SwissLife
Asset Managers

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

zum 30. Juni 2023
Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Inhaltsverzeichnis

An unsere Anlegerinnen und Anleger 4
Kennzahlen im Überblick 6
Kennzahlen zum Stichtag 30. Juni 2023 6
Veränderungen im Berichtszeitraum 6
Entwicklung der Wirtschaft und der Immobilienmärkte in Deutschland und Europa 7

Jahresbericht 10
Tätigkeitsbericht 10
Allgemeine Angaben 10
Anlagegeschäfte 11
Wertentwicklung 11
Hauptanlagerisiken 11
Portfoliostruktur 13
Geografische Verteilung der Immobilien (in % der Verkehrswerte) 13
Verteilung der Immobilien nach Nutzungsarten (in % der Jahresnettosollmiete) 13
Verteilung der Immobilien nach Größenklassen (in % der Verkehrswerte) 13
Wirtschaftliche Altersstruktur der Immobilien (in % der Verkehrswerte) 14
Kreditportfolio und Restlaufzeitenstruktur der Darlehen 14
Kreditvolumina in EUR nach Restlaufzeit der Zinsfestschreibung 14
Währungspositionen 14
Risikoprofil 14
Wesentliche Änderungen gem. Art. 105 Abs. 1c EU VO Nr. 231/2013 im Berichtszeitraum 15
Entwicklung des Fonds - Vergleichende Übersicht der letzten drei Jahre 15
Vermögensübersicht zum 30. Juni 2023 16
Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2023 Teil I: Immobilienverzeichnis 18
Direkt gehaltene Immobilien 18
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien 24
Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2023 Teil I: Gesellschaftsübersicht 28
Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung vom 30. Juni 2023 30
I. Käufe 30
Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung 30
II. Verkäufe 30
Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2023 Teil II: Liquiditätsübersicht 30
Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2023 Teil II: Liquiditätsübersicht 30
Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2023 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen 32
Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2023 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen 33
Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. Juli 2022 bis 30. Juni 2023 36
Erläuterung zur Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. Juli 2022 bis 30. Juni 2023 38

Verwendungsrechnung zum 30. Juni 2023 39
Entwicklung des Fondsvermögens vom 1. Juli 2022 bis 30. Juni 2023 40
Erläuterung zur Entwicklung des Fondsvermögens vom 1. Juli 2022 bis 30. Juni 2023 40
Anhang I 41
Angaben nach Derivateverordnung 41
Anteilwert und Anteilumlauf 41
Angaben zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände 41
Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote 42
Angaben zu wesentlichen sonstigen Erträgen und Aufwendungen 42
Angaben zur Mitarbeitervergütung 42
Angaben zu wesentlichen Änderungen gem. § 101 Abs. 3 Nr. 3 KAGB 43
Zusätzliche Information 43
Angaben zum Risikomanagementsystem 43
Angaben zum Leverage-Umfang 44
Anhang II 45
Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers 56

Sonstiges 59
Renditen des Fonds - Vergleichende Übersicht der letzten 3 Jahre 59
Übersicht zu Renditen, Bewertung und Vermietung nach Ländern 60
Renditekennzahlen 60
Kapitalinformationen 60
Informationen zu Wertänderungen 61
Vermietungsinformationen 61
Mieten nach Nutzungsarten 61
Leerstandsinformationen nach Nutzungsarten 61
Restlaufzeit der Mietverträge 62
Steuerrechnung 63
Steuerliche Hinweise 63
Informationen zur Kapitalverwaltungsgesellschaft und zur Verwahrstelle 69
Kapitalverwaltungsgesellschaft 69
Geschäftsführung 69
Aufsichtsrat 69
Gesellschafter der Swiss Life KVG 69
Verwahrstelle des Fonds 69
Externe Bewerter 70

An unsere Anlegerinnen und 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 2022/2023 vom 1. Juli 2022 bis zum 30. Juni 2023 erfolgreich abgeschlossen. Dieser Bericht soll Sie über die wesentlichen Geschäftsvorfälle und Veränderungen während dieses Berichtszeitraums informieren.

Das wirtschaftliche Umfeld des Fonds im abgelaufenen Geschäftsjahr 2022/2023 war weiterhin von erheblicher Unsicherheit und starken Schwankungen an den Kapitalmärkten geprägt. Nach einer lang anhaltenden Wachstumsphase des Immobilienmarktes deuten die Zeichen auf eine europaweite Konsolidierung hin, begleitet von bislang moderaten Preiskorrekturen als Folge der Zinsniveauverschiebung. Auf den Immobilienmärkten weisen geringe Transaktionsvolumina weiterhin auf ein bestehendes Ungleichgewicht bei den Preisvorstellungen von Käufern und Verkäufern hin. Gleichzeitig bleibt die Nachfrage nach marktgängigen Mietflächen stabil. Portfolien mit einem hohen Anteil an Indexmietverträgen wie der „Living and Working“ profitieren angesichts der Inflationsentwicklung zudem von höheren Einnahmen. Die stark gestiegenen Finanzierungs- und Baukosten begrenzen jedoch die Neuschaffung von Mietflächen, was in einigen Sektoren sogar zu zusätzlicher Knappheit führt.

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 stabile Allokationsstrategie bewährt. Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2022/2023 wurde für die Anleger eine Gesamtrendite von 1,9 % (gegenüber 2,6 % im Vorjahr) erzielt. Die Ausschüttung an unsere Anleger konnte im Geschäftsjahr 2022/2023 im Vergleich zum Vorjahr signifikant erhöht werden und betrug 0,14 Euro pro Anteil (Vorjahr 0,11 Euro pro Anteil).

Signifikante Wertanpassungen im Immobilienportfolio waren im Berichtsjahr nicht zu verzeichnen. Die Anpassungen der von den Gutachtern bestimmten Kapitalisierungszinssätze wurden in der Regel durch die Erwirtschaftung höherer operativer Erträge – zumindest anteilig – kompensiert. Unter dem Strich wurde dadurch erneut ein insgesamt positives Ergebnis aus der Immobilienbewertung erreicht, wenn auch auf einem deutlich niedrigerem Niveau als in den Vorjahren. Das ausschüttbare Ergebnis des Fonds konnte trotz der wirtschaftlich schwierigen Umstände im Geschäftsjahr 2022/2023 gegenüber dem Vorjahr deutlich gesteigert werden. Die wieder positive Guthabenverzinsung und eine starke Reduzierung des Wertberichtigungsbedarfs (gegenüber den Corona-Vorjahren) trugen zu dieser positiveren Entwicklung bei. Als wesentlicher Treiber für das ausschüttungsfähige Ergebnis lässt sich jedoch die – oft inflationsbedingte – Erhöhung der Mieterträge aus den Immobilien identifizieren.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr erwarb der Fonds insgesamt zwei moderne Gesundheitsimmobilien in Deutschland mit einem Ankaufsvolumen von rd. 30,3 Mio. Euro und eine Büroimmobilie in den Niederlanden mit einem Ankaufsvolumen von rd. 18,7 Mio. Euro.

Per 30. Juni 2023 summiert sich das Immobilienvermögen des Fonds auf rd. 1,11 Mrd. Euro (Vorjahr rd. 1,05 Mrd.. Euro), verteilt auf 40 Immobilien in sieben Ländern. Dies entspricht einem Anstieg des Immobilienvermögens um 6 % gegenüber dem Vorjahresstichtag (30. Juni 2022).

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 Fondsimmobilien standen und stehen insbesondere die Aktivitäten im Bereich des Asset-Managements weiter im Fokus.

Das Fondswachstum im abgelaufenen Geschäftsjahr fiel erwartungsgemäß niedriger aus als im Vorjahr. Zu den Nachwirkungen aus den Unsicherheiten und Sonderfaktoren der vorangegangenen Geschäftsjahre trat im Berichtszeitraum noch die gestiegene Attraktivität von Anlagealternativen. Das Nettofondsvolumen erreichte im abgelaufenen Geschäftsjahr einen Wert von über 1,1 Milliarden Euro und liegt somit nur leicht oberhalb des Werts aus dem vorangegangenen Geschäftsjahr. Der Rückgang bei den Mittelzuflüssen ist im Kontext des komplexen Marktumfeldes für das Fondsmanagement nachvollziehbar, hervorzuheben in diesem Zusammenhang ist jedoch, dass sich der Living and Working im Kreis der Mitbewerber weiter behaupten und unter dem Strich Netto-Mittelzuflüsse verzeichnen konnte.

Zur Erreichung des angestrebten Risiko-Rendite-Profils 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, Instandhaltungsmaßnahmen sowie das Finanz- und Liquiditätsmanagement.

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. Das Management des Fondsportfolios in den kommenden Geschäftsjahren wird von zwei wesentlichen Zielsetzungen geleitet. Zum einen soll die Zielallokation nach Regionen und Nutzungsarten weiterhin stark diversifiziert bleiben. Zum anderen werden Investitionen in den Bestand vorgenommen, um die Qualität der Immobilien kontinuierlich zu verbessern. Hierbei werden ESG-bezogene Verbesserungen genauso wie umfassende Renovierungen einzelner Fondsimmobilien berücksichtigt. Im Rahmen der laufenden Bestandsoptimierung werden auch gezielte Verkäufe einzelner Liegenschaften als Instrument des Portfoliomanagements genutzt. 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 2022 bis 30. Juni 2023.

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 2023

Fondsvermögen (netto)	1.127.621.683,69 EUR
Immobilienvermögen	
Immobilienvermögen gesamt (brutto)	1.106.869.847,87 EUR
- davon direkt gehalten	728.744.847,99 EUR
- davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	378.124.999,87 EUR
Fondsobjekte	
Anzahl der Fondsobjekte gesamt	40
- davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	11
stichtagsbezogene Vermietungsquote in % der Nettosollmiete	92,5 %
Fremdkapitalquote[1]	16,7 %

Veränderungen im Berichtszeitraum

An- und Verkäufe	
Ankäufe	3
Verkäufe	-
Mittelzufluss/-abfluss (netto)	27.597.453,25 EUR
Ausschüttung	
Endausschüttung am	28.11.2022
Endausschüttung je Anteil	0,11 EUR
BVI-Rendite	1,9 %
Rücknahmepreis	10,86 EUR
Ausgabepreis	11,40 EUR

[1] *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.*

Entwicklung der Wirtschaft und der Immobilienmärkte in Deutschland und Europa

Wirtschaftliches Umfeld Europa

Die europäische Wirtschaft ist während der Berichtsperiode kaum gewachsen (Q3 2022: 0,4 %; Q4 2022: -0,1 %; Q1 2023: 0 %; Q2 2023: 0,3 %). Deutschland konnte, nach negativen BIP-Wachstumsraten in Q4 2022 (-0,4 %) und Q1 2023 (-0,1 %), seine Wirtschaftskraft in Q2 2023 stabilisieren, wohingegen Frankreich und Belgien durchgehend ein leicht positives Wirtschaftswachstum aufwiesen.[2] Ein Grund für die schwächelnde Wirtschaft der Eurozone ist die Energiekrise, deren Schwäche sich von den energieintensiven Branchen auf andere Sektoren ausweitete. Zudem wirkten sich der Abschwung im verarbeitenden Gewerbe und die getrübte Konsumentenstimmung negativ auf die Volkswirtschaft aus. Trotz der abkühlenden Konjunktur zeigte sich der Arbeitsmarkt robust und die Beschäftigungsquote weitete sich leicht aus.[3] Die Inflation erreichte während der Berichtsperiode im Oktober 2022 mit 10,6 % ihren Höhepunkt und senkte sich im weiteren Verlauf sukzessive ab.[4] Am Ende der Berichtsperiode lag die jährliche Inflationsrate der Eurozone bei 5,5 %. Zu Beginn, im Juli 2022, hatte sie bei 8,9 % gelegen. Wie schon im Vorjahr trieben besonders die Kosten für Energie als auch für Lebensmittel die Verbraucherpreise.[5] Mit dem Ziel, die ausufernden Inflationsraten einzufangen, begann die EZB mit ersten Leitzinserhöhungen im Juli 2022, nachdem sie diese im Juni 2022 angekündigt hatte.[6] Im Verlauf der Berichtsperiode stieg der Zinssatz für die Einlagefazilität im Zuge von acht Zinsschritten von 0,0 % im Juli 2022 (zu -0,50 % zuvor) auf 3,50 % im Juni 2023.[7]

Trotz rückläufiger Inflation geht Swiss Life Economic Research davon aus, dass es für eine Entwarnung für die EZB noch zu früh ist und rechnet für das Jahr 2023 mit weiterhin schwachem Wachstum und einer hartnäckigen Inflation. Für 2023 wird mit einem BIP-Wachstum von 0,4 % in der Eurozone und einem Schrumpfen der deutschen Wirtschaft um -0,2 % gerechnet. Das Basisszenario prognostiziert für 2024 ein BIP-Wachstum der Eurozone von 0,8 % und für Deutschland von 0,6 %. Bei der Inflation geht Swiss Life Economic Research davon aus, dass diese sich mit weiteren, durch die EZB angekündigten Zinsschritten 2023 bei 5,5 % (Eurozone; Deutschland: 6,0 %) einpendelt und 2024 auf 2,4 % (Eurozone; Deutschland: 2,3 %) absenken dürfte.[8]

Immobilienmärkte Europa

Während des Berichtszeitraums 1. Juli 2022 bis 30. Juni 2023 wurden insgesamt rund 213 Mrd. EUR am europäischen Investmentmarkt angelegt und damit fast halb so viel wie in der Vorjahresperiode.[9] Damit befindet sich das Transaktionsvolumen ungefähr auf Höhe von vor einer Dekade.[10] Anleger fokussieren sich weiterhin auf Qualitätsobjekte, wie sich exemplarisch am deutschen Investmentmarkt zeigt, wo der Anteil des Core-/Core Plus-Segments rund 90 % ausmachte.[11] Auch gingen Mega Deals (> 100 Mio. EUR) deutlich zurück und erreichten am Ende der Berichtsperiode einen Anteil von 42 %.[12] Mit 43 Mrd. EUR (-62 %) an allokiertem Kapital stellt Deutschland nach Großbritannien den zweitgrößten Investmentmarkt innerhalb Europas dar, gefolgt von Frankreich (27 Mrd. EUR, -30 %). In den Niederlanden wurden rund 12 Mrd. EUR (-42 %) während der Berichtsperiode angelegt.[13]

In allen Nutzungsarten wurden Rückgänge der Investitionsvolumen verzeichnet, wobei Büros, wie schon in der Vorperiode, mit 62 Mrd. EUR (-50 %) den volumenstärksten Sektor darstellten, gefolgt von Wohnen

2 *Eurostat Pressemitteilung 87 2023*
3 *Eurostat Pressemitteilung 91 2023*
4 *Eurostat Pressemitteilungen 91 2023 und 94 2023*
5 *Eurostat Pressemitteilung 94 2023*
6 *Tagesschau, 09. Juni 2022*
7 *Eurostat Key ECB interest rates*
8 *Swiss Life Asset Managers, Perspektiven, Konjunktur, August 2023*
9 *CBRE European Real Estate Investment Snapshot Q2 2023*
10 *BNP Paribas Real Estate Europe CRE H1 2023*
11 *JLL Investmentmarktüberblick Deutschland H1 2023*
12 *BNP Paribas Real Estate Europe CRE H1 2023*
13 *CBRE European Real Estate Investment Snapshot Q2 2023*

(43 Mrd. EUR, -61 %). Der Einzelhandel sammelte 33 Mrd. EUR an Kapital ein und lag damit 27 % unter dem Vorjahreswert. Ebenfalls weniger deutlich als der Gesamtmarkt korrigierte das Transaktionsvolumen des Gesundheitsimmobilienmarktes, der knapp 8 Mrd. EUR (-29 %) einsammeln konnte.[14]

Die Neupreisfestsetzung aufgrund der Zinswende und der damit gestiegenen Finanzierungskosten führte dazu, dass die Spitzenrenditen in allen Sektoren anzogen. So legten die Spitzenrenditen für europäische Büroinvestments (exklusive Großbritannien) sukzessive um rund 90 Basispunkte auf 4,65 % zu. In Deutschland rentierten Spitzenobjekte des Bürosektors im Mittel der Top 7 im 2. Quartal 2023 mit 3,97 % 107 BP höher zum Vorjahr. In Österreich wurde ein Anstieg der Spitzenrendite um 70 BP auf 3,50 % verzeichnet. Deutlich stärker korrigierten dien Spitzenrenditen in den Beneluxländern (5,40 %, +123 BP, y-o-y). In Finnland (4,0 %, +90 BP y-o-y) lag der Anstieg auf Höhe des europäischen Durchschnitts. In Frankreich generierten Top-Büroobjekte im 2. Quartal 2023 4,44 % und damit 81 BP mehr als im 2. Quartal 2022.[15] Zeigte sich der Vermietungsmarkt im Vorjahr noch robust gegenüber den sich abzeichnenden gesamtwirtschaftlichen Veränderungen, wurde diese Erholung auf Vor-Corona-Flächenumsätze im Berichtszeitraum ausgebremst. Der annualisierte Flächenumsatz erreichte im 2. Quartal 2023 rund 8 Mio. m2 und damit 14 % weniger als im Vorjahr.[16] Im Vergleich unterdurchschnittlich stieg die Leerstandsquote (7,6 %, +30 BP y-o-y), wobei die Veränderung zwischen den Ländern heterogen ausfiel (Berlin: +70 BP; Amsterdam: +10 BP).[17] Der moderate Anstieg ist u. a. auf rückläufige Fertigstellungen zurückzuführen. Trotz der Zurückhaltung beim Flächenumsatz stiegen die Spitzenmieten in Europa (ohne Großbritannien) um im Schnitt 5,8 %. Besonders verteuerten sich Büroflächen in Deutschland (+8,2 %, y-o-y) und den Beneluxländern (+7,2 %, y-o-y), wohingegen der Anstieg in Frankreich (+4,6 %, y-o-y), Finnland (+3,2 %, y-o-y) und Österreich (+1,9 %, y-o-y) moderater ausfiel.[18] Das Mietwachstum ist auf die anhaltende Polarisierung hin zu Topobjekten, deren Angebot begrenzt ist, und teilweise Inflationsindexierungen zurückführen, wobei Unternehmen lieber weniger und dafür hochwertigere und ESG-konforme Flächen anmieten.

Der europäische **Wohnungsmarkt** ist weiterhin durch einen Angebotsmangel geprägt. Wie schon im Vorjahr verschärfen steigende Finanzierungskosten für Eigentum, anhaltende Migration und rückläufige Fertigstellungen die Situation, sodass der Nachfrageüberhang zunimmt.[19] Dieser trifft wiederum auf teils inflationsindexierte Mieten. In Deutschland treiben zudem Modernisierungen und die Mietspiegelreform die Mietpreise, sodass die Durchschnittsmieten in Deutschland im Berichtszeitraum um 4,9 % zulegten. Für Neubau mussten Mieter im bundesdeutschen Durchschnitt 4,1 % mehr zahlen.[20] In den Niederlanden wurde der maximale Anstieg der Mieten im Privaten Wohnungsmarkt durch den Staat auf 4,1 % für das Jahr 2023 festgelegt.[21] Trotz der guten Fundamentaldaten ließen u. a. die gestiegenen Finanzierungskosten die Spitzenrenditen weiter anziehen. Im Schnitt lagen diese im 2. Quartal 2023 bei 3,9 % und damit um 56 BP höher als vor zwölf Monaten – ein im Vergleich zu den anderen Nutzungsarten moderater Anstieg.[22] Nach JLL rentierten Wohnobjekte in den Top 7-Städten in Deutschland im Berichtszeitraum 94 BP, auf 3,38 %, höher als im Vorjahr.[23] In Rotterdam wurde die zuletzt verfügbare Spitzenrendite für Wohnanlagen im 1. Quartal 2023 bei 4,5 % (+-50 BP zu Q3 2022) notiert.[24]

Auch der durch den demografischen Wandel gestützte Markt für **Gesundheitsimmobilien** – so stieg die Quote der über 65-Jährigen in der EU im Jahr 2022 gegenüber dem Vorjahr um 0,3 Prozentpunkte auf 21,1 % – unterlag dem allgemeinen Preisanpassungsprozess am Investmentmarkt. Nach JLL erreichten die Spitzenrenditen für Pflegeheime

[14] *CBRE European Real Estate Investment Snapshot Q2 2023*
[15] *Cushman & Wakefield EMEA, The DNA of Real Estate Q2 2023*
[16] *Savills Office Spotlight Q2 2023*
[17] *BNP Paribas Real Estate Europe CRE H1 2023*
[18] *Cushman & Wakefield EMEA, The DNA of Real Estate Q2 2023*
[19] *JLL Wohnungsmarkt Monitor Q2 2022*
[20] *Value AG*
[21] *Statistics Netherlands*
[22] *Savills Spotlight European Investment H1 2023*
[23] *JLL Investmentmarktüberblick Deutschland H1 2023*
[24] *Catella Residential Market Map Q1 2023 und Q3 2022*

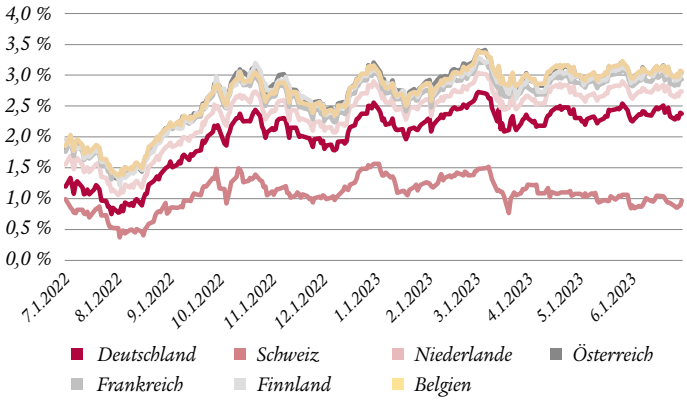
im 2. Quartal 2023 in Deutschland 4,9 % (+90 BP y-o-y). In Belgien wurde ein Anstieg von 50 BP auf 4,60 % verzeichnet.[25]

Die Inflation wirkte sich auf den Einzelhandel aus, sodass der preisbereinigte Umsatz im Berichtszeitraum in der EU leicht rückläufig war (-1,2 %; Deutschland: -1,8 %; Frankreich: -1,3 %; Österreich: -0,1 %). Die Schweiz, deren Inflationsraten niedriger lagen als jene in der EU, stemmte sich gegen den rückläufigen Einzelhandelsumsatz und weitete diesen leicht (+1,5 %) aus.[26] Die verhaltene Umsatzentwicklung schlug sich wiederum in den Mieten wieder, die in Europa (ohne Großbritannien) leicht rückläufig waren (-0,1 %, y-o-y). In Deutschland korrigierten die Einzelhandelsmieten für High-Street- Objekte mit -3,0 % (y-o-y) überdurchschnittlich, während sie sich in Frankreich stabil (+0 %) hielten und in Österreich sogar leicht ausweiten konnten (+2,4 %, y-o-y).[27] Anleger bewerten den Einzelhandelsmarkt weiterhin vorsichtig. Zwar korrigierten die Renditen für High-Street-Objekte weniger stark als in den anderen Nutzungsarten (3,90 % im europäischen Durchschnitt, +50 BP, y-o-y), wobei der moderate Anstieg darauf zurückzuführen ist, dass im Einzelhandel aufgrund struktureller Veränderungen und der Lockdowns während der Pandemie bereits seit 2019 ein Preisanpassungsprozess im Gange ist.[28] Die Renditen von Fachmarktzentren, die während der letzten Jahre das favorisierte Segment der Anleger waren und dementsprechend einer deutlichen Renditekompression unterlegen waren, legten dementsprechend überdurchschnittlich (+105 BP) zu und rentierten im 2. Quartal 2023 bei 4,75 %, wie sich am Beispiel Deutschlands zeigt.[29]

Geld- und Kapitalmarkt

Mit Beginn der Zinswende Ende Juli 2022 stiegen die Renditen zehnjähriger Staatsanleihen bis Ende September 2022 deutlich an und legten teilweise bis zu knapp 120 BP zu. Da der Markt mit weiteren Zinsschritten rechnete, pendelten sich die Renditen ab Oktober 2022 in recht weiten Bahnen in einer Seitwärtsbewegung ein. Höchststände für die Renditen der Staatsanleihen wurden Anfang März 2023 (Deutschland: 2,73 %; Österreich: 3,41 %) erreicht. Weil sich die restriktivere Geldpolitik jedoch negativ auf den Wachstumsausblick auswirkte, sanken sie danach wieder leicht. Zum Ende der Berichtsperiode lagen die Renditen zwischen 0,97 % (+3 BP zu 01.07.2021) in der Schweiz und 3,06 % (+121 BP zu 01.07.2021) in Belgien. In Deutschland legten die Renditen im Berichtszeitraum um 118 Basispunkte auf 2,38 % zum 30.06.2023 zu.[30]

Renditen zehnjähriger Staatsanleihen



Quelle: MacroBond

[25] *JLL European Healthcare Real Estate Interface, August 2023*
[26] *Eurostat Einzelhandelsvolumen*
[27] *Cushman & Wakefield DNA of Real Estate Europe Q2 2023*
[28] *BNP Paribas Real Estate Europe CRE H1 2023 und H1 2022*
[29] *CBRE Einzelhandelsinvestmentmarkt Deutschland Q2 2023*
[30] *Alle Angaben zu Renditen von Staatsanleihen aus Macrobond*

Jahresbericht

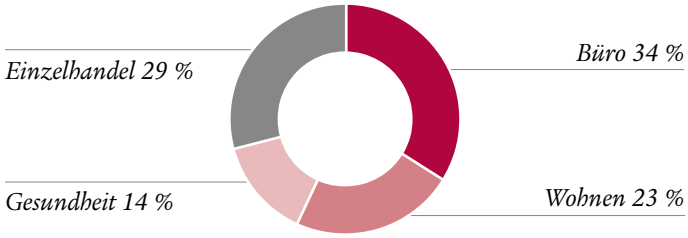
Tätigkeitsbericht

Allgemeine Angaben

Dieser Tätigkeitsbericht umfasst den Berichtszeitraum 1. Juli 2022 bis 30. Juni 2023 des Offenen Immobilien-Publikumsfonds Swiss Life REF (DE) European Real Estate Living and Working („Living and Working").
Insgesamt sind im abgelaufenen Geschäftsjahr 2022/2023 drei Immobilien mit Ankaufs-Verkehrswerten von rund 49,4 Mio. EUR für den Fonds notariell beurkundet worden und bis zum Berichtsstichtag auf den Fonds übergegangen. Fünf Immobilien mit Ankaufs-Verkehrswerten von rd. 137,7 Mio. EUR wurden in vorangegangenen Geschäftsjahren als Projektentwicklungen mit Fertigstellungszeiträumen nach Juni 2023 erworben. Für drei dieser Immobilien mit Ankaufs-Verkehrswerten in Höhe von rd. 89,3 Mio. EUR wird der Übergang in das Fondsportfolio noch im zweiten Halbjahr 2023 erwartet.
Über den Berichtszeitraum gesehen, reduzierte sich das Ankaufsvolumen gegenüber den vergangenen Geschäftsjahren deutlich. Erfreulich ist jedoch, dass die im Geschäftsjahr 2022/2023 erworbenen und die für das 2. Halbjahr 2023 übergehenden Immobilien insbesondere zur Erhöhung der Nutzungsart Gesundheit & Wohnen beitragen. Insgesamt sind seit Fondsauflage bis zum 30.06.2023 45 Immobilien erworben worden, von denen bis zum Ende des Berichtszeitraums 40 auf den Fonds übergegangen sind.

Struktur des Fondsvermögens
Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde durch den Ankauf der beiden Gesundheitsimmobilien in Großefehn-Timmel und Zetel die Stärkung der „Living-Quote" (Nutzungsarten „Wohnen" und „Gesundheit") vorangetrieben. Mit dem Erwerb einer Immobilie in der niederländischen Universitätsstadt Utrecht realisiert der Fonds ein Investment außerhalb Deutschlands, das der Nachfrage nach modernen Bürokonzepten gerecht 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 konnte bis zum Berichtsstichtag 30. Juni 2023 nach Nutzungsarten weiter diversifiziert werden und weist zum Geschäftsjahresende folgende Struktur auf:



Anlageziele und Anlagepolitik
Für den Swiss Life REF (DE) European Real Estate Living and Working wird der Aufbau eines Portfolios mit mehreren (ggf. über Immobilien- und Objektgesellschaften gehaltenen) Immobilien entsprechend dem Grundsatz der Risikomischung angestrebt. Hierzu konnten seit der Fondsauflage bis zum Ende des Berichtszeitraumes bereits 40 Immobilien in vier verschiedenen Nutzungsarten und verteilt auf sieben europäische Länder in das Fondsvermögen überführt werden.

Nach wie vor 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 im Geschäftsjahr 2022/2023 erfolgten 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 Bestandshaltung ab. Als Halteperiode für ein Investment wird daher grundsätzlich eine Zeitspanne von mindestens zehn Jahren angenommen. Im Rahmen der laufenden Bestandsoptimierung und auch Fondssteuerung können gezielte Verkäufe einzelner Liegenschaften vor Ablauf der genannten Halteperiode sinnvoll sein und als Instrument des Portfoliomanagements eingesetzt werden.

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.

Anlagegeschäfte

Im Berichtszeitraum haben folgende Ankäufe stattgefunden:

direkt gehaltene Immobilien:

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

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

Utrecht, Euclideslaan 251-265: Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 04.08.2022. Das Transaktionsvolumen belief sich auf 19,6 Mio. EUR.

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

Im Berichtszeitraum wurden Projektentwicklungskosten für folgende Projekte gezahlt:

Projektentwicklung	*Kosten der Projektentwicklung im GJ in EUR*
Regensburg, Bahnhofstraße 24	438.959,15

Im Berichtszeitraum wurden keine Ankäufe oder Verkäufe von Investmentanteilen getätigt.

Wertentwicklung

Das Nettofondsvermögen des Publikums-AIF Swiss Life REF (DE) European Real Estate Living and Working beträgt zum Berichtsstichtag 1.127.621.683,69 EUR (i. Vj. 1.090.510.920,66 EUR) bei umlaufenden Anteilen von 103.779.836 Stück (i. Vj. 101.229.187 Stück). Der Anteilpreis in Höhe von 10,86 EUR ist im Vergleich zum Vorjahr (10,77 EUR) um 0,09 EUR gestiegen. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde eine BVI-Rendite von 1,9 % (i. Vj. 2,6 %) erzielt.

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

Hauptanlagerisiken

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

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

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

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

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

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

Liquiditätsrisiken
Immobilien können nicht jederzeit kurzfristig veräußert werden. Dem Risiko, dass die Begleichung von Zahlungs-verpflichtungen zum Zeitpunkt ihrer Fälligkeit nicht gewährleistet ist, wird durch ein aktives Liquiditätsmanagement entgegengewirkt. Dieses umfasst den Anteilscheinhandel und die durch Transaktionen auf Fondsebene einzugehenden Verbindlichkeiten. Ferner umfassen die Liquiditätsanlagen im Berichtszeitraum ausschließlich Bankguthaben, die in Sichteinlagen investiert sind.

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

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

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

Operationale Risiken
Generell hat die Gesellschaft eine ordnungsgemäße Verwaltung des Fonds sicherzustellen. Wesentliche operationale Risiken für das AIF-Sondervermögen resultieren aus externen Ursachen. Daher hat die Swiss Life KVG mbH entsprechende Vorkehrungen getroffen und für jedes identifizierte Risiko entsprechende Risikominimierungsmaßnahmen installiert. Die durch das Risikomanagement identifizierten operationalen Risiken bestehen u. a. aus Rechts- oder Steuerrisiken, aber auch aus Personal- und Abwicklungsrisiken.

Zusammenfassend ist eine Anlage in diesen Fonds nur für Investoren mit einem mittel- bis langfristigen Anlagehorizont und einer entsprechenden Risikobereitschaft und -tragfähigkeit geeignet. Jede Anlage ist Marktschwankungen unterworfen. Der Fonds hat spezifische Risiken, die sich unter ungewöhnlichen Marktbedingungen erheblich erhöhen können.

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

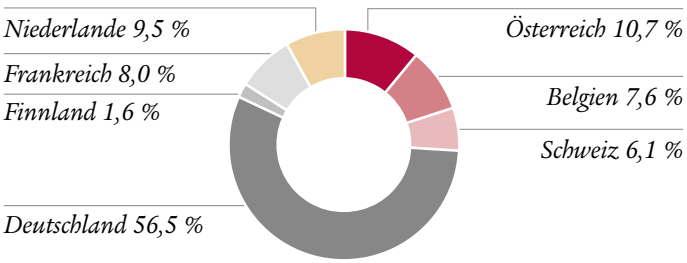
Nachhaltigkeitsrisiken können einen wesentlichen Einfluss auf alle bekannten Risikoarten haben und tragen als Faktor zur Wesentlichkeit dieser Risikoarten bei. Beispiele sind die in den folgenden Abschnitten beschriebenen Risikokategorien: Adressausfallrisiko, Zinsänderungsrisiko, Liquiditätsrisiko,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

Portfoliostruktur

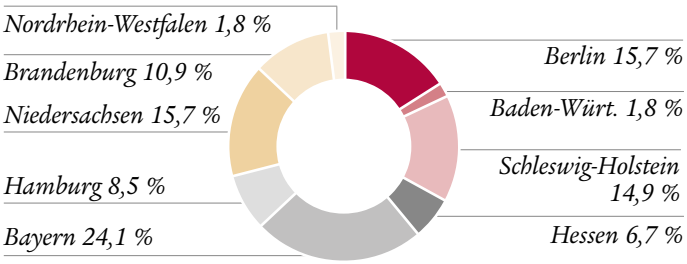
Zum Berichtsstichtag enthält das Immobilienportfolio 40 Immobilien. Die nachfolgenden Grafiken geben einen Überblick über die Struktur des Immobilienportfolios.

Geografische Verteilung der Immobilien (in % der Verkehrswerte)

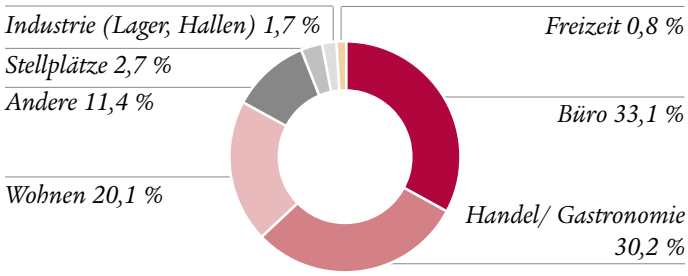
Länderallokation



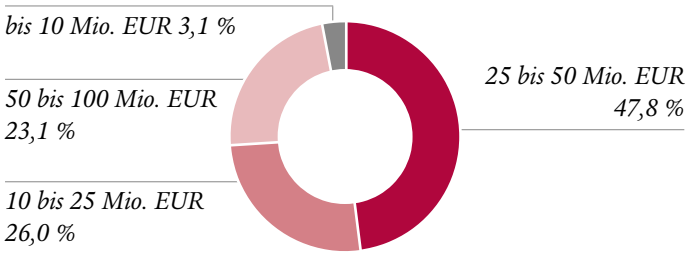
Regionalallokation



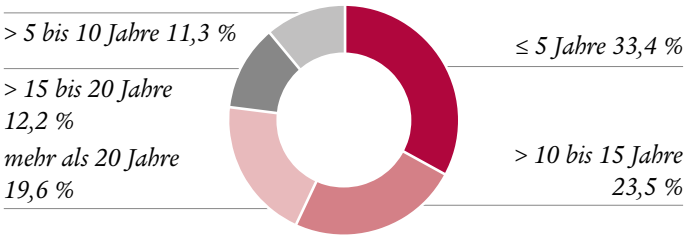
Verteilung der Immobilien nach Nutzungsarten (in % der Jahresnettosollmiete)



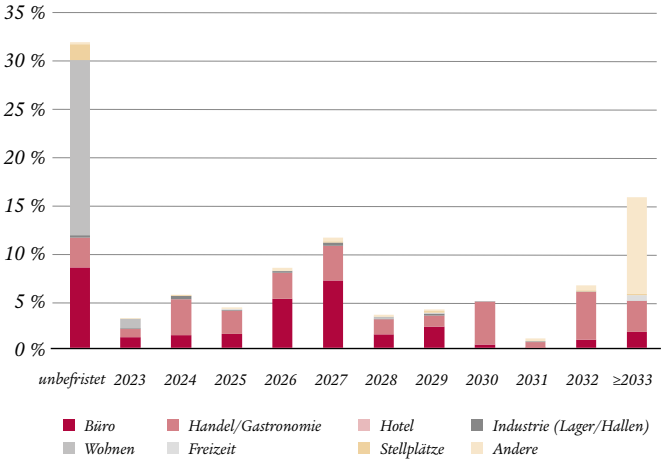
Verteilung der Immobilien nach Größenklassen (in % der Verkehrswerte)



Wirtschaftliche Altersstruktur der Immobilien (in % der Verkehrswerte)



Restlaufzeitenstruktur der Mietverträge (in % der Jahresnettosollmiete)



Kreditportfolio und Restlaufzeitenstruktur der Darlehen

Übersicht Kredite

Währung	Kreditvolumen	in %[31]
EUR-Kredite (Inland)	134.886.372,22 EUR	12,2
EUR-Kredite (Ausland)	9.455.999,97 EUR	0,9
CHF	40.866.366,98 EUR	3,7
Gesamt	**185.208.739,17 EUR**	**16,7**

Die Verbindlichkeiten aus Krediten resultieren aus der anteiligen Fremdfinanzierung der Immobilien (143,0 Mio. EUR). Im Rahmen von Kreditaufnahmen für Rechnung des Sondervermögens sind zum Sondervermögen gehörende Vermögensgegenstände in Höhe von 143,0 Mio. EUR mit Rechten Dritter belastet. Kreditaufnahmen der zum Sondervermögen gehörenden Immobilien-Gesellschaften belaufen sich auf 42,2 Mio. EUR, daraus sind den Immobilien-Gesellschaften gehörende Vermögensgegenstände in Höhe von 42,2 Mio. EUR mit Rechten Dritter belastet.

Kreditvolumina in EUR nach Restlaufzeit der Zinsfestschreibung

Währung	*unter 1 Jahr*	*1 bis 2 Jahre*	*2 bis 5 Jahre*	*5 bis 10 Jahre*	*über 10 Jahre*	*Gesamt*
EUR-Kredite (Inland)	3,6 %	0,0 %	31,5 %	36,1 %	1,6 %	72,8 %
EUR-Kredite (Ausland)	5,1 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	5,1 %
CHF	0,0 %	0,0 %	0,0 %	22,1 %	0,0 %	22,1 %
Gesamt	**8,7 %**	**0,0 %**	**31,5 %**	**58,2 %**	**1,6 %**	**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 %[32]
CHF	3.593.361,56	12,5

Risikoprofil

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

[31] *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.*

[32] *in % des Fondsvolumens (netto) pro Währungsraum*

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

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

Entwicklung des Fonds - Vergleichende Übersicht der letzten drei Jahre

	Gj-Ende 30.06.2020 Mio. EUR	*Gj-Ende 30.06.2021 Mio. EUR*	*Gj-Ende 30.06.2022 Mio. EUR*	*Gj-Ende 30.06.2023 Mio. EUR*
Immobilien	349,5	525,3	675,4	728,7
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	156,4	216,2	262,9	272,4
Liquiditätsanlagen	205,3	235,1	146,5	128,2
Sonstige Vermögensgegenstände	117,2	120,9	153,9	166,5
./. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	-63,3	-110,2	-148,3	-168,2
Fondsvermögen	765,1	987,3	1.090,5	1.127,6
Anteilumlauf (Stück)	72.806.218	93.016.441	101.229.187	103.779.836
Anteilwert (EUR)	10,50	10,61	10,77	10,86
Endausschüttung je Anteil (EUR)	0,10	0,11	0,11	0,14
Tag der Ausschüttung	30.11.2020	29.11.2021	28.11.2022	27.11.2023

Vermögensübersicht zum 30. Juni 2023

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds-vermögen in %
A. Vermögensgegenstände				
I. Immobilien				
1. Mietwohngrundstücke		209.370.000,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
2. Geschäftsgrundstücke		460.905.888,84		
(davon in Fremdwährung	67.975.888,84)			
3. Gemischtgenutzte Grundstücke		11.000.000,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
4. Grundstücke im Zustand der Bebauung		47.468.959,15		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
5. Unbebaute Grundstücke		0,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
Zwischensumme			**728.744.847,99**	**64,63**
(insgesamt in Fremdwährung	67.975.888,84)			
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften				
1. Mehrheitsbeteiligungen		230.482.713,27		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
2. Minderheitsbeteiligungen		41.932.995,92		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
Zwischensumme			**272.415.709,19**	**24,16**
(insgesamt in Fremdwährung	0,00)			
III. Liquiditätsanlagen				
1. Bankguthaben		128.233.045,88		
(davon in Fremdwährung	3.882.484,50)			
2. Wertpapiere		0,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
3. Investmentanteile		0,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
Zwischensumme			**128.233.045,88**	**11,37**
IV. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		9.723.596,22		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften		68.805.468,57		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
3. Zinsansprüche		564.445,39		
(davon in Fremdwährung	0,00)			

Fortsetzung: Vermögensübersicht zum 30. Juni 2023

	EUR	*EUR*	*EUR*	*Anteil am Fonds-vermögen in %*
4. Anschaffungsnebenkosten		39.862.858,32		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
bei Immobilien		33.346.522,99		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		6.516.335,33		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
5. Andere		47.508.066,19		
(davon in Fremdwährung	-294.353,53)			
Zwischensumme			**166.464.434,69**	**14,76**
Summe Vermögensgegenstände			**1.295.858.037,75**	**114,92**
B. Schulden				
I. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten		-143.027.739,20		
(davon in Fremdwährung	-40.866.366,98)			
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		-1.271.824,98		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
3. Grundstücksbewirtschaftung		-7.524.800,93		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
4. anderen Gründen		-2.055.306,60		
(davon in Fremdwährung	-250.639,53)			
Zwischensumme			**-153.879.671,71**	**-13,65**
II. Rückstellungen			**-14.356.682,35**	**-1,27**
(davon in Fremdwährung	-1.437.978,93)			
Summe Schulden			**-168.236.354,06**	**-14,92**
C. Fondsvermögen			**1.127.621.683,69**	**100,00**
umlaufende Anteile (Stück)			**103.779.836**	
Anteilwert (EUR)			**10,86**	
Währungsumrechnungskurse per Stichtag				
Schweizer Franken (CHF)/EUR			0,9788	

Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2023
Teil I: Immobilienverzeichnis

Direkt gehaltene Immobilien

		Lage des Grundstücks[33]	Währung	Art des Grundstücks[34]	Art der Nutzung[35]	Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m²	Nutzfläche Gewerbe / Wohnen in m²	Ausstattungsmerkmale[36]
CH	8304	Wallisellen, Neue Winterthurerstrasse 99	CHF	G (AG)	Ha	-	01.10.20	1971	47.494	64.422 / 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 / 1.098	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	10.116 / 0	BM / L / LA / PA / R / RO / SZ

[33] *AT = Österreich; BE = Belgien; CH = Schweiz; DE = Deutschland; FI = Finnland; FR = Frankreich; NL = Niederlande*

[34] *G = Geschäftsgrundstück; GG = Gemischtgenutztes Grundstück; M = Mietwohngrundstück; G (E) = Geschäftsgrundstück mit Erbbaurecht (§ 231 (1) 4. KAGB); M (E) = Mietwohngrundstück mit Erbbaurecht (§ 231 (1) 4. KAGB); G (AG) = Geschäftsgrundstück mit Anderen Grundstücken und Rechten (§ 231 (1) 5. KAGB)*

[35] *B = Büro; Ha = Handel / Gastronomie; W = Wohnen; A = Andere*

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

[37] *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.*

Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	*Leerstandsquote in % der Nettosollmiete*	*Fremdfinanzierungsquote in % des Kaufpreises / Verkehrswertes*[37]	*Kaufpreis bzw. Verkehrswert Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR*	*Mieterträge im Geschäftsjahr in TEUR*	*Rohertrag gemäß Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR*	*Restnutzungsdauer Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in Jahren*	*Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt in TEUR / in % des Kaufpreises*	*- davon Gebühren und Steuern / - davon sonstige Kosten in TEUR*	*Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK in TEUR*	*Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR*	*Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Monaten*
4,7	0,0	60,1	67.049 (65.628 TCHF) / 68.903 (67.442 TCHF) [67.976 66.535 TCHF)]	0 (0 TCHF)	3.078 (3.013 TCHF) / 3.167 (3.099 TCHF) [3.122 (3.056 TCHF)]	37 / 37 [37]	1.086 (1.169 TCHF) / 1,8	183 (198 TCHF) / 903 (971 TCHF)	109 (118 TCHF)	793 (854 TCHF)	87
0,1	0,7	0,0	15.500 / 16.100 [15.800]	637	656 / 656 [656]	77 / 77 [77]	881 / 10,3	625 / 256	88	603	82
6,3	3,8	0,0	13.300 / 11.800 [12.550]	432	440 / 142 [291]	54 / 54 [54]	1.214 / 12,1	668 / 546	121	515	51
0,0	6,1	0,0	8.900 / 8.730 [8.815]	397	402 / 403 [402]	60 / 60 [60]	571 / 9,0	462 / 109	57	256	54
2,5	38,2	0,0	43.900 / 46.070 [44.985]	1.258	2.294 / 2.146 [2.220]	44 / 39 [41,5]	2.976 / 9,1	2.440 / 536	298	1.860	75

		Lage des Grundstücks[33]	*Währung*	*Art des Grundstücks*[34]	*Art der Nutzung*[35]	*Projekt- / Bestandsentwicklungs-maßnahmen*	*Erwerbsdatum*	*Bau- / Umbaujahr*	*Grundstücksgröße in m²*	*Nutzfläche Gewerbe / Wohnen in m²*	*Ausstattungsmerkmale*[36]
DE	14169	Berlin, Seehofstraße 12	EUR	M	A	-	01.10.19	2008 / 2008	3.851	0 / 2.872	BM / L
DE	88400	Biberach, Telawiallee 4	EUR	GG	Ha 59,2%; W 37,1%	-	13.04.22	2018	5.986	2.032 / 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, Schöngeisinger Straße 38-40 / Ludwigstraße 7	EUR	G	Ha	-	01.12.17	2009	6.976	7.607 / 0	B / BM / FW / L / LA / R / RO / RT / SP / SZ
DE	26629	Großefehn-Timmel, Zur Mühle 18 + 20	EUR	G	A	-	30.12.22	2021 / 2021	5.569	0 / 4.391	BM / K / L / LA
DE	22081	Hamburg, Oberaltenallee 46-48	EUR	M	W	-	18.05.22	2022	1.027	0 / 3.144	B / BM / FW / G / L / R / RO / SP
DE	22609	Hamburg, Julius-Brecht-Straße 5a	EUR	G	Ha	-	17.11.21	1972 / 2014	3.685	4.264 / 0	BM / G / L / LA / PA / R / SP
DE	20175	Hamburg, Hans-Dewitz-Ring 2a-k	EUR	M	W	-	30.09.21	2002	4.337	984 / 4.108	B / BM / FW
DE	96215	Lichtenfels, Mainau 4	EUR	G (E)	Ha	-	31.12.17	2012	45.198	15.723 / 0	B / BM / K / R / RO / SZ
DE	96215	Lichtenfels, Mainau 13	EUR	G	Ha	-	29.10.21	1998	23.128	7.914 / 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	0	W	-	01.01.20	2019	5.653	0 / 11.160	B / BM / G / RO / SZ
DE	14478	Potsdam, Am Moosfenn 1	EUR	G	Ha	-	16.07.19	1995 / 2016	24.626	13.478 / 68	B / BM / FW / K / L / LA / R / RO / SP

Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	Leerstandsquote in % der Nettosollmiete	Fremdfinanzierungsquote in % des Kaufpreises / Verkehrswertes[17]	Kaufpreis bzw. Verkehrswert Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR	Mieterträge im Geschäftsjahr in TEUR	Rohertrag gemäß Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR	Restnutzungsdauer Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in Jahren	Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt in TEUR / in % des Kaufpreises	- davon Gebühren und Steuern / - davon sonstige Kosten in TEUR	Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Monaten
15,2	0,0	0,0	16.200 / 15.800 [16.000]	781	800 / 800 [800]	45 / 45 [45]	1.574 / 10,0	1.036 / 538	157	984	75
9,7	14,8	0,0	10.900 / 11.100 [11.000]	363	452 / 453 [452]	65 / 65 [65]	785 / 7,2	615 / 170	78	686	105
9,6	0,0	0,0	17.950 / 18.030 [17.990]	804	818 / 783 [801]	46 / 46 [46]	1.550 / 8,6	1.271 / 279	155	1.381	107
8,5	0,3	31,0	44.480 / 39.700 [42.090]	1.659	1.725 / 1.719 [1.722]	60 / 60 [60]	3.406 / 7,8	2.772 / 634	341	2.753	97
2,1	0,2	0,0	23.100 / 22.200 [22.650]	1.401	1.366 / 1.381 [1.374]	46 / 36 [41]	1.653 / 8,1	844 / 809	165	730	53
29,1	0,0	50,1	20.320 / 20.020 [20.170]	504	1.001 / 1.001 [1.001]	48 / 58 [53]	1.582 / 7,8	1.198 / 384	92	1.490	113
0,0	0,0	53,3	16.400 / 16.390 [16.395]	399	634 / 624 [629]	80 / 80 [80]	1.077 / 7,1	769 / 309	108	952	106
9,5	0,0	28,5	20.120 / 20.790 [20.455]	918	1.008 / 1.008 [1.008]	41 / 41 [41]	1.557 / 8,0	966 / 591	156	1.298	100
0,3	0,0	18,9	16.050 / 16.300 [16.175]	795	681 / 588 [635]	50 / 50 [50]	1.142 / 7,4	787 / 356	114	932	98
5,8	0,0	49,1	35.500 / 38.410 [36.955]	2.060	2.228 / 2.375 [2.302]	39 / 39 [39]	2.606 / 7,2	1.435 / 1.171	260	1.149	53
0,0	0,0	0,0	9.900 / 10.410 [10.155]	593	575 / 580 [578]	29 / 29 [29]	587 / 6,0	415 / 172	59	484	99
3,3	19,8	27,7	30.500 / 36.300 [33.400]	1.190	1.766 / 1.823 [1.795]	55 / 49 [52]	1.653 / 5,3	1.232 / 420	166	607	44
0,1	8,3	0,0	44.000 / 43.990 [43.995]	1.455	1.699 / 1.703 [1.701]	66 / 76 [71]	2.903 / 6,9	2.296 / 608	290	1.884	78
6,0	0,8	0,0	43.610 / 42.000 [42.805]	2.228	2.237 / 2.231 [2.234]	42 / 37 [39,5]	3.321 / 8,3	2.745 / 576	332	1.993	72

		Lage des Grundstücks[33]	*Währung*	*Art des Grundstücks*[34]	*Art der Nutzung*[35]	*Projekt- / Bestandsentwicklungs-maßnahmen*	*Erwerbsdatum*	*Bau- / Umbaujahr*	*Grundstücksgröße in m²*	*Nutzfläche Gewerbe / Wohnen in m²*	*Ausstattungsmerkmale*[36]
DE	93047	Regensburg, Bahnhofstraße 24	EUR	GG	-	-	16.10.17	1988	9.024	21.423 / 0	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 / 5.134	BM / FW / L / SZ
DE	21465	Wentorf, Am Casinopark 14	EUR	G	Ha 54,6%; A 25,8%	-	01.07.20	2001	14.026	10.347 / 1.717	B / BM / FW / G / L / PA / R / RO / SP / SZ
DE	38446	Wolfsburg, Arnikaweg 6, 6a, 6b, 8, 10, 10a	EUR	M	W	-	01.04.20	2020	4.160	0 / 7.993	B / BM / FW / G / L / R / RO / SZ
DE	26340	Zetel, Bohlenberger Straße 24	EUR	G	A	-	30.12.22	2022 / 2022	2.980	0 / 1.841	BM / K / L / LA
NL	1016 BP	Amsterdam, Herengracht 168	EUR	G	B	-	22.06.17	1638 / 2016	621	1.214 / 0	B / BM / K / L / SZ
NL	1016 BP	Amsterdam, Herengracht 282	EUR	G	B	-	22.06.17	1620 / 2016	470	832 / 0	B / BM / K / L / SZ
NL	3584 BN	Utrecht, Euclideslaan 251-265	EUR	G (E)	B	-	04.08.22	1992 / 2021	3.395	5.730 / 0	AU / B / BM / FA / FW / G / K / L / PA / R / SP

Immobilienvermögen direkt gehaltener Immobilien in EUR gesamt[39]

[38] *Das Objekt Regensburg befindet sich zurzeit im Um- und Ausbau. Somit wird der derzeit eingefrorene, tatsächlich gebuchte Verkehrswert (TEUR 47.030) zuzüglich der bis zum Stichtag aktivierten Umbaukosten (TEUR 439) ausgewiesen.*

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

Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	*Leerstandsquote in % der Nettosoll-miete*	*Fremdfinanzierungsquote in % des Kaufpreises / Verkehrswertes*[37]	*Kaufpreis bzw. Verkehrswert Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR*	*Mieterträge im Geschäftsjahr in TEUR*	*Rohertrag gemäß Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR*	*Restnutzungsdauer Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in Jahren*	*Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt in TEUR / in % des Kaufpreises*	*- davon Gebühren und Steuern / - davon sonstige Kosten in TEUR*	*Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK in TEUR*	*Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR*	*Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Monaten*
0,0	0,0	0,0	47.469 [38]	1.764	4.237 / 3.865 [4.051]	40 / 45 [42,5]	3.222 / 6,7	1.842 / 1.380	322	1.369	51
13,1	0,0	0,0	10.700 / 11.610 [11.155]	629	656 / 627 [642]	38 / 38 [38]	977 / 9,0	775 / 203	98	740	91
0,1	10,0	24,0	25.300 / 24.940 [25.120]	796	966 / 968 [967]	67 / 77 [72]	1.943 / 8,1	1.313 / 630	193	1.451	90
0,1	4,6	28,5	25.670 / 24.900 [25.285]	885	950 / 614 [782]	76 / 76 [76]	2.311 / 9,6	1.688 / 624	231	1.693	88
5,8	5,7	0,0	43.900 / 45.630 [44.765]	1.858	2.002 / 1.994 [1.998]	42 / 52 [47]	3.647 / 8,3	2.987 / 660	362	2.532	84
0,1	60,8	32,5	28.950 / 29.520 [29.235]	592	1.277 / 1.177 [1.227]	67 / 77 [72]	1.867 / 7,3	1.444 / 422	188	1.266	81
28,6	0,0	50,0	10.100 / 9.920 [10.010]	250	500 / 500 [500]	49 / 59 [54]	797 / 7,9	605 / 192	47	751	113
13,8	0,0	35,5	9.800 / 9.910 [9.855]	359	425 / 425 [425]	54 / 53 [53,5]	717 / 9,0	492 / 225	72	281	47
0,0	100,0	46,7	5.500 / 6.320 [5.910]	1	333 / 333 [333]	54 / 54 [54]	593 / 9,1	402 / 191	59	232	47
8,2	0,5	0,0	19.300 / 19.860 [19.580]	1.015	1.138 / 1.138 [1.138]	44 / 44 [44]	1.851 / 9,9	1.488 / 363	170	1.681	109
											728.744.847,99

Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien

		Lage des Grundstücks[40]	*Beteiligungsquote*	*mehrstöckige Gesellschaftsstruktur*	*Währung*	*Art des Grundstücks*[41]	*Art der Nutzung*[42]	*Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen*	*Erwerbsdatum*	*Bau- / Umbaujahr*	*Grundstücksgröße in m²*	*Nutzfläche Gewerbe / Wohnen in m²*	*Ausstattungsmerkmale*[43]
AT	1030	Wien, Ungargasse 64-66	100,00%	nein	EUR	(E)	B 64,7%; Ha 27,8%	-	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	4.465 / 0	B / FW / K / L / R / RO / SZ
FR	75008	Paris, rue la Boetie 116	100,00%	ja	EUR	G (AG)	Ha	-	28.05.19	1800 / 2011	150	739 / 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

[40] *AT = Österreich; BE = Belgien; CH = Schweiz; DE = Deutschland; FI = Finnland; FR = Frankreich; NL = Niederlande*

[41] *G = Geschäftsgrundstück; GG = Gemischtgenutztes Grundstück; M = Mietwohngrundstück; G (E) = Geschäftsgrundstück mit Erbbaurecht (§ 231 (1) 4. KAGB); M (E) = Mietwohngrundstück mit Erbbaurecht (§ 231 (1) 4. KAGB); G (AG) = Geschäftsgrundstück mit Anderen Grundstücken und Rechten (§ 231 (1) 5. KAGB)*

[42] *B = Büro; Ha = Handel / Gastronomie; W = Wohnen; A = Andere*

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

[44] *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.*

Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	*Leerstandsquote in % der Nettosoll-miete*	*Fremdfinanzierungsquote in % des Kaufpreises / Verkehrswertes*[44]	*Kaufpreis bzw. Verkehrswert Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR*	*Mieterträge im Geschäftsjahr in TEUR*	*Rohertrag gemäß Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR*	*Restnutzungsdauer Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in Jahren*	*Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt in TEUR / in % des Kaufpreises*	*- davon Gebühren und Steuern / - davon sonstige Kosten in TEUR*	*Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK in TEUR*	*Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR*	*Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Monaten*
6,0	12,7	0,0	57.200 / 56.000 [56.600]	2.868	3.364 / 3.398 3.398 [3.381]	50 / 50 [50]	-	-	-	-	-
0,0	0,0	23,4	62.000 / 61.490 [61.745]	2.550	2.683 / 2.683 2.683 [2.683]	67 / 67 [67]	15 / 0,0	0 / 15	1	13	101
3,7	0,0	22,3	45.600 / 39.200 [42.400]	1.989	2.262 / 2.067 2.067 [2.165]	45 / 46 [45,5]	1.573 / 4,3	1.247 / 326	164	755	60
22,3	0,0	0,0	41.100 / 41.300 [41.200]	1.380	1.488 / 1.725 1.725 [1.607]	68 / 67 [67,5]	195 / 0,6	0 / 195	19	143	87
4,8	41,3	0,0	18.100 / 18.060 [18.080]	0	1.054 / 1.017 1.017 [1.036]	52 / 52 [52]	-	-	-	-	-
5,2	0,0	0,0	13.900 / 13.800 [13.850]	497	498 / 498 498 [498]	47 / 56 [51,5]	609 / 4,6	547 / 62	0	568	70
3,0	0,0	0,0	17.700 / 17.800 [17.750]	663	663 / 663 663 [663]	47 / 46 [46,5]	801 / 4,6	721 / 81	0	747	70

		Lage des Grundstücks[40]	*Beteiligungsquote*	*mehrstöckige Gesellschaftsstruktur*	*Währung*	*Art des Grundstücks*[41]	*Art der Nutzung*[42]	*Projekt- / Bestandsentwicklungs-maßnahmen*	*Erwerbsdatum*	*Bau- / Umbaujahr*	*Grundstücksgröße in m²*	*Nutzfläche Gewerbe / Wohnen in m²*	*Ausstattungsmerkmale*[43]
FR	75116	Paris, rue Copernic 44	100,00%	ja	EUR	G	B	-	28.05.19	1800 / 2017	652	1.829 / 0	B / BM / DO / K / L / SZ
FR	75001	Paris, Boulevard Sebastopol 25	100,00%	ja	EUR	G (AG)	Ha	-	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 gesamt[45]

Immobilienvermögen indirekt über Immobilien-Gesellschaften gehaltener Immobilien in EUR anteilig[46]

[45] *as 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).*

[46] *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.*

Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	*Leerstandsquote in % der Nettosoll-miete*	*Fremdfinanzierungsquote in % des Kaufpreises / Verkehrswertes*[44]	*Kaufpreis bzw. Verkehrswert Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR*	*Mieterträge im Geschäftsjahr in TEUR*	*Rohertrag gemäß Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR*	*Restnutzungsdauer Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in Jahren*	*Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt in TEUR / in % des Kaufpreises*	*- davon Gebühren und Steuern / - davon sonstige Kosten in TEUR*	*Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK in TEUR*	*Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR*	*Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Monaten*
2,8	0,0	0,0	30.000 / 28.200 [29.100]	979	974 / 974 974 [974]	57 / 56 [56,5]	1.185 / 4,6	1.071 / 115	0	1.105	70
2,1	0,0	0,0	17.700 / 17.800 [17.750]	668	689 / 689 689 [689]	47 / 51 [49]	743 / 4,6	668 / 75	0	692	70
7,3	0,0	0,0	9.800 / 10.100 [9.950]	423	429 / 429 429 [429]	57 / 57 [57]	846 / 9,1	705 / 141	54	782	99
1,0	0,5	26,2	140.300 / 138.500 [139.400]	5.804	6.111 / 6.121 6.121 [6.116]	66 / 63 [64,5]	67 / 0,1	0 / 67	7	50	88
											447.825.000,00
											378.124.999,87

Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2023
Teil I: Gesellschaftsübersicht

		Lage des Grundstücks[47]	Firma, Rechtsform	Sitz der Gesellschaft	Beteiligungsquote	Währung	Erwerbsdatum
AT	1030	Wien, Ungargasse 64-66	ZRS Living and Working Austria REC GmbH & Co KG	Wiedner Gürtel 13, 1100 Wien, Österreich	100,00 %	EUR	29.11.19
AT	1140	Wien, Linzer Straße 225	Cepeline Living and Working Austria REC GmbH & Co. KG	Wiedner Gürtel 13, 1010 Wien, Österreich	100,00 %	EUR	07.12.21
BE	1000	Brüssel, Avenue de Cortenbergh 107	Cortenbergh 107 SA	Avenue Louise 235, 1050 Brüssel, Belgien	100,00 %	EUR	30.07.18
BE	3000	Leuven, Vaartkom 39-47	Leuven SA	Avenue Louise 235, 1050 Brüssel, Belgien	100,00 %	EUR	30.10.20
FI	00400	Helsinki, Aku Korhosen Tie 8-10	Living and Working REC Finland 1 Oy	c/o Newsec Asset Management Oy Mannerheiminaukio 1 A, 00100 Helsinki, Finnland	100,00 %	EUR	11.10.19
FR	75008	Paris, rue la Boetie 116	SL AIF LW France OPCI	C/O Swiss Life Asset Managers France, 153 rue Saint-Honoré, 75001 Paris, Frankreich	100,00 %	EUR	14.05.19
FR	75008	Paris, rue la Boetie 87-89	SL AIF LW France OPCI	C/O Swiss Life Asset Managers France, 153 rue Saint-Honoré, 75001 Paris, Frankreich	s.o.	s.o.	s.o.
FR	75116	Paris, rue Copernic 44	SL AIF LW France OPCI	C/O Swiss Life Asset Managers France, 153 rue Saint-Honoré, 75001 Paris, Frankreich	s.o.	s.o.	s.o.
FR	75001	Paris, Boulevard Sebastopol 25	SL AIF LW France OPCI	C/O Swiss Life Asset Managers France, 153 rue Saint-Honoré, 75001 Paris, Frankreich	s.o.	s.o.	s.o.
FR	94210	Saint-Maur-des-Fossés, avenue du Bac 93	SL AIF LW France OPCI	C/O Swiss Life Asset Managers France, 153 rue Saint-Honoré, 75001 Paris, Frankreich	s.o.	s.o.	s.o.
NL	3029 AD	Rotterdam, Galvanistraat 199-1085, 1089-1093	Rotterdam Europoint II B.V.	Prins Alexanderstraat 4, 7051BA Varsseveld, Niederlande	50,00 %	EUR	30.11.20

Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften in EUR gesamt[49]

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

[48] *Das Gesellschaftskapital entspricht der Summe der Bilanzpositionen A. I. Gezeichnetes Kapital und A. II. Kapitalrücklagen gemäß HGB.*

[49] *Die Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften in EUR gesamt entspricht dem Posten II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften der Vermögensübersicht.*

Verkehrswert bzw. Kaufpreis in TEUR	*Gesellschaftskapital in TEUR*[48]	*Gesellschafterdarlehen in TEUR*	*- davon nach § 240 Abs. 1, 2 KAGB*	*- davon nach § 240 Abs. 3 KAGB*	*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*
58.164	17.418	-	-	-	1.601/ 2,8	422/ 1.179	160	1.016	76
37.193	792	10.889	10.889	-	2.019/ 5,4	327/ 1.692	202	1.700	101
33.110	24.333	-	-	-	489/ 1,5	26/ 463	49	248	60
26.791	24.140	15.900	15.900	-	736/ 2,7	46/ 689	73	532	87
18.194	8.764	-	-	-	952/ 5,2	375/ 577	95	597	75
57.031	56.200	36.531	36.531	-	2.163/ 3,8	1.167/ 996	222	1.262	70
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.
41.933	31.687	5.500	5.500	-	2.427/ 5,8	1.425/ 1.002	243	1.782	88
									272.415.709,19

Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung vom 30. Juni 2023

I. Käufe

Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

Lage des Grundstücks			*Übergang von Nutzen und Lasten*
DE	26629	Großefehn-Timmel, Zur Mühle 18 + 20	30.12.2022
DE	26340	Zetel, Bohlenberger Straße 24	30.12.2022
NL	3584 BN	Utrecht, Euclideslaan 251-265	04.08.2022

II. Verkäufe

Im Berichtszeitraum haben keine Verkäufe stattgefunden.

Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2023 Teil II: Liquiditätsübersicht

	Käufe Stück in Tausend	*Verkäufe Stück in Tausend*	*Bestand Stück in Tausend*	*Kurswert EUR (Kurs per 30.06.2023)*	*Anteil am Fonds-vermögen in %-*
I. Bankguthaben				128.233.045,88	11,37
II. Investmentanteile				0,00	0,00

Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2023 Teil II: Liquiditätsübersicht

Der Bestand der Liquiditätsanlagen von insgesamt 128,2 Mio. EUR umfasst ausschließlich Bankguthaben, die innerhalb eines Jahres fällig sind. Von den Bankguthaben sind 74,0 Mio. EUR als Termingeld angelegt.

Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2023
Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds-vermögen in %
IV. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung			9.723.596,22	0,86
(davon in Fremdwährung	0,00)			
davon Betriebskostenvorlagen		7.876.878,85		
davon Mietforderungen		937.104,13		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften			68.805.468,57	6,10
(davon in Fremdwährung	0,00)			
3. Zinsansprüche			564.445,39	0,05
(davon in Fremdwährung	0,00)			
4. Anschaffungsnebenkosten			39.862.858,32	3,54
(davon in Fremdwährung	793.202,27)			
bei Immobilien		33.346.522,99		
(davon in Fremdwährung	793.202,27)			
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		6.516.335,33		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
5. Andere*			47.508.066,19	4,21
(davon in Fremdwährung	392.216,22)			
davon Forderungen aus Anteilumsatz		0,00		
davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften		307.153,77		
I. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten			-143.027.739,20	-12,68
(davon in Fremdwährung	-40.866.366,98)			
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben			-1.271.824,98	-0,11
(davon in Fremdwährung	0,00)			
3. Grundstücksbewirtschaftung			-7.524.800,93	-0,67
(davon in Fremdwährung	0,00)			

*Sicherungsgeschäfte	Kurswert Verkauf EUR	Kurswert Stichtag EUR	vorl. Ergebnis EUR
DTG 24.515.958,00 CHF	25.415.672,82	25.108.519,05	307.153,77
Gesamt	25.415.672,82	25.108.519,05	307.153,77

Fortsetzung: Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2023 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds-vermögen in %
4. anderen Gründen			-2.055.306,60	-0,18
(davon in Fremdwährung	-539.860,59)			
davon Verbindlichkeiten aus Anteilumsatz		0,00		
davon Verbindlichkeiten aus Sicherungsgeschäften		0,00		
II. Rückstellungen			**-14.356.682,35**	**-1,27**
(davon in Fremdwährung	-1.437.978,93)			
Fondsvermögen			**1.127.621.683,69**	**100,00**

Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2023 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

Die unter dem Posten „Sonstige Vermögensgegenstände“ ausgewiesenen „Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung“ (9,7 Mio. EUR) enthalten im Wesentlichen verauslagte umlagefähige Betriebs- und Verwaltungskosten (7,9 Mio. EUR), Mietforderungen (0,9 Mio. EUR) sowie Sonstige Forderungen hauptsächlich aus Bewirtschaftungskosten (0,6 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 Gesellschaften SL AIF LW France OPCI (36,5 Mio. EUR), Leuven SA (15,9 Mio. EUR), Cepeline Living and Working Austria REC GmbH & Co. KG (10,9 Mio. EUR) und Rotterdam Europoint II B.V. (5,5 Mio. EUR).

Der Posten „Zinsansprüche“ (0,6 Mio. EUR) beinhaltet im Wesentlichen Zinsforderungen aus Darlehen an Immobilien-Gesellschaften (0,4 Mio. EUR) und Zinsansprüche aus Liquiditätsanlage (0,2 Mio. EUR).

Der Posten „Anschaffungsnebenkosten“ (39,9 Mio. EUR) beinhaltet Erwerbsnebenkosten (59,4 Mio. EUR) abzüglich Abschreibungen (-19,5 Mio. EUR).

Der Posten „Andere“ unter den sonstigen Vermögensgegenständen (47,5 Mio. EUR) enthält im Wesentlichen Forderungen aus dem Kauf von Immobilien (44,4 Mio. EUR), insbesondre für die Immobilien Stuttgart, Ludwigsburger Straße (25,0 Mio. EUR); Villingen-Schwenningen, Schramberger Straße (14,7 Mio. EUR); Hamburg, Stuhlrohrstraße Pflegeheim (1,8 Mio. EUR), Hamburg, Stuhlrohrstraße Ärztehaus (1,7 Mio. EUR) und Bruchsal, Seniorenzentrum Bund (1,2 Mio. EUR).

Außerdem enthalten sind Sonstige Forderungen (1,2 Mio. EUR) insbesondere aus der Kapitalherabsetzung von Cortenbergh 107 SA, Forderungen an das Finanzamt für das laufende Steuerjahr (0,6 Mio. EUR) sowie für das vorangegangene Steuerjahr (0,1 Mio. EUR), sonstige Forderungen aus Bankverrechnung (0,6 Mio. EUR) und Sonstige Forderungen (0,4 Mio. EUR).

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

Die Verbindlichkeiten aus „Grundstückskäufen und Bauvorhaben“ (1,3 Mio. EUR) beinhalten im Wesentlichen Kaufpreiseinbehalte für die Objekte Helsinki, Aku Korhosen Tie 8-10 (0,7 Mio. EUR), Berlin, Seehofstraße 12 (0,2 Mio. EUR), Lichtenfels, Mainau 13 (0,2 Mio. EUR), Frankfurt, Altenhöferallee 5 (0,1 Mio. EUR), Hamburg, Hans-Dewitz-Ring 2a-k (0,1 Mio. EUR) und Regensburg, Bahnhofstraße 24 (0,1 Mio. EUR).

Die Verbindlichkeiten aus der „Grundstücksbewirtschaftung“ (7,5 Mio. EUR) beinhalten im Wesentlichen Betriebs- und Nebenkostenvorauszahlungen (7,0 Mio. EUR), im Voraus erhaltene Mieten (0,3 Mio. EUR), Mietkautionen (0,3 Mio. EUR) sowie Verbindlichkeiten aus der Liegenschaftsverwaltung (-0,1 Mio. EUR).

Bei den Verbindlichkeiten aus „Anderen Gründen“ (2,1 Mio. EUR) handelt es sich im Wesentlichen um Verbindlichkeiten aus Fondsverwaltungsgebühren (0,9 Mio. EUR), Verbindlichkeiten aus Darlehenszinsen (0,7 Mio. EUR), Verbindlichkeiten aus Collateral (0,2 Mio. EUR), Verbindlichkeiten gegenüber dem Finanzamt (0,1 Mio. EUR) und Körperschaftssteuer (0,1 Mio. EUR).

Die „Rückstellungen“ (14,4 Mio. EUR) beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für Umbau- und Ausbaumaßnahmen (5,0 Mio. EUR), Rückstellungen für latente Steuern (4,6 Mio. EUR), Rückstellungen für Erwerbsnebenkosten (3,2 Mio. EUR) und Rückstellungen für inländische und ausländische Steuern (0,7 Mio. EUR), für sonstige Kosten (0,6 Mio. EUR) und für Verwahrstellenvergütung (0,1 Mio. EUR).

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

Fehlanzeige

Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. Juli 2022 bis 30. Juni 2023

	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Erträge				
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland			627.024,05	
2. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland (vor Quellensteuer)			0,00	
3. Erträge aus Investmentanteilen			0,00	
(davon in Fremdwährung	0,00)			
4. Abzug ausländischer Quellensteuer			392.897,44	
5. Sonstige Erträge			2.565.736,92	
6. Erträge aus Immobilien			29.898.980,95	
(davon in Fremdwährung	2.087.060,47)			
7. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften			4.971.151,42	
(davon in Fremdwährung	0,00)			
8. Eigengeldverzinsung (Bauzeitzinsen)			0,00	
Summe der Erträge				**38.455.790,78**
II. Aufwendungen				
1. Bewirtschaftungskosten			-6.834.452,92	
a) davon Betriebskosten		-2.419.525,53		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
b) davon Instandhaltungskosten		-2.549.995,38		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
c) davon Kosten der Immobilienverwaltung		-283.896,71		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
d) davon sonstige Kosten		-1.581.035,30		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten			-165.959,25	
(davon in Fremdwährung	0,00)			
3. Inländische Steuern			-315,00	
(davon in Fremdwährung	0,00)			
4. Ausländische Steuern			-47.343,44	
(davon in Fremdwährung	-47.343,44)			
5. Zinsen aus Kreditaufnahmen			-2.325.199,13	
(davon in Fremdwährung	-486.968,07)			
6. Verwaltungsvergütung			-10.437.340,94	
7. Verwahrstellenvergütung			-270.781,10	
8. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			-149.612,04	
9. Sonstige Aufwendungen			-2.041.009,79	
davon Kosten der externen Bewerter		-1.707.417,03		
Summe der Aufwendungen				**-22.272.013,61**
III. Ordentlicher Nettoertrag				**16.183.777,17**

Fortsetzung: Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. Juli 2022 bis 30. Juni 2023

	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			0,00	
(davon in Fremdwährung	0,00)			
Zwischensumme				0,00
2. Realisierte Verluste				
a) aus Immobilien			0,00	
(davon in Fremdwährung	0,00)			
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			0,00	
(davon in Fremdwährung	0,00)			
c) aus Liquiditätsanlagen			0,00	
(davon in Fremdwährung	0,00)			
davon aus Finanzinstrumenten		0,00		
d) Sonstiges			-1.965.437,63	
(davon in Fremdwährung	0,00)			
Zwischensumme				-1.965.437,63
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften				**-1.965.437,63**
Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich				128.656,45
V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres				**14.346.995,99**
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne			26.181.932,62	
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste			-13.755.963,66	
VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres				**12.425.968,96**
VII. Ergebnis des Geschäftsjahres				**26.772.964,95**

Erläuterung zur Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. Juli 2022 bis 30. Juni 2023

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

Die „Sonstigen Erträge“ (2,6 Mio. EUR) beinhalten im Wesentlichen Zinserträge aus Gesellschafterdarlehen (2,0 Mio. EUR), Zinserträge aus Kaufpreiszahlungen (0,5 Mio. EUR) und Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (0,1 Mio. EUR).
Die „Erträge aus Immobilien“ (29,9 Mio. EUR) resultieren aus der Vermietung der für Rechnung des Sondervermögens gehaltenen Immobilien.

Die „Erträge aus Immobilien-Gesellschaften“ (5,0 Mio. EUR) entfallen im Wesentlichen auf Cepeline Living and Working Austria REC GmbH & Co. KG (1,7 Mio. EUR), SL AIF LW France OPCI (1,3 Mio. EUR), Cortenbergh 107 SA (1,2 Mio. EUR) und Rotterdam Europoint II B.V. (0,9 Mio. EUR).

Bei den in den „Bewirtschaftungskosten“ ausgewiesenen „Betriebskosten“ (2,4 Mio. EUR) handelt es sich ausschließlich um nicht umlagefähige Betriebskosten.

Die „Instandhaltungskosten“ (2,5 Mio. EUR) entfallen im Wesentlichen auf Neu-Wulmstorf, Erich-Kästner-Straße 2 (0,5 Mio. EUR), Berlin, Kaiserin-Augusta-Allee 14 (0,4 Mio. EUR), Biberach, Telawiallee 4 (0,3 Mio. EUR), Lichtenfels, Mainau 4 (0,3 Mio. EUR), Regensburg, Bahnhofstraße 24 (0,2 Mio. EUR), Wentorf, Am Casinopark 14 (0,2 Mio. EUR), München, Lindberghstraße 3 (0,1 Mio. EUR), Fürstenfeldbruck, Schöngeisinger Straße 38-40/Ludwigstraße 7 (0,1 Mio. EUR), Potsdam, Am Moosfenn 1 (0,1 Mio. EUR) und Hamburg, Hans-Dewitz-Ring 2a-k (0,1 Mio. EUR).

Die „Sonstigen Kosten“ (1,6 Mio. EUR) resultieren im Wesentlichen aus Sonstigen Kosten der Bewirtschaftung (0,6 Mio. EUR), Kosten für Maklerprovision (0,5 Mio. EUR), Gerichts-, Rechts- und Beratungskosten (0,2 Mio. EUR), Marketing- und Vermietungskosten (0,1 Mio. EUR) sowie aus Aufwand aus nicht abzugsfähiger Vorsteuer (0,1 Mio. EUR).

Die „Erbbauzinsen“ (0,2 Mio. EUR) entfallen im Wesentlichen auf Berlin, Spießweg 11-15 (0,1 Mio. EUR) und Lichtenfels, Mainau 4 (0,1 Mio. EUR).

Die „Zinsen aus Kreditaufnahmen“ enthalten Darlehenszinsen sowie Finanzierungskosten.

Die „Sonstigen Aufwendungen“ (2,0 Mio. EUR) umfassen im Wesentlichen Gutachterkosten (1,7 Mio. EUR), Nebenkosten des Geldverkehrs (0,1 Mio. EUR), Sonstige Kosten (0,1 Mio. EUR) und Kosten der Steuerberatung (0,1 Mio. EUR).

Die „Realisierten Verluste“ (2,0 Mio. EUR) resultieren im Wesentlichen aus Verlusten aus Derivaten.
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 2023

	insgesamt EUR	*je Anteil EUR*[50]
I. Für die Ausschüttung verfügbar	**17.343.731,01**	**0,17**
1. Vortrag aus dem Vorjahr	2.996.735,02	0,03
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	14.346.995,99	0,14
3. Zuführung aus dem Sondervermögen	0,00	0,00
II. Nicht für die Ausschüttung verwendet	**2.814.553,91**	**0,03**
1. Einbehalt gemäß § 252 KAGB	0,00	0,00
2. Der Wiederanlage zugeführt	0,00	0,00
3. Vortrag auf neue Rechnung	2.814.553,91	0,03
III. Gesamtausschüttung	**14.529.177,10**	**0,14**
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	14.529.177,10	0,14
a) Barausschüttung	14.529.177,10	0,14
b) Einbehaltene Kapitalertragsteuer	0,00	0,00
c) Einbehaltener Solidaritätszuschlag	0,00	0,00

[50] *Bezogen auf die zum Berichtsstichtag umlaufenden Anteile von 103.779.836 Stück.*

Entwicklung des Fondsvermögens vom 1. Juli 2022 bis 30. Juni 2023

	EUR	EUR
I. Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres		**1.090.510.920,66**
1. Ausschüttung für das Vorjahr		-11.313.019,42
a) Ausschüttung laut Jahresbericht des Vorjahres	-11.135.210,60	
b) Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgenommene Anteile	-177.808,82	
Steuerabschlag für das Vorjahr		0,00
2. Zwischenausschüttungen		0,00
3. Steuerliche Vorabausschüttung		0,00
4. Mittelzufluss/-abfluss (netto)		27.597.453,25
a) Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen	53.864.749,14	
b) Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen	-26.267.295,89	
5. Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich		-128.656,45
6. Abschreibung Anschaffungsnebenkosten		-5.817.979,30
davon bei Immobilien	-4.886.914,62	
davon bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	-931.064,68	
7. Ergebnis des Geschäftsjahres		26.772.964,95
davon nicht realisierte Gewinne	26.181.932,62	
davon nicht realisierte Verluste	-13.755.963,66	
II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres		**1.127.621.683,69**

Erläuterung zur Entwicklung des Fondsvermögens vom 1. Juli 2022 bis 30. Juni 2023

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 Immobiliengesellschaften, direkt gehaltenen Immobilien im Geschäftsjahr sowie die Wertveränderung der latenten Steuern. In dieser Position sind ebenfalls die nicht realisierten Wertänderungen aus Währungskursveränderungen enthalten, die sich aufgrund der Investitionen in der Schweiz für die in Fremdwährung (CHF) bilanzierten Vermögensgegenstände bis zum Stichtag ergeben haben, sowie die nicht realisierten Wertänderungen der zur Absicherung von Währungskursrisiken getätigten Devisentermingeschäfte.

Anhang I

Angaben nach Derivateverordnung

Vertragspartner der Derivate-Geschäfte	*Exposure, das durch Derivate erzielt wird in EUR*
Landesbank Baden-Württemberg	25.046.953,41
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	10,86 EUR
Umlaufende Anteile	103.779.836

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. Besonderen, den Wert der Immobilie beeinflussenden Faktoren kann durch Zu- oder Abschläge Rechnung getragen werden.

Die Ausführungen im vorangehenden Absatz gelten entsprechend für die Bewertungen von Immobilien, die im Rahmen einer Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft gehalten werden.

Bankguthaben, Tages- und Termingelder werden grundsätzlich zu ihrem Nennwert zuzüglich geflossener Zinsen bewertet.

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

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

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

Die Bewertung der offenen Devisentermingeschäfte erfolgt mit dem Bewertungskurs zum Berichtsstichtag. Rückstellungen werden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlichen Rückzahlungsbetrages gebildet.

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

Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote

Gesamtkostenquote in Prozent	1,31
Erfolgsabhängige Vergütung in EUR	0,00
Transaktionsabhängige Vergütung des Fondspartners für Ankäufe in Prozent im Verhältnis zum durchschnittlichen Inventarwert	0,06
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
Verwaltungsvergütungssatz für im Sondervermögen gehaltene Investmentanteile	0,00
Transaktionskosten in EUR	4.004.406,06

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	2.565.736,92 EUR
davon Zinserträge aus Gesellschafterdarlehen	2.013.527,47 EUR
Sonstige Aufwendungen insgesamt	2.041.009,79 EUR
davon Gutachterkosten	1.707.417,03 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		5.499.414,26 EUR
Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der KVG gezahlten Mitarbeitervergütung ohne Risktaker davon: fixe Gehaltsbestandteile	3.859.540,73 EUR	4.475.135,16 EUR
variable Gehaltsbestandteile	615.594,43 EUR	
Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der KVG gezahlten Vergütung an Risktaker[51] davon:		1.024.279,10 EUR
fixe Gehaltsbestandteile	795.462,29 EUR	
variable Gehaltsbestandteile	228.816,81 EUR	

Der Personalbestand der Gesellschaft veränderte sich im Berichtsjahr im Vergleich zu den Vorjahren wie folgt:

Personalbestand	*2022*	*2021*	*2020*	*2019*	*2018*	*2017*
MAK[52] im Jahresdurchschnitt	35,13	35,37	37,79	21,00	18,50	11,80
MAK am Jahresende	37,80	32,70	37,15	31,00	19,00	12,50

Die KVG beschäftigt zu deren Bilanzstichtag 31. Dezember 2022 insgesamt 38 Mitarbeitende, davon 24 männlich und 14 weiblich. Im Jahr 2022 betrug die durchschnittliche Mitarbeiterzahl 35,42.

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

[51] *Im definierten Risikoprofil der KVG sind Risktaker die Geschäftsführer. Im Geschäftsjahr 2022 waren es drei. Die Angaben betreffen den Zeitraum 1. Januar - 31. Dezember 2022.*

[52] *MAK = aktive Mitarbeiter ohne Aushilfen/Praktikanten*

Angaben zum Leverage-Umfang

Leverage-Umfang nach Bruttomethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	150,00 %
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Bruttomethode	112,66 %
Leverage-Umfang nach Commitmentmethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	175,00 %
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitmentmethode	110,44 %

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

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 Klassifikations-system, 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.

Name des Produkts:

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

Unternehmenskennung (LEI-Code):

529900PYU00B5K6ME867

Ökologische und/oder soziale Merkmale

Wurden mit diesem Finanzprodukt nachhaltige Investitionen angestrebt?

☐ **Ja**	☒ **Nein**
☐ Es wurden damit nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel getätigt: __ %	☒ Es wurden damit ökologische/soziale Merkmale beworben und obwohl keine nachhaltigen Investitionen angestrebt wurden, enthielt es __ % an nachhaltigen Investitionen
☐ in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind	☒ mit einem Umweltziel 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	☐ mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind
	☐ mit einem sozialen Ziel
☐ Es wurden damit nachhaltige Investitionen mit einem sozialen Ziel getätigt: __ %	☒ Es wurden damit ökologische/soziale Merkmale beworben, aber keine nachhaltigen Investitionen getätigt.

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
  - Reduzierung der Emission klimaschädlicher Treibhausgase
  - Verbesserung der Energieeffizienz des Portfolios

Zum Berichtsstichtag lag der Ausstoß von klimaschädlichen Treibhausgasen auf Ebene des Sondervermögens bei 55,2 kg CO_2e/mm²EBF und somit unter dem Zielwert des 2°C CRREM Dekarbonisierungspfads von 60,13 kg CO_2e/mm²EBF.

Alle im Berichtsjahr getätigten Ankäufe verfügten über Energieausweise der Stufen A oder B. Für diese und für weitere ausgesuchte Objekte aus dem Fonds wurden sogenannte Carbon Due Diligences durchgeführt, die energetische Optimierungspotenziale der Objekte identifizieren.

Soziales Merkmal:

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

- Im Berichtsjahr wurde keine Pflegeimmobilie angekauft.

  Die im Berichtsjahr erworbene Wohnimmobilie lag im Umkreis von 800 m zu sozialen Begegnungsstätten und hat somit zur Förderung sozialer Inklusion beigetragen.

Governance-Aspekt:

- Erhöhung der Transparenz durch
  - Teilnahme an externen Ratings

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

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

Wie haben die Nachhaltigkeitsindikatoren abgeschnitten?

Zur Messung der Erreichung der beworbenen ökologischen und sozialen Merkmale und der Governance-Aspekte werden folgende 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: Umfangreiche 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: Umfangreiche 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: Informationen zu diesem Nachhaltigkeitsindikator sind unter der Frage „Wie wurden bei diesem Finanzprodukt die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt“ dargestellt.

- 14,8% 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 CO_2-Emissionen wurden die Endenergieverbräuche aus dem Kalenderjahr 2021 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. Auf Basis des Sondervermögens lagen 60% der Immobilien unterhalb des nutzungsklassenspezifischen Anforderungswertes.

- Anteil neuwertiger Pflegeimmobilien (im Erwerbszeitpunkt nicht älter als 24 Monate) in unterversorgten Gebieten (Landkreise mit einer Relation der Anzahl der Pflegplätze zu Personen ab 65 Jahren von kleiner als 4,9%) an den Ankäufen von neuwertigen Pflegeimmobilien seit dem 10.03.2021: Seit dem 10.03.2021 wurden keine Investitionen in Pflegeimmobilien getätigt.

- Teilnahme an einem externen Rating
  Das Sondervermögens hat im Berichtsjahr sowohl am GRESB Rating als auch am Scope Fondsrating teilgenommen.

… und im Vergleich zu vorangegangenen Zeiträumen?

Es handelt sich um die erste regelmäßige quantitative Berichterstattung zu den Nachhaltigkeitsmerkmalen und -maßnahmen. Daher gibt es keine Vergleichswerte aus vorherigen Berichtszeiträumen. Ein Vergleich wird mit der nächsten regelmäßigen Berichterstattung über den Zeitraum vom 01. Juli 2023 bis 30. Juni 2024 zur Verfügung gestellt.

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 14,8% des Marktwerts aller Investitionen des Sondervermögens in ökologisch nachhaltige Investitionen gemäß Artikel 3 der Taxonomie-Verordnung investiert. Diese Investitionen leisten 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 tragen die ökologisch nachhaltigen Investitionen signifikant zur Reduzierung des negativen Klimabeitrags teil.

Inwiefern haben die nachhaltigen Investitionen, die mit dem Finanzprodukt teilweise getätigt wurden, ökologisch oder sozial nachhaltigen Anlagezielen nicht 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 Risken können durch entsprechende identifizierte Maßnahmen reduziert werden.

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

Wie wurden die Indikatoren für nachteilige Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?

Ein wesentliches Element bei der DNSH-Prüfung ist 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" leisten und die Anforderungen der DNSH Prüfung erfüllen, 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, so dass eine separate Prüfung nicht erforderlich war. Diese Dienstleister erhielten eine Information über die Anforderungen der Gesellschaft an ihre Geschäftspartner und haben mitgeteilt, aus welchen zusätzlichen Ländern Dienstleistungen erbracht wurden. Vereinzelt handelte es sich hier um Dienstleister aus Ländern, in denen nicht alle Vorgaben des Mindestschutzes erfüllt wurden. In diesen Fällen wird aber durch interne Vorgaben zur Vergabe von Dienstleistungen die Einhaltung der Anforderungen sichergestellt. Zusätzlich fand mittels eines externen Tools eine Überprüfung externer Datenquellen auf Auffälligkeiten bei den wesentlichen Dienstleistern und den Auslagerungspartnern statt. In einem Fall kam es zu einem Hinweis, der aber nach Besprechung des Sachverhalts mit dem entsprechenden Geschäftspartner, als nicht wesentlich 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 Unionskriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten berücksichtigen. Die dem verbleibenden Teil dieses Finanzprodukts zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die Unionskriterien 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 bereits für die letzten Akquisitionen ESG-Assessments und seit dem 01. Oktober 2022 zusätzlich sogenannte Carbon Due Diligences durch externe Dienstleister durchgeführt, mit Fokus auf die Identifikation und Verbesserung der Energieeffizienz und des Dekarbonisierungspfads.
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, um einen Überblick über die Entwicklung der Indikatoren zu erhalten. 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

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.

Welche sind die Hauptinvestitionen dieses Finanzprodukts?

Die Liste umfasst die folgenden Investitionen, auf die **der größte Anteil der** im Bezugszeitraum getätigten **Investitionen** des Finanzprodukts entfiel: 01.04.2022 bis 31.03.2023

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

Größte Investitionen	Sektor	In % der Vermögenswerte	Land
Liquidität	Liquidität	9,51	Deutschland
Rotterdam, Galvanistraat 199-1085, 1089-1093	Immobilien	5,32	Niederlande
Wallisellen, Neue Winterthurerstr. 99	Immobilien	5,22	Schweiz
Wien, Linzer Str. 225	Immobilien	4,67	Österreich
Wien, Ungargasse 64-66	Immobilien	4,27	Österreich
Regensburg, Bahnhofstr. 24	Immobilien	3,64	Deutschland
Wentorf, Am Casinopark 14	Immobilien	3,47	Deutschland
Neu-Wulmstorf, Erich-Kästner-Str. 2	Immobilien	3,38	Deutschland
Berlin, Kaiserin-Augusta-Allee 14	Immobilien	3,36	Deutschland
Frankfurt, Altenhöferallee 5	Immobilien	3,33	Deutschland
Potsdam, Am Moosfenn 1	Immobilien	3,32	Deutschland
Brüssel, Avenue de Cortenbergh 107	Immobilien	3,28	Belgien

Wie hoch war der Anteil der nachhaltigkeitsbezogenen Investitionen?

Mit nachhaltigkeitsbezogenen Investitionen sind alle Investitionen gemeint, die zur Erreichung der ökologischen Merkmale im Rahmen der Anlagestrategie beitragen. Zum Stichtag dieses Berichts betrug der Anteil nachhaltigkeitsbezogener Investitionen 81,2 %.

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

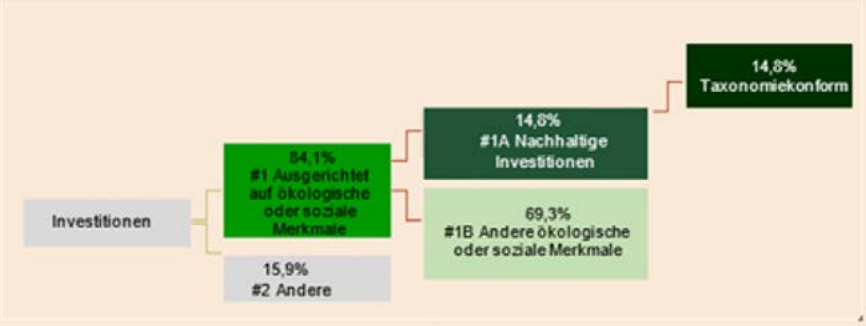
Mit Blick auf die EU-Taxonomiekonformität umfassen die Kriterien für **fossiles Gas** die Begrenzung der Emissionen und die Umstellung auf erneuerbare Energie oder CO_2-arme Kraftstoffe bis Ende 2035. Die Kriterien für **Kernenergie** beinhalten umfassende Sicherheits- und Abfallentsorgungsvorschriften.

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 CO_2-armen Alternativen gibt und die unter anderem Treibhausgasemissionswerte aufweisen, die den besten Leistungen entsprechen

Wie sah die Vermögensallokation aus?

Das Sondervermögen betrachtet eine Immobilie dann als ausgerichtet auf ökologische und/oder soziale Merkmale, wenn sie eines der unter der Fragestellung „Inwieweit wurden die mit dem Finanzprodukt beworbenen ökologischen und / oder sozialen Merkmale erfüllt?“ erfüllt. Der Anteil derartiger Immobilien lag zum Berichtsstichtag 84,1% Berechnungsgrundlage ist der Anteil der Immobilie 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 84,1 % 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 15,9%. Für #2 Andere gibt es keinen ökologischen oder sozialen Mindestschutz.

Die Kategorie #1 Ausgerichtet auf ökologische oder soziale Merkmale umfasst folgende Unterkategorien:
- Die Unterkategorie #1A Nachhaltige Investitionen umfasst ökologisch und sozial nachhaltige Investitionen. Der Anteil der nachhaltigen Investitionen des Master-Fonds lag im Berichtsjahr bei 14,8 %.
- 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 69,3 % der Investitionen des Sondervermögens.

In welchen Wirtschaftssektoren wurden die Investitionen getätigt?

Die nachhaltigkeitsbezogenen Investitionen wurden in folgenden Sektoren bzw. Nutzungsarten getätigt:

- Wohnimmobilien: 23%
- Gesundheitsimmobilien: 14%
- Büroimmobilien: 34%
- Einzelhandelsimmobilien: 29%

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 des Rates getätigt.

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

Taxonomiekonforme Tätigkeiten, ausgedrückt durch den Anteil der:

- **Umsatzerlöse**, die den Anteil der Einnahmen aus umweltfreundlichen Aktivitäten der Unternehmen, in die investiert wird, wiederspiegeln
- **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

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 investiert[30]?

☐ Ja:

☐ In fossiles Gas ☐ In Kernenergie

☒ Nein

Die nachstehenden Grafiken zeigen den Prozentsatz 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.*

[30] Tätigkeiten 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.

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?

Beim Berichtszeitraum 2022/2023 handelt es sich um das erste Berichtsjahr, in dem taxonomiekonforme Investitionen ausgewiesen wurden. Ein Vergleich zu früheren Bezugszeiträumen wird im Jahr 2024 für das Geschäftsjahr 2023/2024 ausgewiesen.

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

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

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

Wie hoch war der Anteil der sozial nachhaltigen Investitionen?

Im Berichtszeitraum wurden keine sozial nachhaltigen Investitionen getätigt.

.

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

Per 30. Juni 2023 betrug die Summe der Vermögenswerte, die unter „Andere Investitionen“ fielen, EUR 208.703.763,06; das entsprach einem Anteil von 15,9% der Investitionen des Sondervermögens. Diese Position besteht in erster Linie aus Liquidität zur Erfüllung der Zahlungsverpflichtungen aus Bewirtschaftungstätigkeiten. Außerdem enthielt sie Forderungen. Für diese Investitionen besteht kein ökologischer oder sozialer Mindestschutz.

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

Um gleich bei Ankauf einen hohen energetischen Standard der Immobilien des Sondervermögens sicherzustellen bzw. direkt Optimierungsmaßnahmen budgetieren zu können, wurde vor jeder Akquisition eine umfangreiche ESG Due Diligence durchgeführt, die alle vom Sondervermögen beworbenen ökologischen und sozialen Merkmale umfasst. Zusätzlich wurde seit dem 01.10.2022 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. Auch für ausgesuchte Bestandsimmobilien wurden derartigen Studien in Auftrag gegeben, um auch die Bestandsimmobilien optimieren zu können.

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

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

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

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

Frankfurt am Main, den 7. November 2023

Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Die Geschäftsführung

Christian Dinger **Carmen Reschke**

Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Frankfurt a. M.

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 vom 1. Juli 2022 bis zum 30. Juni 2023, der Vermögensübersicht und der Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2023, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung, der Entwicklungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Juli 2022 bis zum 30. Juni 2023 sowie 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.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresbericht nach § 7 KARBV erstrecken 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.
Die gesetzlichen Vertreter sind auch verantwortlich für die Darstellung der nachhaltigkeitsbezogenen Angaben im Anhang in Übereinstimmung mit dem KAGB, der Verordnung (EU) 2019/2088, der Verordnung (EU) 2020/852 sowie der diese konkretisierenden Delegierten Rechtsakte der Europäischen Kommission, und mit den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten konkretisierenden Kriterien. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachtet haben, um die nachhaltigkeitsbezogenen Angaben zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der nachhaltigkeitsbezogenen Angaben) oder Irrtümern sind.
Die oben genannten europäischen Vorschriften enthalten Formulierungen und Begriffe, die erheblichen Auslegungsunsicherheiten unterliegen und für die noch keine maßgebenden umfassenden Interpretationen veröffentlicht wurden. Demzufolge haben die gesetzlichen Vertreter im Anhang ihre Auslegungen solcher Formulierungen und Begriffe angegeben. Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Vertretbarkeit dieser Auslegungen. Da solche Formulierungen und Begriffe unterschiedlich durch Regulatoren oder Gerichte ausgelegt werden können, ist die Gesetzmäßigkeit dieser Auslegungen unsicher. Wie in Abschnitt „Welche Ziele verfolgten die nachhaltigen Investitionen, die mit dem Finanzprodukt teilweise getätigt wurden, und wie trägt die nachhaltige Investition zu diesen Zielen bei?“ des Anhangs dargelegt, unterliegen auch die Quantifizierungen nachhaltigkeitsbezogener Angaben inhärenten Unsicherheiten aufgrund der Ermangelung konkreter regulatorischer Vorgaben zur Berechnung nachhaltiger Investitionen gemäß Art. 2 Nr. 17 Verordnung (EU) 2019/2088).

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 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 KAGB und der einschlägigen europäischen Verordnungen ermöglicht, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen.

- beurteilen wir die Eignung der von den gesetzlichen Vertretern zu den nachhaltigkeitsbezogenen Angaben erfolgten konkretisierenden Auslegungen insgesamt. Wie im Abschnitt „Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresbericht nach § 7 KARBV“ dargelegt, haben die gesetzlichen Vertreter die in den einschlägigen Vorschriften enthaltenen Formulierungen und Begriffe ausgelegt; die Gesetzmäßigkeit dieser Auslegungen ist wie im Abschnitt „Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresbericht nach § 7 KARBV“ dargestellt mit inhärenten Unsicherheiten behaftet. Des Weiteren unterliegen die Quantifizierungen nachhaltigkeitsbezogener Angaben inhärenten Unsicherheiten bei deren Messung bzw. Beurteilung. Diese inhärenten Unsicherheiten bei der Auslegung und bei der Messung bzw. Beurteilung gelten entsprechend auch für unsere Prüfung.

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 7. November 2023

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Fatih Agirman	**ppa. Heiko Sundermann**
Wirtschaftsprüfer	**Wirtschaftsprüfer**

Sonstiges

Renditen des Fonds - Vergleichende Übersicht der letzten 3 Jahre

	Gj-Ende 30.06.2020	*Gj-Ende 30.06.2021*	*Gj-Ende 30.06.2022*	*Gj-Ende 30.06.2023*
I. Immobilien				
Bruttoertrag	5,4 %	4,3 %	4,0 %	4,2 %
Bewirtschaftungsaufwand	-0,8 %	-0,9 %	-0,7 %	-0,9 %
Nettoertrag	4,6 %	3,4 %	3,2 %	3,4 %
Wertänderungen	1,7 %	1,0 %	1,5 %	0,4 %
Ausländische Ertragssteuern	-0,3 %	-0,1 %	-0,1 %	0,0 %
Ausländische latente Steuern	0,0 %	-0,1 %	-0,3 %	-0,4 %
Ergebnis vor Darlehensaufwand	6,1 %	4,3 %	4,4 %	3,4 %
Ergebnis nach Darlehensaufwand	6,2 %	4,4 %	4,7 %	3,4 %
Währungsänderung	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Gesamtergebnis in Fondswährung	6,2 %	4,4 %	4,7 %	3,5 %
II. Liquidität	**-0,4 %**	**-0,5 %**	**-0,6 %**	**0,5 %**
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten	**3,8 %**	**3,0 %**	**3,5 %**	**2,9 %**
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)	**2,4 %**	**2,0 %**	**2,6 %**	**1,9 %**

Übersicht zu Renditen, Bewertung und Vermietung nach Ländern

Renditekennzahlen

(in %)	AT	BE	CH	DE	FI	FR	NL	Gesamt
I. Immobilien								
Bruttoertrag	4,70 %	4,03 %	3,11 %	4,25 %	6,51 %	3,66 %	4,34 %	4,21 %
Bewirtschaftungsaufwand	-0,92 %	-0,18 %	0,00 %	-0,99 %	-4,10 %	-0,16 %	-1,23 %	-0,86 %
Nettoertrag	3,78 %	3,85 %	3,11 %	3,27 %	2,41 %	3,50 %	3,12 %	3,35 %
Wertänderungen	2,85 %	0,83 %	0,93 %	-0,30 %	-2,51 %	1,24 %	1,83 %	0,44 %
Ausländische Ertragssteuern	0,00 %	-0,03 %	-0,07 %	0,00 %	0,00 %	0,37 %	0,06 %	-0,01 %
Ausländische latente Steuern	0,00 %	-0,46 %	-2,06 %	-0,25 %	0,00 %	-0,76 %	-0,10 %	-0,38 %
Ergebnis vor Darlehensaufwand	6,63 %	4,19 %	1,91 %	2,71 %	-0,10 %	4,35 %	4,90 %	3,41 %
Ergebnis nach Darlehensaufwand	7,19 %	3,62 %	2,99 %	2,85 %	-0,10 %	4,20 %	5,72 %	3,45 %
Währungsänderung	0,00 %	0,00 %	7,76 %	-0,38 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,01 %
Gesamtergebnis in Fondswährung	7,19 %	3,62 %	10,75 %	2,47 %	-0,10 %	4,20 %	5,72 %	3,46 %
II. Liquidität								**0,46 %**
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten								**2,89 %**
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)								**1,87 %**

Kapitalinformationen

(Durchschnittskennzahlen in TEUR)	AT	BE	CH	DE	FI	FR	NL	Gesamt
Direkt gehaltene Immobilien	0,0	0,0	67.235,6	612.994,7	0,0	0,0	31.902,7	712.133,0
Über Beteiligungen gehaltene Immobilien	115.425,8	82.530,8	0,0	0,0	18.525,4	88.476,7	68.783,7	373.742,1
Immobilien insgesamt	115.425,8	82.530,8	67.235,6	612.994,7	18.525,4	88.476,7	100.686,3	1.085.875,1
Liquidität (inkl. in Beteiligungen gehaltener Liquidität)								140.036,3
Kreditvolumen	-14.475,0	-9.456,0	-40.677,9	-89.665,6	0,0	0,0	-24.510,0	-178.784,4
Fondsvolumen (netto)								1.109.457,5

Informationen zu Wertänderungen

(stichtagsbezogen in TEUR)	*AT*	*BE*	*CH*	*DE*	*FI*	*FR*	*NL*	*Gesamt*
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio	118.345,0	83.600,0	67.975,9	659.895,0	18.080,0	88.400,0	105.045,0	1.141.340,9
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio	6.063,9	3.771,6	45.437,8	30.766,3	1.035,6	3.252,4	4.953,1	95.280,7
Positive Wertänderungen lt. Gutachten	4.695,0	1.450,0	733,0	11.626,5	0,0	1.250,0	3.145,0	22.899,5
Sonstige positive Wertänderungen	0,0	1,9	0,0	360,6	0,0	103,6	14,3	480,4
Negative Wertänderungen lt. Gutachten	0,0	-450,0	0,0	-8.735,0	-370,0	-50,0	-120,0	-9.725,0
Sonstige negative Wertänderungen	-1.407,5	-319,7	-109,5	-5.096,1	-95,5	-596,7	-1.202,2	-8.827,1
Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt	4.695,0	1.000,0	733,0	2.891,4	-370,0	1.200,0	3.025,0	13.174,4
Sonstige Wertänderungen insgesamt	-1.407,5	-317,8	-109,5	-4.735,4	-95,5	-493,1	-1.187,9	-8.346,8

Vermietungsinformationen

Mieten nach Nutzungsarten

(in % der Jahres-Nettosollmiete)	*AT*	*BE*	*CH*	*DE*	*FI*	*FR*	*NL*	*Gesamt*
Jahresmietertrag Büro	75,0	56,7	0,5	18,4	85,0	53,8	37,4	33,1
Jahresmietertrag Handel/Gastronomie	15,6	0,0	93,5	35,5	1,6	46,2	0,0	30,2
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	5,6	1,8	10,7	0,0	0,0	1,7
Jahresmietertrag Wohnen	0,0	0,0	0,0	26,1	0,0	0,0	59,2	20,1
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	0,2	0,0	3,3	2,7
Jahresmietertrag Andere	0,0	43,2	0,4	14,3	2,6	0,0	0,1	11,4

Leerstandsinformationen nach Nutzungsarten

(in % der Jahres-Nettosollmiete)	*AT*	*BE*	*CH*	*DE*	*FI*	*FR*	*NL*	*Gesamt*
Leerstand Büro	7,0	0,0	0,0	4,1	37,0	0,0	6,8	4,6
Leerstand Handel/Gastronomie	0,0	0,0	0,0	0,4	0,0	0,0	0,0	0,2
Leerstand Hotel	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Industrie (Lager, Hallen)	0,1	0,0	0,0	0,3	3,1	0,0	0,0	0,2
Leerstand Wohnen	0,0	0,0	0,0	3,7	0,0	0,0	0,3	2,1
Leerstand Freizeit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Stellplatz	0,0	0,0	0,0	0,8	0,0	0,0	0,1	0,4
Leerstand Andere	0,0	0,0	0,0	0,0	1,2	0,0	0,0	0,0
Vermietungsquote	**92,8**	**100,0**	**100,0**	**90,7**	**58,7**	**100,0**	**92,8**	**92,5**

Restlaufzeit der Mietverträge

(in % der Jahres-Nettosollmiete)	*AT*	*BE*	*CH*	*DE*	*FI*	*FR*	*NL*	*Gesamt*
unbefristet	61,8	0,0	0,0	33,7	0,0	0,0	61,4	31,9
2023	4,5	0,0	3,3	2,3	15,5	8,8	2,7	3,1
2024	1,8	0,0	8,2	8,6	7,8	0,0	0,0	5,5
2025	6,3	0,0	19,6	2,0	0,0	12,2	1,9	4,2
2026	7,8	0,0	9,7	4,9	4,0	56,3	0,0	8,3
2027	0,4	56,7	23,8	9,1	0,0	0,0	0,0	11,5
2028	7,0	0,0	13,2	2,7	0,0	0,0	2,6	3,5
2029	2,8	0,0	8,8	2,8	72,7	0,0	6,0	4,0
2030	0,7	0,0	0,2	6,6	0,0	16,5	0,0	4,8
2031	0,0	0,0	3,8	1,4	0,0	0,0	0,0	1,0
2032	0,0	0,0	0,8	9,7	0,0	4,8	9,5	6,5
2033 +	6,9	43,3	8,5	16,4	0,0	1,4	15,8	15,7

Steuerrechnung

Steuerliche Hinweise

Kurzangaben über die für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften[53]

Die Aussagen zu den steuerlichen Vorschriften gelten nur für Anleger, die in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind.[54] 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.[55]

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.[56]
Einkünfte aus Kapitalvermögen unterliegen grundsätzlich einem Steuerabzug von 25 % (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.[57]
Der Steuerabzug hat für den Privatanleger grundsätzlich Abgeltungswirkung (sog. Abgeltungsteuer), sodass 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 %. 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 % oder dem niedrigeren persönlichen Steuersatz.
Sofern sich die Anteile im Betriebsvermögen befinden, werden die Erträge als Betriebseinnahmen steuerlich erfasst.

---

[53] *§ 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.*

[54] *Unbeschränkt steuerpflichtige Anleger werden nachfolgend auch als Steuerinländer bezeichnet.*

[55] *Ausländische Anleger sind Anleger, die nicht unbeschränkt steuerpflichtig sind. Diese werden nachfolgend auch als Steuerausländer bezeichnet.*

[56] *Der Sparer-Pauschbetrag beträgt seit dem Jahr 2009 bei Einzelveranlagung 801,- Euro und bei Zusammenveranlagung 1.602,- Euro.*

[57] *Gewinne aus dem Verkauf von vor dem 1. Januar 2009 erworbenen Fondsanteilen sind beim Privatanleger steuerfrei.*

Anteile im Privatvermögen (Steuerinländer)

Ausschüttungen
Ausschüttungen des Fonds sind grundsätzlich steuerpflichtig. Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60 % der Ausschüttungen steuerfrei.
Die steuerpflichtigen Ausschüttungen unterliegen i. d. R. dem Steuerabzug von 25 % (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 % 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 % der Vorabpauschalen steuerfrei.
Die steuerpflichtigen Vorabpauschalen unterliegen i. d. R. dem Steuerabzug von 25 % (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:
Verwahrt der inländische Anleger die Anteile in einem inländischen Depot, so nimmt die depotführende Stelle als Zahlstelle vom Steuerabzug Abstand, wenn ihr vor dem Zuflusszeitpunkt ein in ausreichender Höhe ausgestellter Freistellungsauftrag nach amtlichem Muster oder eine NV-Bescheinigung, die vom Finanzamt für die Dauer von maximal drei Jahren erteilt wird, vorgelegt wird. In diesem Fall wird keine Steuer abgeführt. Andernfalls hat der Anleger der inländischen depotführenden Stelle den Betrag der abzuführenden Steuer zur Verfügung zu stellen. Zu diesem Zweck darf die depotführende Stelle den Betrag der abzuführenden Steuer von einem bei ihr unterhaltenen und auf den Namen des Anlegers lautenden Kontos ohne Einwilligung des Anlegers einziehen. Soweit der Anleger nicht vor Zufluss der Vorabpauschale widerspricht, darf die depotführende Stelle insoweit den Betrag der abzuführenden Steuer von einem auf den Namen des Anlegers lautenden Konto einziehen, wie ein mit dem Anleger vereinbarter Kontokorrentkredit für dieses Konto nicht in Anspruch genommen wurde.

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

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene
Werden Anteile an dem Fonds nach dem 31. Dezember 2017 veräußert, unterliegt der Veräußerungsgewinn dem Abgeltungssatz von 25 %. 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 % 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 % (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 der Ermittlung des Veräußerungsgewinns ist der Gewinn um die während der Besitzzeit angesetzten Vorabpauschalen zu mindern.

Besteuerung in Österreich

Beschränkt steuerpflichtige Anleger
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 2023 insgesamt maximal EUR 2.126,00 (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 24 % (ab 1. Januar.2024 und Folgejahre: 23 %). Anders als bei natürlichen Personen gibt es keinen Steuerfreibetrag.
Die in Österreich steuerpflichtigen Einkünfte (ausschüttungsgleichen Erträge) für das am 30. Juni 2023 endende Geschäftsjahr des Swiss Life REF (DE) European Real Estate Living and Working betragen EUR 0,0543 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.

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 % 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 gewerbesteuerpflichtig.
Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60 % der Ausschüttungen steuerfrei für Zwecke der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und 30 % für Zwecke der Gewerbesteuer.
Die Ausschüttungen unterliegen i. d. R. dem Steuerabzug von 25 % (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 % 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 gewerbesteuerpflichtig.
Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60 % der Vorabpauschalen steuerfrei für Zwecke der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und 30 % für Zwecke der Gewerbesteuer.
Die Vorabpauschalen unterliegen i. d. R. dem Steuerabzug von 25 % (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 % der Veräußerungsgewinne steuerfrei für Zwecke der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und 30 % für Zwecke der Gewerbesteuer.

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

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

Besonderheiten bei bestimmten Anlegergruppen
Steuerliche Besonderheiten sind regelmäßig für bestimmte Anlegergruppen zu beachten. Dies gilt insbesondere für Banken, Sparkassen und andere Kreditinstitute, Finanzdienstleistungsinstitute, Finanzunternehmen (einschließlich entsprechend qualifizierender Holdinggesellschaften), Lebens- und Krankenversicherungsunternehmen sowie für Pensionsfonds und andere steuerbefreite Anleger sowie für Städte und Gemeinden. Diese Besonderheiten werden hier nicht dargestellt. Diesen und anderen Anlegergruppen mit steuerlichen Besonderheiten empfehlen wir, sich vor Erwerb von Anteilen an dem in diesem Verkaufsprospekt beschriebenen Sondervermögen mit ihrem Steuerberater in Verbindung zu setzen und die steuerlichen Konsequenzen aus dem Anteilerwerb individuell klären zu lassen.

Steuerausländer
Verwahrt ein Steuerausländer die Fondsanteile im Depot bei einer inländischen depotführenden Stelle, wird vom Steuerabzug auf Ausschüttungen, Vorabpauschalen und Gewinne aus der Veräußerung der Anteile Abstand genommen, sofern er seine steuerliche Ausländereigenschaft nachweist. Sofern die Ausländereigenschaft der depotführenden Stelle nicht bekannt bzw. nicht rechtzeitig nachgewiesen wird, ist der ausländische Anleger gezwungen, die Erstattung des Steuerabzugs entsprechend der Abgabenordnung zu beantragen.[58] 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 % 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 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.[59]

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 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

[58] *§ 37 Abs. 2 AO*
[59] *§ 190 Abs. 2 Nr. 2 KAGB.*

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

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

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.

Informationen zur Kapitalverwaltungsgesellschaft und zur Verwahrstelle

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

Dr. Christine Bernhofer (bis 31.03.2023)
Kauffrau

Aufsichtsrat

Robin van Berkel Vorsitzender	Swiss Life AG
Jan Bettink	Unabhängiges Aufsichtsratsmitglied
Per Erikson	Swiss Life Investment Management Holding AG
Christian Schmid	Swiss Life Asset Managers Deutschland GmbH

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

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
(bis 25. August 2021 Swiss Life Investment Management Deutschland Holding GmbH)

und seit 25. Juni 2021

Stiftung Sustinas
Grabenstrasse 25
6340 Baar
Schweiz

Verwahrstelle des Fonds

Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank AG
Kaiserstraße 24
60311 Frankfurt am Main

Externe Bewerter

Externe Immobilienbewerter (Ankaufsbewertungen)

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

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

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

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

Externe Immobilienbewerter (Folgebewertungen)

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

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

Dirk Strelow
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
Umstätter 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
Sickingerstraße 70
10553 Berlin

BNP Paribas Real Estate Consult GmbH
juristische Person vertreten durch Kolja Hamers FRICS,
Simone Schelsky-Coy FRICS, Geertje Schumann MRICS
Goetheplatz 4
60311 Frankfurt am Main

Externe Bewerter der Immobiliengesellschaften

MÖHRLE HAPP LUTHER Valuation GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
(Jana Wegner, Harm Dodenhoff, Birgit Kulwatz)
Brandstwiete 3
20457 Hamburg

SwissLife
Asset Managers

Wir unterstützen Menschen dabei,
ein selbstbestimmtes Leben zu führen.

MIX
Papier | Fördert gute Waldnutzung
FSC® C074448
FSC www.fsc.org

Klimaneutral
Druckprodukt
ClimatePartner.com/15704-2112-1001

Swiss Life Kapitalverwaltungs-
gesellschaft mbH

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

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