Mio. EUR) und LuW REC France 2 SAS (4,0 Mio. EUR).

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

Der Posten „Anschaffungsnebenkosten“ (36,4 Mio. EUR) beinhaltet Erwerbsnebenkosten (62,0 Mio. EUR) abzüglich Abschreibungen (25,6 Mio. EUR).

Der Posten „Andere“ unter den sonstigen Vermögensgegenständen (24,7 Mio. EUR) enthält im Wesentlichen Forderungen aus dem Kauf von Immobilien, insbesondere für die Immobilien Villingen-Schwenningen, Schramberger Straße (17,6 Mio. EUR), Hamburg, Stuhrohrstr. 1 Pflegeheim (1,3 Mio. EUR), Hamburg, Stuhrohrstraße Ärztehaus (1,3 Mio. EUR), und Bruchsal, Seniorenzentrum Bundschuh (1,2 Mio. EUR). Außerdem enthalten sind Forderungen aus der Konsolidierung der Jahressteuer (0,6 Mio. EUR), Forderungen an das Finanzamt für das laufende Steuerjahr (0,5 Mio. EUR), Forderungen aus Devisentermingeschäften (0,2 Mio. EUR), Forderungen an Finanzamt für die Steuer-Vorjahre (0,2 Mio. EUR), Forderung aus Kollateral (0,2 Mio. EUR), Forderungen aus Bankverrechnung (0,1 Mio. EUR) und Sonstige Forderungen (1,3 Mio. EUR). Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben. Angaben zu den Krediten entnehmen Sie bitte dem Kapitel „Kreditportfolio und Restlaufzeitenstruktur der Darlehen“. Die Verbindlichkeiten aus „Grundstückskäufen und Bauvorhaben“ (1,6 Mio. EUR) beinhalten im Wesentlichen Kaufpreiseinbehalte für die Objekte Living and Working REC Finland 1 Oy (0,7 Mio. EUR), Stuttgart, Ludwigsburger Str. 107-111 (0,5 Mio. EUR), Berlin, Seehofstraße 12

(0,2 Mio. EUR), Lichtenfels, Mainau 13 (0,2 Mio. EUR) und Regensburg, Bahnhofstraße 24 (0,1 Mio. EUR).

Die Verbindlichkeiten aus der „Grundstücksbewirtschaftung“ (9,1 Mio. EUR) beinhalten im Wesentlichen Betriebs- und Nebenkostenvorauszahlungen (8,8 Mio. EUR) und Mietkautionen (0,3 Mio. EUR).

Bei den Verbindlichkeiten aus „Anderen Gründen“ (3,0 Mio. EUR) handelt es sich im Wesentlichen um Verbindlichkeiten aus Darlehenszinsen (1,4 Mio. EUR), Verbindlichkeiten aus Fondsverwaltungsgebühren (0,8 Mio. EUR), Verbindlichkeiten gegenüber dem Finanzamt (0,3 Mio. EUR), Verbindlichkeiten aus Devisentermingeschäften (0,3 Mio. EUR) sowie Verbindlichkeiten aus Kollateral (0,2 Mio. EUR).

Die „Rückstellungen“ (10,0 Mio. EUR) beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für Umbau- und Ausbaumaßnahmen (5,3 Mio. EUR), Rückstellung für latente Steuern (3,1 Mio. EUR), Rückstellungen für inländische und ausländische Steuern (0,7 Mio. EUR), Rückstellungen für sonstige Kosten (0,6 Mio. EUR), Rückstellungen für Prüfungs- und Veröffentlichungskosten (0,1 Mio. EUR), Rückstellungen für Erwerbsnebenkosten (0,1 Mio. EUR) und Rückstellungen für Verwahrstellenvergütung (0,1 Mio. EUR).

Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. Juli 2023 bis 30. Juni 2024

	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Erträge				
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland			4.581.886,45	
2. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland (vor Quellensteuer)			332,61	
3. Erträge aus Investmentanteilen			0,00	
(davon in Fremdwährung	0,00)			
4. Abzug ausländischer Quellensteuer			-298.513,62	
5. Sonstige Erträge			4.668.001,36	
6. Erträge aus Immobilien			32.261.583,37	
(davon in Fremdwährung	2.956.562,61)			
7. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften			3.434.449,04	
(davon in Fremdwährung	0,00)			
8. Eigengeldverzinsung (Bauzeitzinsen)			0,00	
Summe der Erträge				44.647.739,21
II. Aufwendungen				
1. Bewirtschaftungskosten			-8.939.472,60	
a) davon Betriebskosten		-2.228.266,76		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
b) davon Instandhaltungskosten		-4.697.661,01		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
c) davon Kosten der Immobilienverwaltung		-414.569,84		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
d) davon sonstige Kosten		-1.598.974,99		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten			-151.235,06	
(davon in Fremdwährung	0,00)			
3. Inländische Steuern			0,00	
(davon in Fremdwährung	0,00)			
4. Ausländische Steuern			-245.190,47	
(davon in Fremdwährung	-33.356,24)			
5. Zinsen aus Kreditaufnahmen			-5.313.100,05	
(davon in Fremdwährung	-1.043.744,47)			
6. Verwaltungsvergütung			-10.318.529,27	
7. Verwahrstellenvergütung			-274.588,96	
8. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			-118.522,37	
9. Sonstige Aufwendungen			-2.459.589,16	
davon Kosten der externen Bewerter		-1.638.348,04		
Summe der Aufwendungen				-27.820.227,94
III. Ordentlicher Nettoertrag				16.827.511,27

Fortsetzung: Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. Juli 2023 bis 30. Juni 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			453.737,67	
(davon in Fremdwährung	0,00)			
Zwischensumme				453.737,67
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			-201.838,15	
(davon in Fremdwährung	0,00)			
Zwischensumme				-201.838,15
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften				251.899,52
Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich				-503.956,92
V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres				16.575.453,87
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne			8.650.709,08	
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste			-16.166.310,76	
VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres				-7.515.601,68
VII. Ergebnis des Geschäftsjahres				9.059.852,19

Erläuterung zur Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. Juli 2023 bis 30. Juni 2024

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

Der „Abzug ausländischer Quellensteuer“ -0,3 Mio. EUR resultiert aus der Anrechnung ausländischer Quellensteuer für die Gesellschaften Leuven SA (0,2 Mio. EUR) und SL AIF LW France OPCI (0,1 Mio. EUR).

Die „Sonstigen Erträge“ (4,7 Mio. EUR) beinhalten im Wesentlichen Zinserträge aus Gesellschafterdarlehen an Kapitalgesellschaften (3,6 Mio. EUR), Bauzeitzinsen (0,9 Mio. EUR), übrige Erträge (0,2 Mio. EUR) und Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (0,1 Mio. EUR).

Die „Erträge aus Immobilien“ (32,3 Mio. EUR) resultieren aus der Vermietung der für Rechnung des Sondervermögens gehaltenen Immobilien.

Die „Erträge aus Immobilien-Gesellschaften“ (3,4 Mio. EUR) entfallen im Wesentlichen auf Cepeline Living and Working Austria REC GmbH & Co. KG (1,5 Mio. EUR), Leuven SA (1,0 Mio. EUR), SL AIF LW France OPCI (0,5 Mio. EUR) und Rotterdam Europoint II B.V. (0,5 Mio. EUR).

Bei den in den „Bewirtschaftungskosten“ ausgewiesenen „Betriebskosten“ (2,2 Mio. EUR) handelt es sich ausschließlich um nicht umlagefähige Betriebskosten.

Die „Instandhaltungskosten“ (4,7 Mio. EUR) entfallen im Wesentlichen auf Berlin, Kaiserin-Augusta-Allee 14 (1,7 Mio. EUR), München, Lindberghstraße 3

(1,0 Mio. EUR), Wentorf, Am Casinopark 14 (0,3 Mio. EUR), Regensburg, Bahnhofstraße 24 (0,3 Mio. EUR), Neu-Wulmstorf, Erich-Kästner-Straße 2 (0,3 Mio. EUR) sowie für weitere Immobilien des Sondervermögens (0,8 Mio. EUR).

Die „Sonstigen Kosten“ (1,6 Mio. EUR) resultieren im Wesentlichen aus sonstigen Bewirtschaftungskosten (0,7 Mio. EUR), Maklerprovision (0,5 Mio. EUR), Gerichts-, Rechts- und Beratungskosten (0,2 Mio. EUR) und Aufwänden aus nicht abzugsfähiger Vorsteuer (0,1 Mio. EUR).

Die „Erbauzinsen“ (0,2 Mio. EUR) entfallen im Wesentlichen auf Lichtenfels, Mainau 4.

Die „Ausländischen Steuern“ (0,2 Mio. EUR) entfallen im Wesentlichen auf ausländische Körperschaftsteuer.

Die „Zinsen aus Kreditaufnahmen“ enthalten Darlehenszinsen sowie Finanzierungskosten.

Die „Sonstigen Aufwendungen“ (2,5 Mio. EUR) umfassen im Wesentlichen Gutachterkosten (1,6 Mio. EUR), übrige Aufwendungen für nicht zustande gekommene Objektankäufe (0,5 Mio. EUR), Kosten der Steuerberatung (0,1 Mio. EUR) sowie Sonstige Kosten (0,2 Mio. EUR).

Die „Realisierten Gewinne“ (0,5 Mio. EUR) resultieren im Wesentlichen aus realisierten Gewinnen aus Derivaten.

Die „Realisierten Verluste“ (0,2 Mio. EUR) resultieren im Wesentlichen aus realisierten Verlusten aus Derivaten (0,2 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 30. Juni 2024

	<i>insgesamt EUR</i>	<i>je Anteil⁵⁸ EUR</i>
I. Für die Ausschüttung verfügbar	19.390.007,78	0,19
1. Vortrag aus dem Vorjahr	2.814.553,91	0,03
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	16.575.453,87	0,16
3. Zuführung aus dem Sondervermögen	0,00	0,00
II. Nicht für die Ausschüttung verwendet	3.371.773,33	0,03
1. Einbehalt gemäß § 252 KAGB	0,00	0,00
2. Der Wiederanlage zugeführt	0,00	0,00
3. Vortrag auf neue Rechnung	3.371.773,33	0,03
III. Gesamtausschüttung	16.018.234,45	0,16
1. Zwischenausschüttung	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	16.018.234,45	0,16
a) Barausschüttung	16.018.234,45	0,16
b) Einbehaltene Kapitalertragsteuer	0,00	0,00
c) Einbehaltener Solidaritätszuschlag	0,00	0,00

⁵⁸ Bezogen auf die zum Berichtsstichtag umlaufenden Anteile von 100.113.965 Stück.

Entwicklung des Fondsvermögens vom 1. Juli 2023 bis 30. Juni 2024

	EUR	EUR
I. Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres		1.127.621.683,69
1. Ausschüttung für das Vorjahr		-14.428.550,22
a) Ausschüttung laut Jahresbericht des Vorjahres	-14.428.550,22	
b) Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgenommene Anteile	0,00	
Steuerabschlag für das Vorjahr		0,00
2. Zwischenausschüttungen		0,00
3. Steuerliche Vorabausschüttung		0,00
4. Mittelzufluss/-abfluss (netto)		-39.556.832,91
a) Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen	10.803.199,65	
b) Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen	-50.360.032,56	
5. Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich		503.956,92
6. Abschreibung Anschaffungsnebenkosten		-6.079.638,46
davon bei Immobilien	-5.133.473,43	
davon bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	-946.165,03	
7. Ergebnis des Geschäftsjahres		9.059.852,19
davon nicht realisierte Gewinne	8.650.709,08	
davon nicht realisierte Verluste	-16.166.310,76	
II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres		1.077.120.471,21

Erläuterung zur Entwicklung des Fondsvermögens vom 1. Juli 2023 bis 30. Juni 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 und der Immobilien-Gesellschaften sowie die Wertveränderung der latenten Steuern im Geschäftsjahr.

In dieser Position sind ebenfalls die nicht realisierten Wertänderungen aus Währungskursveränderungen enthalten, die sich aufgrund der Investitionen in der Schweiz (CHF) 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

Sicherungsgeschäfte	Kurswert Verkauf EUR	Kurswert Stichtag EUR	Ergebnis EUR
DTG 11.602.350,00 CHF	12.304.963,41	11.851.225,74	-453.737,67

Anhang

Angaben nach Derivateverordnung

Vertragspartner der Derivate-Geschäfte	Exposure, das durch Derivate erzielt wird in EUR
Landesbank Baden-Württemberg	26.043.944,60
Gesamtbetrag der i. Z. m. Derivaten von Dritten gewährten Sicherheiten	0,00

Die Auslastung der Obergrenze für das Marktrisikopotenzial wurde für dieses Sondervermögen gemäß der Derivateverordnung nach dem einfachen Ansatz ermittelt. Es sind demnach keine weiteren Angaben nach dem qualifizierten Ansatz zu berichten.

Anteilwert und Anteilumlauf

Anteilwert	10,75 EUR
Umlaufende Anteile	100.113.965

Angaben zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände

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

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

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

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	1,25
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	2.731.088,21

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 Geschäftsjahr erworbenen Immobilien und Immobilien-Gesellschaften.

Angaben zu wesentlichen sonstigen Erträgen und Aufwendungen

Sonstige Erträge insgesamt	4.668.001,36 EUR
davon Zinserträge aus Gesellschafterdarlehen	3.574.561,19 EUR
Sonstige Aufwendungen insgesamt	2.459.589,16 EUR
davon Gutachterkosten	1.638.348,04 EUR

Angaben zur Mitarbeitervergütung

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 ⁵⁹ 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 ⁶⁰ 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 Real Estate Living and Working möglichst frühzeitig identifizieren, beurteilen, steuern und überwachen zu können. Das Risikomanagementsystem der Gesellschaft ist an eine organisatorisch unabhängige Fachabteilung innerhalb der Gesellschaft übertragen. Insbesondere auf Ebene der Geschäftsleitung ist die Verantwortung für

das Risikomanagement von der Verantwortung für das Fondsmanagement getrennt. Verschiedene Mitarbeiter der Gesellschaft sind in den Risikomanagementprozess aktiv einbezogen, in dem die Risiken von ihnen identifiziert, analysiert und bewertet werden. Die Risiken werden quartalsweise aufgenommen, aktualisiert und Maßnahmen zur Risikoreduzierung definiert. In den einzelnen Phasen des Risikomanagementprozesses des Swiss Life REF (DE) European Real Estate Living and Working wird unterschieden nach Adressausfall-, Zinsänderungs-, Immobilienmarkt- und Währungsrisiken (Primäre Risiken). Darüber hinaus werden Reputationsrisiken sowie operationale und strategische Risiken der Gesellschaft gesteuert. Die für das Risikomanagement und für Compliance zuständige Fachabteilung analysiert und bewertet die einzelnen Risiken. Zudem koordiniert sie Maßnahmen zur Einhaltung der regulatorischen und strategischen Vorgaben. Identifizierte Risiken und Maßnahmen zur Vermeidung oder Verminderung von Risiken werden mit dem Fondsmanagement und der Geschäftsleitung festgelegt. Auf Ebene der Swiss Life KVG wird die Risikosituation der verwalteten Fonds mindestens in den monatlichen Sitzungen des Lenkungsorgans 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.

⁵⁹ Im definierten Risikoprofil der KVG sind Risktaker die Geschäftsführer. Im Geschäftsjahr 2023 waren es drei. Die Angaben betreffen den Zeitraum 1. Januar bis 31. Dezember 2023.

⁶⁰ aktive Mitarbeiter ohne Aushilfen/Praktikanten

Angaben zum Leverage-Umfang

Leverage-Umfang nach Bruttomethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	150,00 %
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Bruttomethode	113,72 %
Leverage-Umfang nach Commitmentmethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	175,00 %
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitmentmethode	111,30 %

Frankfurt am Main, den 6. Oktober 2024

Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Die Geschäftsführung

Christian Dinger**Carmen Reschke**

Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH,
Frankfurt am Main

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresbericht nach § 7 KARBV des Sondervermögens Swiss Life REF (DE) European Real Estate Living and Working – bestehend aus dem Tätigkeitsbericht für das Geschäftsjahr 1. Juli 2023 bis zum 30. Juni 2024, der Vermögensübersicht und der Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2024, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung, der Entwicklungsrechnung für das Geschäftsjahr 1. Juli 2023 bis zum 30. Juni 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.

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.

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 Publikation „Jahresbericht“ – 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 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 am Main, den 6. November 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 Real Estate Living and Working Unternehmenskennung (LEI-Code): 529900PYU00B5K6ME867

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 14,46 % 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 Real Estate Living and Working („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
 - Verbesserung der Energieeffizienz des Portfolios

Zum Berichtsstichtag lag der Ausstoß von klimaschädlichen Treibhausgasen auf Ebene des Sondervermögens bei 39,62 kg CO₂e/mm²EBF.

Soziales Merkmal:

- Förderung sozialer Inklusion durch
 - Förderung pflegebedürftiger Menschen durch Beitrag zur flächendeckenden Versorgung

Im Berichtsjahr wurde keine Pflegeimmobilie angekauft.

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.

- 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 43,6 % und im Durchschnitt der vier Quartalsstichtage bei 44,0 %. Weitere Informationen zu diesem Nachhaltigkeitsindikator sind unter der Frage „Wie wurden bei diesem Finanzprodukt die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt“ dargestellt.
- Intensität des Energieverbrauchs: Energieverbrauch der Immobilien in GWh pro m². Der Wert lag im Berichtsjahr bei 0,000187 GWh/m² EBF (187,3 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.
- 14,46 % 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 wurde das Objekt „Stuttgart, Ludwigsburger Str.“ nicht berücksichtigt, da es erst Ende 2023 in den Fonds übernommen wurde.

Grundsätzlich wird im Fall nicht vorliegender Verbrauchsdaten auf Daten aus den Energieausweisen oder auf Benchmarkwerte zurückgegriffen

- Anteil neuwertiger Pflegeimmobilien (im Erwerbszeitraum nicht älter als 24 Monate) in unterversorgten Gebieten (Landkreise mit einer Relation der Anzahl der Pflegeplätze zu Personen ab 65 Jahre von kleiner als 4,9 %) an den Ankäufen von neuwertigen Pflegeimmobilien seit dem 10.03.2021: Seit dem 10.03.2023 wurden keine Investitionen in Pflegeimmobilien getätigt.
- Teilnahme an einem externen Rating
Das Sondervermögens 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*	44,0 % *, **	36,9 % **
Intensität der Energieverbräuche: Energieverbrauch der Immobilien in GWh pro Quadratmeter	0,000187 GWh/m ² *	0,000179 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“)	14,46 %	14,8%
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	39,62 CO ₂ e/m ² *	38,1 kg CO ₂ e/m ² ***
Anteil neuwertiger Pflegeimmobilien (im Erwerbszeitraum nicht älter als 24 Monate) in unterversorgten Gebieten (Landkreise mit einer Relation der Anzahl der Pflegeplätze zu Personen ab 65 Jahre von kleiner als 4,9%) an den Ankäufen von neuwertigen Pflegeimmobilien seit dem 10.03.2021	n.a.****	n.a.****
Teilnahme an einem externen Rating	Teilnahme am GRESB Rating	Teilnahme am GRESB Rating

* Das Objekt „Stuttgart, Ludwigsburger Str.“ wurde nicht berücksichtigt, da es erst zum Ende des Geschäftsjahres übernommen wurde.

** Durchschnitt der Werte zu den Quartalsenden

*** Im vergangenen Jahr wurde ein deutlicher höherer Wert von 55,2 kg CO₂e/m² EBF ausgewiesen; aufgrund verbesserter Kenntnisse über den tatsächlichen CO₂-Ausstoß wurde der Wert korrigiert

**** Seit Messung des Indikators wurde keine Gesundheitsimmobilie erworben

● **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 14,7 % 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 entsprechende identifizierte Maßnahmen reduziert werden.

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.

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.

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 bzw. ausgeräumt eingeschätzt 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 Berichtsstichtag 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 30.06.2024 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 Gebäude 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 wurde ausschließlich das Objekt „Stuttgart, Ludwigsburger Str.“ erworben, welches eine gute Energieeffizienz (Energieausweise der Stufe A und B) aufweist. Für die fünf französischen Objekte sowie die beiden unter Denkmalschutz stehenden Objekte liegen keine Energieausweise vor. Da in der Schweiz keine Pflicht zur Ausstellung von Energieausweisen besteht, verfügt auch das Einkaufszentrum in Wallisellen über keinen Energieausweis.

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 zum Jahresende 2024 übernommene Objekt „Stuttgart, Ludwigsburger Str.“ wurde noch nicht berücksichtigt.



Die Liste umfasst die folgenden Investitionen, auf die **der größte Anteil** der im Bezugszeitraum vom 01. Juli 2023 bis zum 30. Juni 2024 getätigten **Investitionen** des Finanzprodukts entfiel:

Welche sind die Hauptinvestitionen dieses Finanzprodukts?

Die folgende Tabelle beinhaltet die Investitionen des Fonds, die während des Zeitraums vom 01. Juli 2023 bis zum 30. Juni 2024 mehr als 50 % des Bruttofondsvermögens darstellten. Zur Ermittlung wurden die Marktwerte zu den vier Quartalsstichtagen erhoben und der durchschnittliche Portfolioanteil ermittelt.

Größte Investitionen	Sektor	Anteil in % der Vermögenswerte	Land
Liquidität	Liquidität	10,9	Deutschland
Castra-Regina-Center, Regensburg	Immobilien	6,2	Deutschland
Rotterdam, Galvanistraat 199-1085, 1089-1093	Immobilien	5,3	Niederlande
Wallisellen, EKZ Glatt	Immobilien	5,2	Schweiz
Wien, Linzer Straße	Immobilien	4,7	Österreich
Wien, Ungargasse	Immobilien	4,3	Österreich
Berlin, Kaiserin-Augusta-Allee	Immobilien	3,6	Deutschland
Wentorf, Casinopark	Immobilien	3,4	Deutschland
Neu-Wulmstorf, Erich-Kästner-Straße	Immobilien	3,3	Deutschland
Potsdam, Waldstadt-Center	Immobilien	3,3	Deutschland

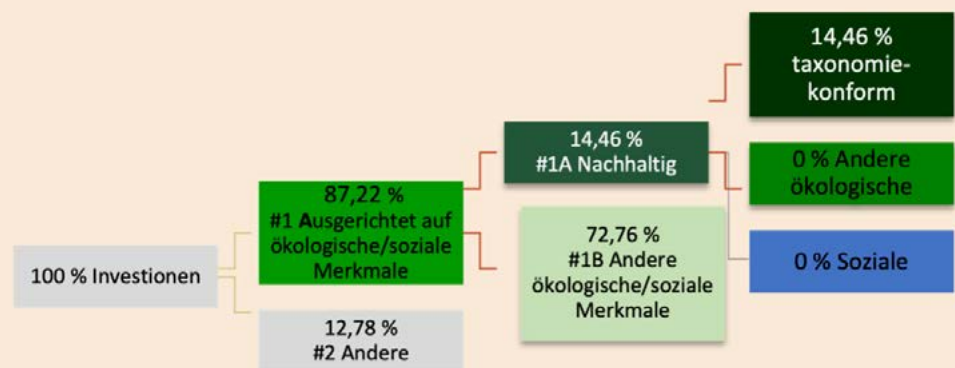


Die **Vermögensallokation** gibt den jeweiligen Anteil der Investitionen in bestimmte Vermögenswerte an.

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?“. Der Anteil derartiger Immobilien lag zum Berichtsstichtag bei 87,2 %
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 87,22 % 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 12,78 %. 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 Fonds lag im Berichtsjahr bei 14,46 %.
- 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 72,76 % der Investitionen des Sondervermögens.

● **In welchen Wirtschaftssektoren wurden die Investitionen getätigt?**

Die nachhaltigkeitsbezogenen Investitionen wurden ausschließlich in Immobilien getätigt

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

Nutzungsart	Anteil
Büro	34,1 %
Handel/Gastronomie	28,8 %
Hotel	0,0 %
Industrie (Lager, Hallen)	1,8 %
Wohnen	20,5 %
Freizeit	0,8 %
Stellplatz	2,7 %
Andere	11,4 %

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 Treibhausgasemissionen aufweisen, die den besten Leistungen entsprechen.

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 eingestuften 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. Maßnahmen zur Reduzierung der Risiken werden 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?**

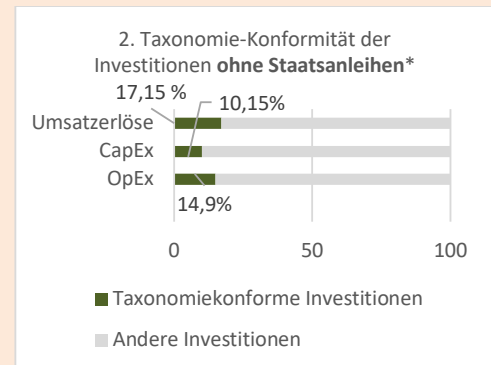
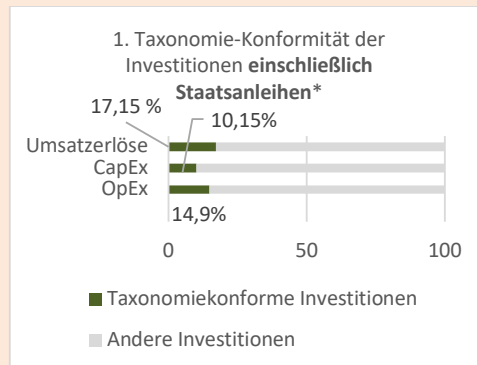
- Ja
- In fossiles Gas In Kernenergie
- Nein

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 sind?

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?

Die Investitionen im Berichtsjahr entsprechen denen in vorangegangenen Bezugszeiträumen. Abweichungen im Anteil mit der EU-Taxonomie konformen Investitionen an den Gesamtinvestitionen ergeben sich aus Schwankungen der Liquidität, der Forderungen und der Verkehrswerte der Immobilien.



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 30. Juni 2024 betrug die Summe der Vermögenswerte, die unter „Andere Investitionen“ fielen, EUR 170.520.317; das entsprach einem Anteil von 12,78 % 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, wird vor jeder Akquisition eine umfangreiche ESG Due Diligence durchgeführt, die alle vom Sondervermögen beworbenen ökologischen und sozialen Merkmale umfasst. Zusätzlich wird für jeden Ankauf eine sogenannte Carbon Due Diligence mit Unterstützung von externen Dienstleistern veranlasst, die noch umfangreichere Informationen zu Verbesserungspotenzialen der Objekte zur Verfügung stellt. Eine Ausnahme bilden Ankäufe von Projektentwicklungen oder gerade erst fertiggestellten Objekten, da sie bereits auf einem energetisch den Anforderungen entsprechenden Niveau erbaut sind und Maßnahmen in den ersten Jahren wirtschaftlich nicht sinnvoll sind.

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

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

Während des vergangenen Geschäftsjahres wurden energetische Maßnahmen im Bereich der Dachdämmung, des Fensteraustauschs sowie der Ausrüstung von Objekten mit E-Ladeplätzen ausgeführt. Eine Gasheizung wurde durch eine Wärmepumpe ersetzt und in mehreren Objekten erfolgte eine Umrüstung der Allgemeinflächen auf LED-Beleuchtung.

Um die Datenqualität zu erhöhen, werden für neue und verlängerte Mietverträge im gewerblichen Bereich in Deutschland, Österreich und den Niederlanden Verträge mit einer sogenannten „Green Lease Klausel“ angeboten. Diese Klauseln beinhalten Vereinbarungen über die verantwortungsvolle Nutzung der Immobilie, regeln die Vorgehensweise bei energetischen Maßnahmen und vereinbaren den Austausch von Verbrauchsdaten. Deutsche, österreichische und niederländische Mietverträge im Wohnbereich beinhalten generell Green Lease Klauseln. Für die übrigen Länder wurde die Etablierung und Umsetzung derartiger Verträge im Berichtsjahr weiter vorangetrieben.

Sonstiges

Renditen des Fonds - Vergleichende Übersicht der letzten drei Jahre

	Gj-Ende 30.06.2021	Gj-Ende 30.06.2022	Gj-Ende 30.06.2023	Gj-Ende 30.06.2024
I. Immobilien				
Bruttoertrag	4,3 %	4,0 %	4,2 %	4,5 %
Bewirtschaftungsaufwand	-0,9 %	-0,7 %	-0,9 %	-1,0 %
Nettoertrag	3,4 %	3,2 %	3,4 %	3,5 %
Wertänderungen	1,0 %	1,5 %	0,4 %	-1,7 %
Ausländische Ertragssteuern	-0,1 %	-0,1 %	0,0 %	-0,1 %
Ausländische latente Steuern	-0,1 %	-0,3 %	-0,4 %	0,1 %
Ergebnis vor Darlehensaufwand	4,3 %	4,4 %	3,4 %	1,8 %
Ergebnis nach Darlehensaufwand	4,4 %	4,7 %	3,4 %	1,1 %
Währungsänderung	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Gesamtergebnis in Fondswährung	4,4 %	4,7 %	3,5 %	1,1 %
II. Liquidität	-0,5 %	-0,6 %	0,5 %	3,1 %
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten	3,0 %	3,5 %	2,9 %	1,3 %
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)	2,0 %	2,6 %	1,9 %	0,3 %

Übersicht zu Renditen, Bewertung und Vermietung nach Ländern

Renditekennzahlen

(in %)	AT	BE	CH	DE	FI	FR	NL	Gesamt
I. Immobilien								
Bruttoertrag	5,25 %	4,35 %	4,28 %	4,38 %	6,81 %	3,87 %	4,51 %	4,47 %
Bewirtschaftungsaufwand	-0,65 %	-0,28 %	0,00 %	-1,30 %	-4,81 %	-0,07 %	-0,96 %	-1,00 %
Nettoertrag	4,60 %	4,07 %	4,28 %	3,08 %	2,00 %	3,80 %	3,55 %	3,47 %
Wertänderungen	0,04 %	-1,37 %	-0,46 %	-2,39 %	-4,76 %	-2,40 %	0,56 %	-1,74 %
Ausländische Ertragssteuern	0,00 %	-0,39 %	-0,05 %	0,00 %	0,00 %	-0,08 %	-0,25 %	-0,09 %
Ausländische latente Steuern	0,00 %	-0,18 %	1,28 %	0,10 %	0,00 %	0,37 %	-0,14 %	0,15 %
Ergebnis vor Darlehensaufwand	4,63 %	2,13 %	5,05 %	0,79 %	-2,75 %	1,69 %	3,72 %	1,79 %
Ergebnis nach Darlehensaufwand	4,91 %	1,01 %	8,89 %	0,18 %	-2,75 %	1,34 %	4,10 %	1,06 %
Währungsänderung	0,00 %	0,00 %	0,59 %	0,05 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,05 %
Gesamtergebnis in Fondswährung	4,91 %	1,01 %	9,48 %	0,23 %	-2,75 %	1,34 %	4,10 %	1,11 %
II. Liquidität								
								3,11 %
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten								
								1,32 %
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)								
								0,27 %

Kapitalinformationen

(Durchschnittskennzahlen in TEUR)	AT	BE	CH	DE	FI	FR	NL	Gesamt
Direkt gehaltene Immobilien	0,0	0,0	69.086,8	640.291,0	0,0	0,0	36.743,1	746.120,9
Über Beteiligungen gehaltene Immobilien	118.862,3	82.841,9	0,0	0,0	17.768,5	87.726,9	49.128,8	356.328,5
Immobilien insgesamt	118.862,3	82.841,9	69.086,8	640.291,0	17.768,5	87.726,9	85.871,9	1.102.449,4
Liquidität (inkl. in Beteiligungen gehaltener Liquidität)								152.568,8
Kreditvolumen	-14.475,0	-9.456,0	-41.609,5	-133.810,7	0,0	0,0	-18.894,6	-218.245,9
Fondsvolumen (netto)								1.109.044,3

Informationen zu Wertänderungen

<i>(stichtagsbezogen in TEUR)</i>	AT	BE	CH	DE	FI	FR	NL	Gesamt
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio	119.690,00	82.775,00	69.077,70	681.035,00	17.330,00	87.050,00	106.595,00	1.163.552,70
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio	6.427,40	4.162,90	47.211,40	32.704,60	1.050,90	3.419,70	5.024,20	100.001,20
Positive Wertänderungen lt. Gutachten	1.500,00	0	0	1.430,00	0	0	3.172,50	6.102,50
Sonstige positive Wertänderungen	27,2	0	0	630	0	160,5	0	817,7
Negative Wertänderungen lt. Gutachten	-155	-825	-207,3	-12.174,60	-750	-1.350,00	-285	-15.746,90
Sonstige negative Wertänderungen	-1.326,40	-310,8	-109,4	-5.206,30	-95,5	-870,1	-2.407,00	-10.325,50
Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt	1.345,00	-825	-207,3	-10.744,60	-750	-1.350,00	2.887,50	-9.644,40
Sonstige Wertänderungen insgesamt	-1.299,20	-310,8	-109,4	-4.576,30	-95,5	-709,6	-2.407,00	-9.507,80

Vermietungsinformationen

Mieten nach Nutzungsarten

<i>(in % der Jahres-Nettosollmiete)</i>	AT	BE	CH	DE	FI	FR	NL	Gesamt
Jahresmietertrag Büro	74,9	54,8	0,5	18,5	81,8	64,1	36,7	33,9
Jahresmietertrag Handel/Gastronomie	15,7	0,0	93,2	34,3	1,6	35,8	0,0	28,9
Jahresmietertrag Hotel	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Jahresmietertrag Industrie (Lager, Hallen)	1,4	0,0	5,8	1,9	10,8	0,0	0,0	1,8
Jahresmietertrag Wohnen	0,0	0,0	0,0	27,3	0,0	0,0	60,3	20,6
Jahresmietertrag Freizeit	0,0	0,0	0,0	1,4	0,0	0,0	0,0	0,8
Jahresmietertrag Stellplatz	8,0	0,1	0,1	2,4	3,4	0,1	3,0	2,7
Jahresmietertrag Andere	0,0	45,1	0,4	14,2	2,5	0,0	0,1	11,5

Leerstandsinfos nach Nutzungsarten

<i>(in % der Jahres-Nettosollmiete)</i>	AT	BE	CH	DE	FI	FR	NL	Gesamt
Leerstand Büro	0,4	0,0	0,0	2,0	0,9	0,2	0,6	4,1
Leerstand Handel/Gastronomie	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Hotel	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Industrie (Lager, Hallen)	0,0	0,0	0,0	0,2	0,1	0,0	0,0	0,3
Leerstand Wohnen	0,0	0,0	0,0	0,9	0,0	0,0	0,1	1,0
Leerstand Freizeit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Stellplatz	0,0	0,0	0,0	0,4	0,0	0,0	0,0	0,4
Leerstand Andere	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Vermietungsquote	12,0	8,3	6,2	50,5	1,1	7,2	8,9	94,2

Restlaufzeit der Mietverträge

(in % der Jahres-Nettosollmiete)	AT	BE	CH	DE	FI	FR	NL	Gesamt
unbefristet	59,8	0,0	0,0	27,6	7,7	0,0	95,4	31,6
2024	0,7	0,0	2,4	3,5	8,5	0,0	2,6	2,5
2025	5,4	0,0	13,1	3,7	0,0	11,6	0,0	4,4
2026	7,6	0,0	9,6	5,2	0,0	61,1	0,0	9,0
2027	1,5	54,8	23,6	8,2	0,0	0,0	0,0	11,0
2028	10,4	0,0	13,4	6,6	0,0	0,0	1,8	5,9
2029	4,7	0,0	12,7	7,6	83,8	0,0	0,0	6,5
2030	3,3	0,0	7,3	6,5	0,0	21,8	0,2	6,0
2031	0,0	0,0	2,7	4,2	0,0	0,0	0,0	2,4
2032	0,0	0,0	0,8	9,0	0,0	4,3	0,0	5,2
2033	1,6	0,0	1,8	2,3	0,0	0,0	0,0	1,5
2034 +	5,0	45,2	12,6	15,4	0,0	1,2	0,0	13,8

Steuerrechnung

Steuerliche Hinweise

Kurzangaben über die für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften⁶¹

Die Aussagen zu den steuerlichen Vorschriften gelten nur für Anleger, die in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind.⁶² 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.⁶³

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.⁶⁴

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.⁶⁵ Der Steuerabzug hat für den Privatanleger grundsätzlich Abgeltungswirkung (sog. Abgeltungsteuer), sodass

61 § 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.

62 Unbeschränkt steuerpflichtige Anleger werden nachfolgend auch als Steuerinländer bezeichnet.

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

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

65 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 Konto 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 Fonds nach dem 31. Dezember 2017 veräußert, unterliegt der Veräußerungsgewinn dem Abgeltungssatz von 25 Prozent. Dies gilt sowohl für Anteile, die vor dem 1. Januar 2018 erworben wurden und die zum 31. Dezember 2017 als veräußert und zum 1. Januar 2018 wieder als angeschafft gelten, als auch für nach dem 31. Dezember 2017 erworbene Anteile.

Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60 Prozent der Veräußerungsgewinne steuerfrei.

Bei Gewinnen aus dem Verkauf von Anteilen, die vor dem 1. Januar 2018 erworben wurden und die zum 31. Dezember 2017 als veräußert und zum 1. Januar 2018 wieder als angeschafft gelten, ist zu beachten, dass im Zeitpunkt der tatsächlichen Veräußerung auch die Gewinne aus der zum 31. Dezember 2017 erfolgten fiktiven Veräußerung zu versteuern sind, falls die Anteile tatsächlich nach dem 31. Dezember 2008 erworben worden sind.

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 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 einer Veräußerung der vor dem 1. Januar 2009 erworbenen Fondsanteile nach dem 31. Dezember 2017 ist der Gewinn, der nach dem 31. Dezember 2017 entsteht, bei Privatanlegern grundsätzlich bis zu einem Betrag von 100.000 Euro steuerfrei. Dieser Freibetrag kann nur in Anspruch genommen werden, wenn diese Gewinne gegenüber dem für den Anleger zuständigen Finanzamt erklärt werden.

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 amtlichem 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.

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

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 30.06.2024 endende Geschäftsjahr des Swiss Life REF (DE) European Real Estate Living and Working betragen EUR 0,0315 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 qualifizierenden 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.⁶⁶ 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.⁶⁷

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 weiterleiten.

⁶⁷ § 190 Abs. 2 Nr. 2 KAGB

Grunderwerbsteuer

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

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 Swiss Life AG
(Vorsitzender)

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

Jan Bettink Unabhängiges
Aufsichtsratsmitglied

Christian Schmid Swiss Life Asset Managers
Deutschland GmbH

Gesellschafter der Swiss Life KVG

Swiss Life Investment Management Holding AG

General-Guisan-Quai 40

8002 Zürich

Schweiz

Swiss Life Asset Managers Deutschland GmbH

Aachener Straße 186

50931 Köln

Stiftung Sustinas

Grabenstrasse 25

6340 Baar

Schweiz

Verwahrstelle des Fonds

Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank AG

Kaiserstraße 24

60311 Frankfurt am Main

Externe Bewerter für Immobilien

Carsten Scheer

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

Carsten Troff

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

Dirk Strelow

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

Jörg Ackermann

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
Ackermann Immobilienbewertung
Stirnband 38
58093 Hagen

Kai Grebin

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

BNP Paribas Real Estate Consult GmbH

Juristische Person vertreten durch Kolja Hamers FRICS
Goetheplatz 4
60311 Frankfurt am Main



SwissLife
Asset Managers

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

*Swiss Life
Kapitalverwaltungsgesellschaft
mbH*

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

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