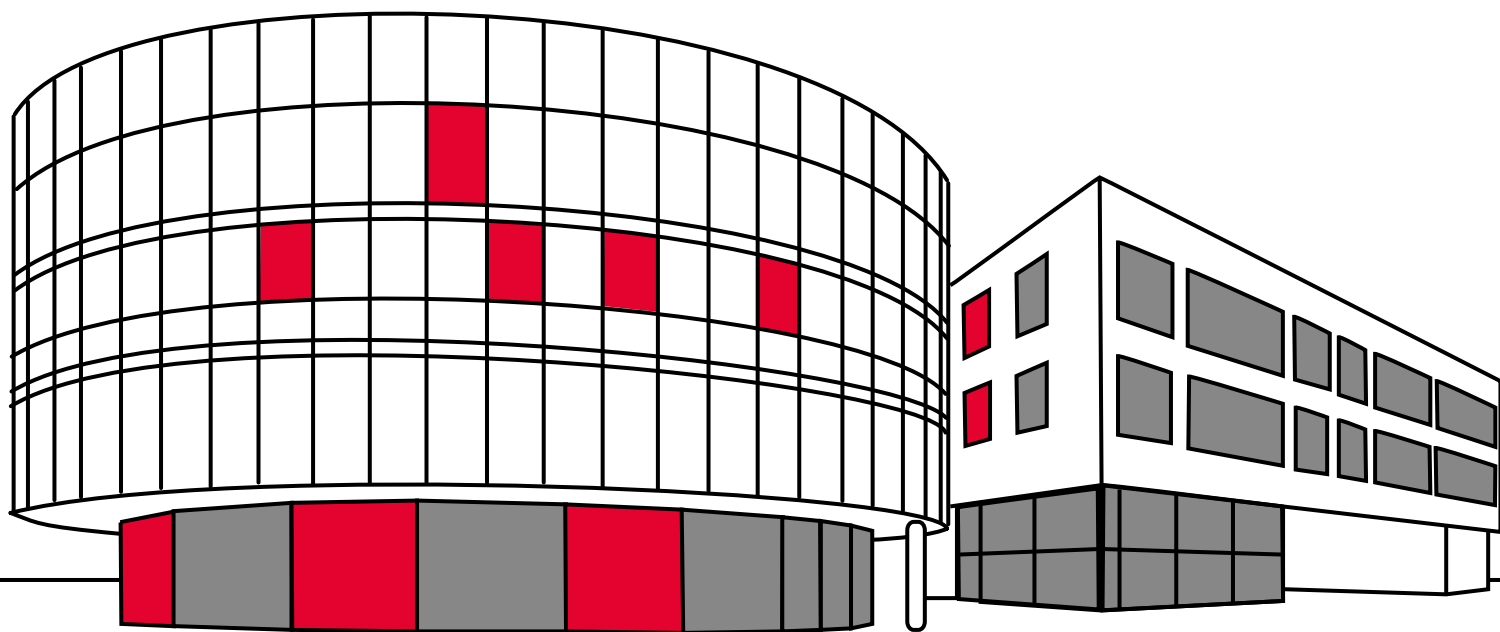




SwissLife
Asset Managers



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

zum 30. Juni 2025

Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Inhaltsverzeichnis

An unsere Anleger	4
Kennzahlen im Überblick	7
Kennzahlen zum Stichtag 30. Juni 2025	7
Veränderungen im Berichtszeitraum	7
Jahresbericht	8
Tätigkeitsbericht	8
Hauptanlagerisiken	11
Portfoliostruktur	13
Entwicklung des Fonds - Vergleichende Übersicht der letzten 3 Jahre	15
Vermögensübersicht zum 30. Juni 2025	16
Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2025 Teil I: Immobilienverzeichnis	18
Direkt gehaltene Immobilien	18
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien	24
Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2025 Teil I: Gesellschaftsübersicht	28
Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung vom 30. Juni 2025	30
Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2025 Teil II: Liquiditätsübersicht	31
Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2025 Teil II: Liquiditätsübersicht	31
Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2025 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	32
Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2025 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	33
Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. Juli 2024 bis 30. Juni 2025	34
Erläuterung zur Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. Juli 2024 bis 30. Juni 2025	36
Verwendungsrechnung zum 30. Juni 2025	37
Entwicklung des Fondsvermögens vom 1. Juli 2024 bis 30. Juni 2025	38
Erläuterung zur Entwicklung des Fondsvermögens vom 1. Juli 2024 bis 30. Juni 2025	38
Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind	39

Anhang	39
Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	42
Angaben zur Offenlegungs- und Taxonomieverordnung	45
Sonstiges	56
Renditen des Fonds - Vergleichende Übersicht der letzten 3 Jahre	56
Übersicht zu Renditen, Bewertung und Vermietung nach Ländern	57
Renditekennzahlen	57
Kapitalinformationen	57
Informationen zu Wertänderungen	58
Vermietungsinformationen	58
Restlaufzeit der Mietverträge	59
Steuerrechnung	59
Steuerliche Hinweise	59
Gremien	66
Kapitalverwaltungsgesellschaft	66
Geschäftsführung	66
Aufsichtsrat	66
Verwahrstelle	66
Externe Bewerter für Immobilien	66

An unsere Anleger

Sehr geehrte Damen und Herren,

der von uns verwaltete Publikums-AIF mit festen Anlagebedingungen und dem Schwerpunkt auf Immobilien, in Form des offenen inländischen Publikumssondervermögens Swiss Life REF (DE) European Real Estate Living and Working, hat das Geschäftsjahr 2024/2025 vom 1. Juli 2024 bis zum 30. Juni 2025 abgeschlossen. Dieser Bericht soll Sie über die wesentlichen Geschäftsvorfälle und Veränderungen während dieses Berichtszeitraums informieren.

Das wirtschaftliche Umfeld des Fonds im abgelaufenen Geschäftsjahr 2024/2025 war - wie bereits im Vorjahr - von den Folgen der Zinswende geprägt. Mit dem fortlaufenden Rückgang der Leitzinsen zeichnete sich jedoch eine allmähliche Entspannung des Marktumfeldes ab. Der Immobilientransaktionsmarkt verbesserte sich leicht im Vergleich zum Vorjahr, zeigte allerdings weiterhin stark unterdurchschnittliche Transaktionsvolumina auf. Das in Teilsegmenten vorhandene Interesse an Immobilien führte zu vereinzelt Transaktionen, insbesondere im Retail- und im Residential-Segment. Mit dem Ausblick auf eine weitere Konsolidierung des Zinsniveaus erwarten wir im kommenden Geschäftsjahr ein langsames, aber kontinuierliches Wiederbeleben der Transaktionsmärkte.

Die Nachfrage nach marktgängigen Mietflächen setzte sich auch im letzten Geschäftsjahr fort. Während die Nachfrage nach Wohnraum unverändert stark blieb, konnten auch im Büro- und Retail-Segment neue Mietverträge zu den Zielmieten abgeschlossen und Indexierungen bei bestehenden Mietverträgen umgesetzt werden. Die Attraktivität und Vermietbarkeit wird dabei wesentlich determiniert über die Flächen- und Gebäudequalität, die Lage bzw. die infrastrukturelle Anbindung sowie den Mietermix. Das zurückhaltende Investoreninteresse begrenzt weiterhin die Neuschaffung von Mietflächen, was sich zukünftig allerdings positiv auf die Nachfrage nach Mietflächen in den relevanten Teilmärkten auswirken wird. Die Vermietungsquote des Fonds ist aufgrund der abgewickelten Verkäufe vollvermieteter Immobilien zwischenzeitlich von 94,2 % auf 93,1 % gefallen. Durch den Übergang des vollvermieteten Objektes in Bruchsal

sowie die Fertigstellung und planmäßige Vermietung diverser Mietflächen im zweiten Halbjahr 2025, wird ein Wiederanstieg der Vermietungsquote auf einen Wert von über 94 % erwartet.

Der Fonds hat in der ersten Hälfte des Geschäftsjahres planmäßig die ersten Verkäufe im Retail-Segment (Working-Quote) realisiert und strategiekonform drei Objekte veräußert. Die drei Verkäufe erfolgten nahe dem Verkehrswert, hatten in Summe jedoch einen negativen Performance-Impact, insbesondere wegen der mit den Verkäufen verbundenen Transaktionskosten und buchhalterischen Auswirkungen (Abschreibung der ursprünglichen Anschaffungsnebenkosten des Fonds). In der zweiten Hälfte des Geschäftsjahres konnte eine weitere Retail-Immobilie veräußert werden. Der Verkauf erfolgte deutlich über Verkehrswert und hatte auch nach Transaktionskosten und buchhalterischen Effekten einen positiven Einfluss auf die Fondsperformance. Insgesamt brachten die im abgeschlossenen Geschäftsjahr realisierten Verkäufe bei einem Transaktionsvolumen von rd. 168 Mio. Euro eine Netto-Liquidität in Höhe von rd. EUR 77,1 Mio. Im Zuge der Verkäufe wurde Fremdkapital in Höhe von rd. EUR 75,6 Mio. zurückgeführt. Durch die Veräußerung des Bruchteileigentums am Einkaufszentrum Glatt in der Schweiz sowie die Rückzahlung des Darlehens in Höhe von CHF 40 Mio. sind zum Geschäftsjahresende keine Fremdwährungsinvestments mehr im Fonds vorhanden. Neben diesen Verkäufen erfolgte im Berichtszeitraum noch die Notarisierung eines weiteren Verkaufs, nämlich einer Büroimmobilie in Frankreich. Der Abgang aus dem Fondsvermögen („Closing“) erfolgte allerdings erst nach Abschluss des Berichtszeitraums. Der Verkauf erfolgte deutlich über Verkehrswert und hatte auch nach allen Kosten und buchhalterischen Folgen ein positives Ergebnis auf die Fondsperformance.

Die Verkäufe erfolgten im Rahmen der Anlage- und Allokationsstrategie, die auf eine ausgewogene Mischung zwischen Wohnen und Gesundheit („Living“) sowie Einzelhandel und Büro („Working“) mit Fokus auf nachhaltige, moderne Wohnanlagen, Senioren- und Pflegeheime, Nahversorgungsobjekte mit Schwerpunkt Lebensmittel und moderne Büroflächen in ganz Europa

setzt. Die Desinvestitionen trugen zur Annäherung an die gewünschte Zielaufteilung (50/50) zwischen „Working“ und „Living“ bei, indem die „Working-Quote“ von 61,6 % auf 55 % reduziert und die „Living-Quote“ von 38,4 % auf 45 % erhöht wurde.

Im vergangenen Geschäftsjahr 2024/2025 wurde für die Anleger eine Gesamtrendite von -0,65 % (gegenüber 0,27 % im Vorjahr) erzielt. Während der Beitrag aus dem laufenden Ergebnis aus Bewirtschaftung abermals von 1,3 % auf 1,9 % gesteigert werden konnte, erwirtschafteten das Ergebnis aus der Immobilienbewertung sowie die realisierten Verkäufe insgesamt einen negativen Ergebnisbeitrag von -2,44 %. Dabei zeigte das laufende Ergebnis aus Bewirtschaftung abermals eine sehr positive Entwicklung, während das Ergebnis aus der Immobilienbewertung als Folge der Zinswende erneut keinen positiven, sondern einen negativen Ergebnisbeitrag lieferte. Diese Ergebniszusammensetzung erklärt neben der durch die Verkäufe abgeschwächten Gesamtrendite einen weiter gestiegenen ausschüttungsfähigen Ertragsanteil, wobei dieser um das negative Verkaufsergebnis gemindert wird. Abzüglich der Verkaufsergebnisse resultiert aus dem Bewirtschaftungsergebnis des Geschäftsjahres 2024/2025 eine Ausschüttung von voraussichtlich 0,13 Euro pro Anteil (Vorjahr 0,16 Euro pro Anteil).

Die erste Hälfte des Geschäftsjahres war insbesondere von Verkehrswertanpassungen und negativen Ergebniseffekten aus Verkäufen geprägt. In dieser Phase konnten die Anpassungen der von den Gutachtern bestimmten Kapitalisierungszinssätze nicht durch die positiven Ergebnisse aus der Immobilienbewirtschaftung - trotz Erzielung höherer operativer Erträge - kompensiert werden. In der zweiten Geschäftsjahreshälfte begann bewertungsseitig die Bodenbildung des Portfolios. Den abnehmenden negativen Einflüssen aus der Bewertung des Immobilienportfolios steht somit ein zunehmend positiver Beitrag aus der operativen Immobilienbewirtschaftung gegenüber. Unter dem Strich hatte dies in der zweiten Geschäftsjahreshälfte bereits zu einer Verbesserung der Jahresrendite um rund 75 Basispunkte von -1,4 % auf -0,65 % geführt.

Der im letzten Geschäftsjahr ausgeübte Rücktritt von der angekauften Projektentwicklung Hamburg Bergedorf wurde erfolgreich umgesetzt, sodass zum Geschäftsjahresende keine gegenseitigen Verpflichtungen mehr bestehen. Die im Jahr 2022 angekaufte Projektentwicklung in Bruchsal

wurde erfolgreich fertiggestellt und ging kurz nach Abschluss des Geschäftsjahres 2024/2025 auf den Fonds über. Durch die Übernahme der Health-Care-Immobilie wird die Portfolioallokation im „Living-“ und im Health-Care-Segment strategiekonform weiter ausgebaut werden.

Die im abgelaufenen Geschäftsjahr eingegangenen Anteilscheinkündigungen sind weiterhin erhöht, haben aber im Vergleich zum Vorjahr abgenommen. Die zwölfmonatige Kündigungsfrist für Anteilscheinrückgaben schützt dabei die Fondsliquidität, indem sie die Liquiditätsbeschaffung für das Fondsmanagement planbar macht. Das Fondsmanagement fokussiert sich daher weiterhin darauf, den regulatorischen und portfoliostategischen Liquiditätsanforderungen gerecht zu bleiben. So wurden weitere Verkaufsportfolios in Prüfung gegeben. Der Marktengang mit den weiteren Verkaufsportfolios erfolgt nach dem Berichtstag und fällt somit ins Folgegeschäftsjahr. Zur Vorbeugung kurzzeitiger Liquiditätsengpässe ist der Fonds mit einer Kreditlinie nach § 199 KAGB ausgestattet, deren Inanspruchnahme im abgelaufenen Geschäftsjahr allerdings nicht erforderlich war.

Per 30. Juni 2025 summiert sich das Immobilienvermögen des Fonds auf rd. 964 Mio. Euro (Vorjahr rd. 1,13 Mrd. Euro), verteilt auf 37 Immobilien in sechs Ländern. Mit der generierten Liquidität wurden alle Verpflichtungen des Fonds aus Anteilscheinrückgaben bedient und gleichzeitig die Liquiditätsquote mit 12,17 % zum Geschäftsjahresende stabil auf hohem Niveau gehalten. Die Fremdkapitalquote wurde im selben Zuge durch die Rückführung von Darlehen von 22,5 % auf 20,74 % reduziert.

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 („Taxonomie-Quote“). 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). Allen Ankäufen liegt das ESG-Assessment von Swiss Life Asset Managers zugrunde.

Im Zuge der bedienten Anteilscheinkündigungen aus dem Vorjahr ist das Nettofondsvolumen im Vergleich zum

Vorjahreswert weiter gesunken und notiert zum 30.06.2025 bei rd. 927 Mio. EUR. Das Fondswachstum im abgelaufenen Geschäftsjahr blieb somit aus. Auch wenn die Attraktivität von Anlagealternativen mit kurzem Anlagehorizont im Verlauf des Geschäftsjahres mit den verkündeten Zinssenkungsschritten der Europäischen Zentralbank kontinuierlich abnahm, konnte sich der Fonds zum Geschäftsjahresende, mit dem durch die Verkäufe negativ beeinflussten Renditeergebnis, der bisherigen Dynamik bei den Anteilscheinrückgaben noch nicht ganz entziehen. Jedoch wird, mit Blick auf die aktuelle Zinslandschaft und die prognostizierte Entwicklung des ökonomischen Umfeldes, mit fortschreitender Erholung der Fondsrendite zeitnah eine wieder steigende Attraktivität für Investoren erwartet.

Die Ausbalancierung aller wesentlichen Einflussgrößen auf das Fondsergebnis unter Berücksichtigung der notwendigen Verkäufe erwies sich auch in diesem Geschäftsjahr als sehr anspruchsvoll. Dies umfasst neben der Auswahl der Verkaufsportfolios und der Rückführung von Darlehen insbesondere das aktive Asset Management inklusive der Steuerung sämtlicher operativer Aktivitäten wie die Nach- und Neuvermietung, Instandhaltungsmaßnahmen und Bauprojekte. Neben dem Finanz- und Liquiditätsmanagement, das nach wie vor im Zentrum des Fondsmanagements stand, lag und liegt der Fokus auf der allmählichen und kontinuierlichen Erholung der Fondsperformance.

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

Die Sicherung und die positive Werteentwicklung Ihrer Anlage stehen im Zentrum aller Initiativen des Fondsmanagements.

In diesem Jahresbericht informieren wir Sie über die Fondsentwicklung im Zeitraum vom 1. Juli 2024 bis 30. Juni 2025.

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 2025

Fondsvermögen (netto)	927.389.843,85 EUR
<i>Immobilienvermögen</i>	
Immobilienvermögen gesamt (brutto)	964.103.066,91 EUR
- davon direkt gehalten	590.043.067,03 EUR
- davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	374.059.999,88 EUR
<i>Fondsobjekte</i>	
Anzahl der Fondsobjekte gesamt	37
- davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	11
stichtagsbezogene Vermietungsquote in % der Nettosollmiete	93,1 %
Fremdkapitalquote ¹	20,7 %

Veränderungen im Berichtszeitraum

<i>An- und Verkäufe</i>	
Ankäufe (Zahl der Objekte mit Übergang Nutzen/Lasten im Berichtszeitraum)	-
Verkäufe (Zahl der Objekte mit Übergang Nutzen/Lasten im Berichtszeitraum)	4
Mittelzufluss/-abfluss (netto)	-126.842.671,53 EUR
<i>Ausschüttung</i>	
Endausschüttung am	25.11.2024
Endausschüttung je Anteil	0,16 EUR
BVI-Rendite	-0,6 %
Rücknahmepreis	10,52 EUR
Ausgabepreis	11,05 EUR

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

Jahresbericht

Tätigkeitsbericht

Allgemeine Angaben

Dieser Tätigkeitsbericht umfasst den Berichtszeitraum 1. Juli 2024 bis 30. Juni 2025 des Offenen Immobilien-Publikumsfonds Swiss Life REF (DE) European Real Estate Living and Working („Living and Working“).

Das bereits im letzten Geschäftsjahr forcierte Verkaufsportfolio aus dem Einzelhandel-Segment wurde erfolgreich am Markt platziert und einer breiten Menge an Interessenten vorgestellt. Es konnten in einer anspruchsvollen Marktphase im Schnitt Angebotspreise im Bereich der Verkehrswerte erzielt werden. Die Verkäufe hatten in Summe trotzdem einen negativen Performanceeffekt von -12,4 Mio. € (BVI-Performanceeffekt -1,4 % zum 31.12.2024). Ursachen hierfür waren die Verkaufsnebenkosten, die Realisierung noch nicht abgeschriebener Anschaffungsnebenkosten sowie die Kosten aus der Rückführung von Darlehen. Die Veräußerungen trugen im Rahmen der Portfoliostrategie zu einem ausgewogeneren Verhältnis zwischen den Segmenten „Living“ und „Working“ bei. Mit Verkauf des Bruchteileigentums am „Glatt-Zentrum“ in Wallisellen (CH) wurde ein weiterer Verkauf aus dem Einzelhandelssegment realisiert. Trotz der angefallenen Vorfälligkeitskosten aus der Darlehensablösung konnte unter dem Strich ein positiver Ergebnisbeitrag realisiert werden. Für einen weiteren Verkauf im Berichtszeitraum wurde ein notarielles Kaufversprechen („Promesse“) unterschrieben. Hierbei handelt es sich um ein Büroobjekt in Paris. Alle Verkäufe erfolgten zur Schaffung von Liquidität bei gleichzeitig strikter Beachtung portfoliostrategischer Überlegungen, insbesondere im Hinblick auf die sektorale und regionale Zusammensetzung des Fondsportfolios sowie dessen Fremdkapitalquote.

Die im Jahr 2021 angekaufte Projektentwicklung wurde bereits im Dezember 2024 fertiggestellt und vom Mieter in Betrieb genommen. Der Übergang der Liegenschaft auf den Fonds erfolgte im Juli 2025, somit nach dem Berichtszeitraum. Es handelt sich um eine neuwertige und langfristig vollvermietete Health-Care-Immobilie in Bruchsal mit einem renovierten Altbau- und einem Neubauanteil

im KfW-Effizienzhausstandard 40. Mit Übergang werden sich die „Living-Quote“ des Fondsportfolios sowie der Immobilienanteil in Neubauqualität weiter erhöhen. Die Immobilie verfügt über 4.200 Quadratmeter, die über eine Laufzeit von über 23 Jahren an einen Pflegebetreiber vermietet sind und zusätzliche vier Wohnungen, die als betreutes Wohnen vermietet werden. Die im Rahmen eines sog. „Forward Fundings“ im November 2021 angebundene Projektentwicklung in Villingen-Schwenningen steht unter Beobachtung. Hier wurden seitens des Verkäufers sämtliche Fristen zur Lieferung der Immobilie überschritten, sodass der Fonds den Bauerrichtungsvertrag zwischenzeitlich gekündigt und die Herausgabe des Grundstücks vom Verkäufer gefordert hat. Bis zum Ende des Berichtszeitraums ist der Verkäufer dieser Forderung nicht nachgekommen, sodass der Fonds zwischenzeitlich Klage gegen den Verkäufer erhoben hat. Das Verfahren ist zum Stand der Berichtslegung noch nicht abgeschlossen.

Über den Berichtszeitraum wurden für den Fonds keine Ankäufe getätigt. Hinsichtlich des ausgeübten Rücktritts vom Kaufvertrag „Hamburg-Bergedorf“ wurde die Rückabwicklung erfolgreich und im Einvernehmen mit dem Verkäufer abgeschlossen.

Insgesamt sind seit Fondsaufgabe bis zum 30. Juni 2025 43 Immobilien in sieben Ländern erworben worden, von denen bis zum Ende des Berichtszeitraums 41 Immobilien auf den Fonds übergegangen sind. Im abgelaufenen Berichtsjahr wurden insgesamt vier Immobilien veräußert. Der Immobilienbestand des Fonds summiert sich somit zum Berichtsstichtag auf 37 Liegenschaften in sechs Ländern.

Auch in diesem Jahr galt der Liquiditäts- und Performancesteuerung eine besonders große Aufmerksamkeit. Neben der Sicherstellung der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Fondsvermögens und zukünftiger Ausschüttungen bleibt die Vorhaltung von Liquidität zur Bedienung von Anteilscheinrückgaben im Vordergrund. Als eine wesentliche Maßnahme hierzu fanden Veräußerungen aus dem identifizierten

Verkaufsportfolio statt. Zudem verfügt der Fonds über eine befristete Kreditzusage über 50 Mio. EUR nach § 199 KAGB, sodass diese Mittel - bei Bedarf - abgerufen und zur Zwischenfinanzierung von Anteilscheinrückgaben verwendet werden können. Im Berichtszeitraum wurde diese Kreditlinie nicht in Anspruch genommen. Das Fondsmanagement prüft weiterhin auf 12-Monatssicht Verkaufsoptionen aus dem Fondsportfolio zur Refinanzierung von Anteilscheinrückgaben. Weitere Verkäufe sind für das Folgegeschäftsjahr (2025/2026) geplant. Das Fondsmanagement geht dabei davon aus, dass sich im Zuge der erwarteten Wiederbelebung der Transaktionsmärkte im Vergleich zu den Vorjahren höhere Verkaufspreise realisieren lassen.

Die Verbesserung der Qualität im Gebäudebestand und die Reduzierung der Leerstandsquote waren weiterhin Schwerpunkte des Portfoliomanagements. Die Modernisierungsmaßnahme des denkmalgeschützten Gebäudes in der Herengracht 282 im Amsterdamer Stadtzentrum wurde erfolgreich abgeschlossen. Bei der Repositionierung der Hotelflächen in dem Regensburger Fondsobjekt wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr die Erteilung einer Baugenehmigung durch die Stadt Regensburg erreicht. Das umfangreiche Modernisierungs- und Neuvermietungsprojekt an der Berliner Liegenschaft in der Kaiserin-Augusta-Allee ist in der finalen Umsetzungsphase. Die Übergabe der modernisierten Teilflächen an die zukünftige Mieterin TU Berlin soll noch im Laufe des Jahres 2025 erfolgen. Die Vermietungsquote wird sich dadurch im Geschäftsjahr 2025/2026 erhöhen und bis Ende 2025 voraussichtlich wieder in Richtung 95 % entwickeln. Zugleich werden im operativen Management weitere ökonomisch sinnvolle Vermietungsinitiativen geprüft und zur weiteren Stärkung der Vermietungsquote vorangetrieben.

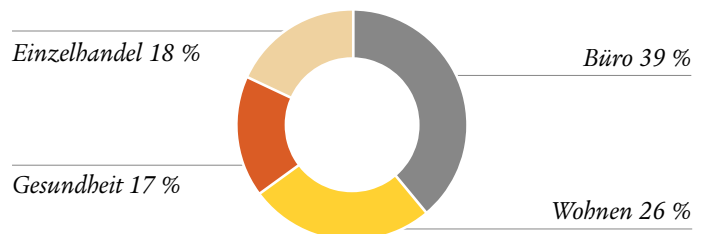
Die zuletzt deutlich gestiegene Ertragskraft des Fonds ist nachhaltig und bleibt auch in diesem Geschäftsjahr gegeben. Der große Anteil indexgebundener Mietverträge führte in den vergangenen inflationsstarken Jahren zu einer signifikanten Stärkung des operativen Ertrags und zu einer nachhaltigen Stärkung der Ausschüttungskraft des Fonds, die im abgelaufenen Geschäftsjahr jedoch durch die negativen Verkaufsergebnisse auf das Niveau der Ausschüttung 2023 gemindert wurde.

Struktur des Fondsvermögens

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde die „Working-Quote“ (Nutzungsarten „Retail“ und „Büro“) mit der Veräußerung von vier Immobilien aus dem „Retail-Segment“ weiter reduziert und die „Living-Quote“ (Nutzungsarten „Wohnen“ und „Gesundheit“) strategiegemäß weiter angehoben. Mit der Übernahme der bereits Ende 2024 fertiggestellten Health-Care Projektentwicklung im kommenden Geschäftsjahr wird die „Living-Quote“ des Fonds weiter gestärkt.

Durch die Veräußerung des Bruchteilanteils am Einkaufszentrum Glatz ist der Fonds zum Geschäftsjahresende nicht mehr in der Schweiz investiert. Der Fonds hält zum Geschäftsjahresende Immobilien in Deutschland, den Niederlanden, Frankreich, Belgien, Österreich und Finnland direkt oder in Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften.

Das Immobilienvermögen zeichnet sich zum Berichtsstichtag 30. Juni 2025 nach wie vor durch eine breite Diversifizierung nach Nutzungsarten aus und weist zum Geschäftsjahresende folgende Struktur auf:



Report 06/2025

Anlageziele und Anlagepolitik

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

Weiterhin ist die Anlagestrategie des Fonds auf die Erzielung stabiler Erträge für die Anleger ausgerichtet. Der stringente Investmentprozess des Fonds ist hierfür wesentliche Voraussetzung. Bei der Auswahl der Immobilien für das Sondervermögen sollen deren nachhaltige Ertragskraft sowie

eine Streuung nach Region, Lage, Größe, Nutzung und Mietern im Vordergrund der Überlegungen stehen.

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

Der Fonds ist strategisch auf die Verwaltung von Vermögen ausgerichtet. Die Investmentstrategie stellt auf langfristige Bestandshaltung ab. Als Halteperiode für ein Investment wird daher grundsätzlich eine Zeitspanne von mindestens zehn Jahren angenommen. Im Rahmen der laufenden Bestandsoptimierung und auch der Fondssteuerung können gezielte Verkäufe einzelner Liegenschaften vor Ablauf der genannten Halteperiode sinnvoll sein und als Instrument des Portfoliomanagements eingesetzt werden. Darüber hinaus werden Investitionen in den Bestand vorgenommen, um die Qualität der Immobilien kontinuierlich zu verbessern. Hierbei werden ESG-bezogene Verbesserungen genauso wie umfassende Renovierungen einzelner Fondsimmobilen berücksichtigt.

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

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

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

Anlagegeschäfte

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

Im Berichtszeitraum haben folgende Verkäufe stattgefunden:

direkt gehaltene Immobilien:

Wallisellen, Neue Winterthurerstrasse 99: Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 01. April 2025. Das Transaktionsvolumen belief sich auf 70,1 Mio. CHF. Aus der Veräußerung resultiert ein realisierter Gewinn in Höhe von 0,1 Mio. CHF.;

Lichtenfels, Mainau 4: Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 02. Juni 2025. Das Transaktionsvolumen belief sich auf 35,4 Mio. EUR. Aus der Veräußerung resultiert ein realisierter Verlust in Höhe von -4,5 Mio. EUR.;

Potsdam, Am Moosfenn 1: Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 26. September 2024. Das Transaktionsvolumen belief sich auf 38,1 Mio. EUR. Aus der Veräußerung resultiert ein realisierter Verlust in Höhe von -7,1 Mio. EUR.;

Hamburg, Julius-Brecht-Straße 5a: Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 27. September 2024. Das Transaktionsvolumen belief sich auf 20,8 Mio. EUR. Aus der Veräußerung resultiert ein realisierter Verlust in Höhe von -0,9 Mio. EUR.

Im Berichtszeitraum wurden keine Verkäufe von Immobilien-Gesellschaften getätigt.

Im Berichtszeitraum wurden Zahlungen für die Errichtung der folgenden Projektentwicklungen geleistet:

Projektentwicklung	EUR
Regensburg, Bahnhofstraße 24	1.542.109,33

Die unter den Veräußerungsgeschäften ausgewiesenen sonstigen realisierten Gewinne betreffen vollumfänglich Gewinne aus im Geschäftsjahr fällig gewordenen Devisentermingeschäften, die zu Absicherungszwecken geschlossen wurden.

Wertentwicklung

Das Nettofondsvermögen des Publikums-AIF Swiss Life REF (DE) European Real Estate Living and Working beträgt zum Berichtsstichtag 927.389.843,85 EUR (i. Vj. 1.077.120.471,21 EUR) bei umlaufenden Anteilen von 88.137.939 Stück

(i. Vj. 100.113.965 Stück). Der Anteilpreis in Höhe von 10,52 EUR ist im Vergleich zum Vorjahr (10,75 EUR) um 0,23 EUR gesunken. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde eine BVI-Rendite von -0,6 % (i. Vj. 0,3 %) erzielt.

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

Hauptanlagerisiken

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

Adressausfallrisiken

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

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

durch den Ausfall von Mietern oder Kontrahenten entstehen können.

Zinsänderungsrisiken

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

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

Liquiditätsrisiken

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

Marktpreisrisiken

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

Fachabteilung. Für die relevanten Kennzahlen wurde ein entsprechendes Reporting eingerichtet.

Leveragerisiko

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

Währungsrisiken

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

Operationale Risiken

Die Swiss Life KVG² stellt eine ordnungsgemäße Verwaltung des Fonds sicher. Wesentliche operationale Risiken für das AIF-Sondervermögen resultieren aus externen Ursachen. Daher hat die Swiss Life KVG Vorkehrungen getroffen und für jedes identifizierte Risiko entsprechende Risikominimierungsmaßnahmen installiert. Die durch das Risikomanagement identifizierten operationalen Risiken bestehen u. a. aus Rechts- oder Steuerrisiken, aber auch aus Personal- und Abwicklungs- sowie Auslagerungsrisiken.

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

Nachhaltigkeitsfaktoren

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

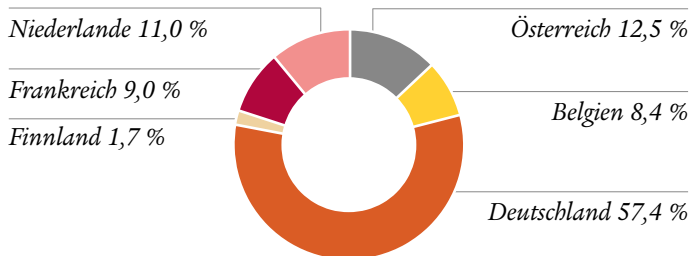
Nachhaltigkeitsfaktoren können einen wesentlichen Einfluss auf alle bekannten Risikoarten haben und tragen als Faktor zur Wesentlichkeit dieser Risikoarten bei. Beispiele sind die in den vorhergehenden Abschnitten beschriebenen Risikokategorien: Adressausfallrisiko, Zinsänderungsrisiko, Liquiditätsrisiko,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

Portfoliostruktur

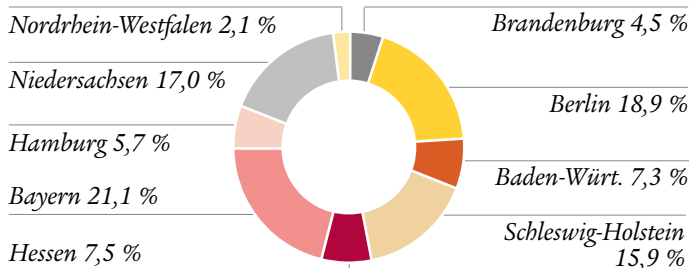
Zum Berichtsstichtag enthält das Portfolio 37 Immobilien und 11 Immobilien-Gesellschaften. Die nachfolgenden Grafiken geben einen Überblick über die Struktur des Immobilienportfolios.

Geografische Verteilung der Immobilien (in % der Verkehrswerte)

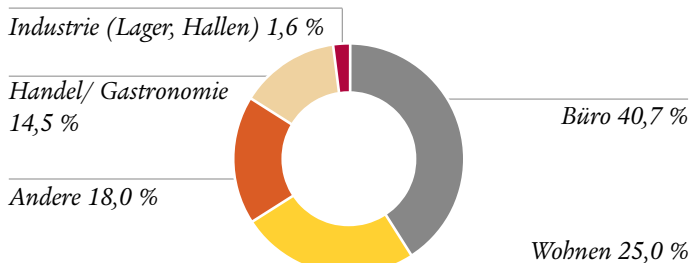
Länderallokation



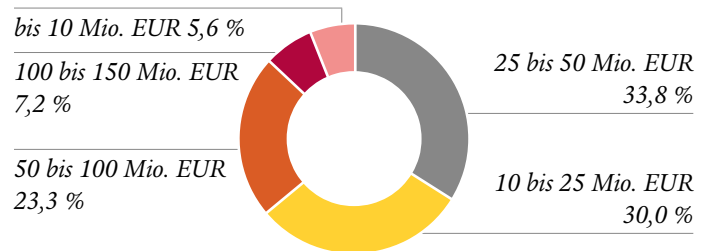
Regionalallokation der in Deutschland belegenen Immobilien



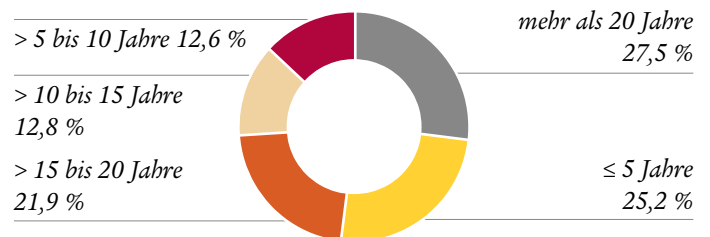
Verteilung der Immobilien nach Nutzungsarten (in % der Jahresnettosollmiete)



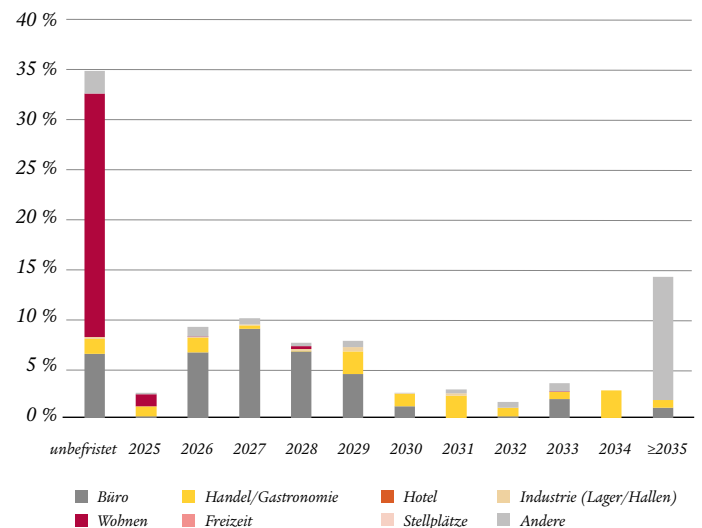
Verteilung der Immobilien nach Größenklassen (in % der Verkehrswerte)



Wirtschaftliche Altersstruktur der Immobilien (in % der Verkehrswerte)



Restlaufzeitenstruktur der Mietverträge (in % der Jahresnettosollmiete)



Kreditportfolio und Restlaufzeitenstruktur der Darlehen

Übersicht Kredite

Währung	Kreditvolumen	in % ³
EUR-Kredite (Inland)	190.522.579,72 EUR	19,8
EUR-Kredite (Ausland)	9.455.999,97 EUR	1,0
Gesamt	199.978.579,69 EUR	20,7

Die Verbindlichkeiten aus Krediten resultieren aus der anteiligen Fremdfinanzierung der Immobilien (157,8 Mio. EUR).

Im Rahmen von Kreditaufnahmen für Rechnung des Sondervermögens sind zum Sondervermögen gehörende

Vermögensgegenstände in Höhe von 157,8 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)	24,2 %	4,6 %	26,1 %	40,3 %	0,0 %	95,3 %
EUR-Kredite (Ausland)	4,7 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	4,7 %
Gesamt	28,9 %	4,6 %	26,1 %	40,3 %	0,0 %	100,0 %

Für Angaben zu den Liquiditätsanlagen, den sonstigen Vermögensgegenständen und sonstigen Verbindlichkeiten

beachten Sie bitte die Übersichten und Erläuterungen zu den Abschnitten der Vermögensaufstellung Teil II und Teil III in diesem Bericht.

Währungspositionen

Währung	Offene Währungspositionen zum Berichtsstichtag in TEUR	in % ⁴
CHF	1.502,0	100,0

Risikoprofil

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

Nähere Angaben zu den ökologischen und/oder sozialen Merkmalen des Fonds, den regelmäßigen Informationen zu den in Artikel 8 Absätze 1, 2 und 2a der Verordnung (EU) 2019/2088 und Artikel 6 Absatz 1 der Verordnung (EU) 2020/852 genannten Finanzprodukten, befinden sich im Anhang des Jahresberichts.

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

Es gab keine wesentlichen Änderungen im Berichtszeitraum.

³ 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.

⁴ In % des Fondsvolumens (netto) pro Währungsraum

Entwicklung des Fonds - Vergleichende Übersicht der letzten 3 Jahre

	Gj-Ende 30.06.2022 Mio. EUR	Gj-Ende 30.06.2023 Mio. EUR	Gj-Ende 30.06.2024 Mio. EUR	Gj-Ende 30.06.2025 Mio. EUR
Immobilien	675,4	728,7	754,3	590,0
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	262,9	272,4	274,8	269,8
Liquiditätsanlagen	146,5	128,2	139,7	112,8
Sonstige Vermögensgegenstände	153,9	166,5	144,2	136,2
./. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	-148,3	-168,2	-235,9	-181,4
Fondsvermögen	1.090,5	1.127,6	1.077,1	927,4
Anteilumlauf (Stück)	101.229.187	103.779.836	100.113.965	88.137.939
Anteilwert (EUR)	10,77	10,86	10,75	10,52
Endausschüttung je Anteil (EUR)	0,11	0,14	0,16	0,13
Tag der Ausschüttung	28.11.2022	27.11.2023	25.11.2024	24.11.2025

Vermögensübersicht zum 30. Juni 2025

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
A. Vermögensgegenstände				
I. Immobilien				
1. Mietwohngrundstücke		201.490.000,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
2. Geschäftsgrundstücke		297.155.000,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
3. Gemischtgenutzte Grundstücke		40.495.000,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
4. Grundstücke im Zustand der Bebauung		50.903.067,03		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
5. Unbebaute Grundstücke		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
Zwischensumme		590.043.067,03		63,62
(insgesamt in Fremdwährung)	0,00			
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften				
1. Mehrheitsbeteiligungen		226.348.389,50		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
2. Minderheitsbeteiligungen		43.442.865,41		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
Zwischensumme		269.791.254,91		29,09
(insgesamt in Fremdwährung)	0,00			
III. Liquiditätsanlagen				
1. Bankguthaben		112.840.039,87		
(davon in Fremdwährung)	2.266.576,46			
2. Wertpapiere		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
3. Investmentanteile		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
Zwischensumme		112.840.039,87		12,17
IV. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		12.948.775,45		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften		68.805.468,57		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
3. Zinsansprüche		1.940.829,28		
(davon in Fremdwährung)	0,00			

Fortsetzung: Vermögensübersicht zum 30. Juni 2025

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
4. Anschaffungsnebenkosten		26.639.913,01		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
bei Immobilien		21.908.136,17		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		4.731.776,84		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
5. Andere		25.815.694,63		
(davon in Fremdwährung	659,98)			
Zwischensumme		136.150.680,94		14,68
Summe Vermögensgegenstände		1.108.825.042,75		119,56
B. Schulden				
I. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten		-157.797.579,72		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		-259.094,38		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
3. Grundstücksbewirtschaftung		-10.011.464,50		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
4. anderen Gründen		-1.995.360,49		
(davon in Fremdwährung	-8,55)			
Zwischensumme		-170.063.499,09		-18,34
II. Rückstellungen		-11.371.699,81		-1,23
(davon in Fremdwährung	-765.223,48)			
Summe Schulden		-181.435.198,90		-19,56
C. Fondsvermögen		927.389.843,85		100,00
umlaufende Anteile (Stück)		88.137.939		
Anteilwert (EUR)		10,52		
Währungsumrechnungskurse per Stichtag				
Schweizer Franken (CHF) / EUR			0,9345	

Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2025

Teil I: Immobilienverzeichnis

Direkt gehaltene Immobilien

Lage des Grundstücks ⁵			Währung	Art des Grundstücks ⁶		Art der Nutzung ⁷	Projekt- / Bestandsentwicklungs- maßnahmen	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe / Wohnen in m ²	Ausstattungsmerkmale ⁸
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	10439	Berlin, Schönhauser Allee 115	EUR	M		W 67,6%; A 32,4%	-	01.10.17	1908 / 2013	951	343 / 2.196	B / BM / L
DE	13437	Berlin, Spiessweg 11, 13, 15	EUR	M	(E)	W	-	01.05.20	2020	3.967	0 / 3.001	B / BM / G / L / RO / SZ
DE	14169	Berlin, Seehofstraße 12	EUR	M		A	-	01.10.19	2008 / 2008	3.851	0 / 2.872	BM / L
DE	10553	Berlin, Kaiserin-Augusta-Allee 14	EUR	G		B	-	01.10.19	1968 / 1985	4.702	10.129 / 0	BM / L / LA / PA / R / RO / SZ
DE	88400	Biberach an der Riß, Telawiallee 4	EUR	GG		Ha 58,3%; W 39,0%	-	13.04.22	2018	5.986	2.136 / 1.114	B / G / K / L / R
DE	29493	Flensburg, Hochfelder Landstraße 11 - 23	EUR	G		Ha	-	04.06.22	2019 / 2019	21.853	5.221 / 91	B / BM / SZ

⁵ AT = Österreich; BE = Belgien; DE = Deutschland; FI = Finnland; FR = Frankreich; NL = Niederlande

⁶ G = Geschäftsgrundstück; GB = Grundstücke im Zustand der Bebauung; GG = Gemischtgenutztes Grundstück; M = Mietwohngrundstück; G (E) = Geschäftsgrundstück mit Erbbaurecht (§ 231 (1) 4. KAGB); M (E) = Mietwohngrundstück mit Erbbaurecht (§ 231 (1) 4. KAGB); G (AG) = Geschäftsgrundstück mit anderen Grundstücken und Rechten (§ 231 (1) 5. KAGB)

⁷ B = Büro; Ha = Handel / Gastronomie; W = Wohnen; A = Andere

⁸ AU = Autoaufzug; B = Be- und Entlüftungsanlage; BM = Brandmeldeanlage; DO = Doppelboden; FA = Fassadenbefahrungsanlage; FW = Fernwärme; G = Garage / Tiefgarage; K = Klimatisierung; LA = Lastenaufzug; L = Lift / Aufzugsanlage; PA = Parkdeck; R = Rampe; RO = Rolltor; RT = Rolltreppe/-steig; SZ = Sonnenschutz; SP = Sprinkleranlage

⁹ Fremdfinanzierungsquote im Verhältnis zu den Vermögenswerten aller Fondsimmobilen: Die Vermögenswerte setzen sich aus den anzusetzenden Kaufpreisen (i.d.R. 3 Monate ab Erwerbsdatum) bzw. Verkehrswerten (i.d.R. ab dem 4. Monat nach Erwerbsdatum) der einzelnen Objekte zusammen.

<i>Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren</i>	<i>Leerstandsquote in % der Nettosollmiete</i>	<i>Fremdfinanzierungsquote in % des Kaufpreises / Verkehrswertes⁹</i>	<i>Kaufpreis bzw. Verkehrswert Gutachten 1/ Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR</i>	<i>Mieterrträge im Geschäftsjahr in TEUR</i>	<i>Rohertrag gemäß Gutachten 1/ Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR</i>	<i>Restnutzungsdauer Gutachten 1/ Gutachten 2 [Mittelwert] in Jahren</i>	<i>Anschaftungsnebenkosten (ANK) gesamt in TEUR / in % des Kaufpreises</i>	<i>- davon Gebühren und Steuern / - davon sonstige Kosten in TEUR</i>	<i>Im Geschäftsjahr abgeschrieben ANK in TEUR</i>	<i>Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR</i>	<i>Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Monaten</i>
0,0	0,0	0,0	8.770 / 8.900 [8.835]	426	434 / 434 [434]	58 / 58 [58]	571 / 9,0	462 / 109	57	142	30
4,3	0,0	0,0	11.800 / 11.800 [11.800]	412	467 / 467 [467]	52 / 52 [52]	1.214 / 12,1	668 / 546	121	273	27
0,0	0,0	0,0	15.600 / 14.900 [15.250]	678	692 / 692 [692]	75 / 75 [75]	881 / 8,7	625 / 256	88	426	58
13,2	0,0	0,0	14.900 / 15.300 [15.100]	826	834 / 834 [834]	43 / 43 [43]	1.574 / 10,0	1.036 / 538	157	669	51
3,2	49,3	40,0	54.090 / 53.100 [53.595]	1.018	2.238 / 2.397 [2.318]	38 / 43 [40,5]	2.976 / 6,3	2.440 / 536	298	1.265	51
8,0	1,9	0,0	10.790 / 10.800 [10.795]	443	475 / 468 [471]	63 / 63 [63]	785 / 7,2	615 / 170	78	529	81
7,6	1,7	30,5	16.900 / 16.850 [16.875]	840	860 / 860 [860]	44 / 44 [44]	1.550 / 8,6	1.271 / 279	155	1.072	83

Lage des Grundstücks ⁵			Währung	Art des Grundstücks ⁶		Art der Nutzung ⁷	Projekt- / Bestandentwicklungs- maßnahmen	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe / Wohnen in m ²	Ausstattungsmerkmale ⁸
DE	60438	Frankfurt am Main, Altenhöfer- allee 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	EUR	G	Ha	-		01.12.17	2009	7.966	7.600 / 0	B / BM / FW / L / LA / R / RO / RT / SP / SZ
DE	26629	Großefehn, Zur Mühle 18 u. 20	EUR	G	A	-		30.12.22	2021 / 2021	5.569	0 / 4.391	BM / K / L / LA
DE	20175	Hamburg, Hans-Dewitz-Ring 2 a-k	EUR	M	W	-		30.09.21	2002	4.851	984 / 4.108	B / BM / FW
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	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	8.265 / 0	AU / B / BM / DO / G / K / L / LA / PA / R / RO / SP / SZ
DE	21629	Neu Wulmstorf, Thomas-Mann- Str. 2-6 u.a.	EUR	M	W	-		01.01.20	2019	5.653	0 / 11.160	B / BM / G / RO / SZ
DE	93047	Regensburg, Bahnhofstraße 24	EUR	GB	-	ja		16.10.17	1988	9.024	18.696 / 1.432	B / BM / FW / G / K / L / LA / SP / SZ
DE	42897	Remscheid, Schwelmer Straße 71	EUR	G	A	-		23.02.21	1959 / 2011	5.200	2.393 / 2.393	BM / G / L / R / SP / SZ
DE	21680	Stade, Lönsweg 30, 32, 34, 36, 38	EUR	M	W	-		04.01.21	2018	7.461	0 / 6.695	G / L / SZ
DE	15344	Strausberg, Fritz-Reuter-Straße 6,7,8,9,9a	EUR	M	W	-		30.11.20	2019	9.051	0 / 6.245	BM / FW / L / SZ
DE	70435	Stuttgart, Ludwigsburger Straße 107-111	EUR	GG	W	-		13.12.23	2023 / 2023	2.382	2.161 / 2.477	BM / G / K / L / PA / R / SP / SZ

<i>Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren</i>	<i>Leerstandsquote in % der Nettosollmiete</i>	<i>Fremdfinanzierungsquote in % des Kaufpreises / Verkehrswertes⁹</i>	<i>Kaufpreis bzw. Verkehrswert Gutachten 1/ Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR</i>	<i>Mieterrträge im Geschäftsjahr in TEUR</i>	<i>Roberrtrag gemäß Gutachten 1/ Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR</i>	<i>Restnutzungsdauer Gutachten 1/ Gutachten 2 [Mittelwert] in Jahren</i>	<i>Anschaftungsnebenkosten (ANK) gesamt in TEUR / in % des Kaufpreises</i>	<i>- davon Gebühren und Steuern / - davon sonstige Kosten in TEUR</i>	<i>Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK in TEUR</i>	<i>Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR</i>	<i>Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Monaten</i>
3,7	0,3	31,3	41.700 / 41.730 [41.715]	1.816	1.826 / 1.848 [1.837]	58 / 58 [58]	3.350 / 7,7	2.743 / 607	334	2.030	73
4,8	0,2	0,0	22.800 / 23.100 [22.950]	1.261	1.413 / 1.400 [1.407]	44 / 44 [44]	1.653 / 7,9	844 / 809	165	399	29
27,1	0,0	50,3	20.000 / 20.150 [20.075]	1.015	1.022 / 1.022 [1.022]	56 / 46 [51]	1.396 / 6,9	1.059 / 337	138	1.027	89
1,8	0,0	17,0	16.000 / 15.850 [15.925]	773	755 / 714 [735]	48 / 48 [48]	1.142 / 7,4	787 / 356	114	703	74
0,5	0,0	55,9	15.200 / 15.650 [15.425]	440	628 / 643 [636]	77 / 77 [77]	1.088 / 7,7	779 / 309	109	745	82
5,9	0,0	0,0	9.770 / 9.300 [9.535]	599	580 / 585 [583]	27 / 33 [30]	587 / 6,0	415 / 172	59	367	75
2,8	17,4	27,9	32.600 / 33.800 [33.200]	1.564	1.858 / 1.853 [1.856]	52 / 47 [49,5]	1.653 / 5,3	1.232 / 420	166	276	20
0,1	0,7	52,1	43.200 / 43.250 [43.225]	1.673	1.787 / 1.772 [1.780]	74 / 64 [69]	2.903 / 7,0	2.296 / 608	290	1.304	54
0,0	0,0	0,0	81.170 / 81.200 [81.185]	1.592	3.876 / 4.269 [4.073]	45 / 38 [41,5]	3.222 / 6,2	1.842 / 1.380	322	725	k.A.
11,1	0,0	0,0	11.500 / 11.430 [11.465]	652	653 / 653 [653]	36 / 36 [36]	977 / 9,0	775 / 203	98	545	67
0,3	0,7	25,1	23.400 / 24.550 [23.975]	947	1.010 / 1.008 [1.009]	75 / 65 [70]	1.943 / 8,1	1.313 / 630	193	1.064	66
0,1	1,2	28,9	25.310 / 24.600 [24.955]	923	1.025 / 1.026 [1.025]	74 / 74 [74]	2.311 / 9,6	1.688 / 624	231	1.231	64
5,5	10,3	48,8	29.700 / 29.700 [29.700]	1.046	1.078 / 1.077 [1.077]	69 / 79 [74]	2.771 / 8,8	1.775 / 997	277	2.328	101

<i>Lage des Grundstücks⁵</i>			<i>Währung</i>	<i>Art des Grundstücks⁶</i>	<i>Art der Nutzung⁷</i>	<i>Projekt- / Bestandentwicklungs- maßnahmen</i>	<i>Erwerbsdatum</i>	<i>Bau- / Umbaujahr</i>	<i>Grundstücksgröße in m²</i>	<i>Nutzfläche Gewerbe / Wohnen in m²</i>	<i>Ausstattungsmerkmale⁸</i>
DE	21465	Wentorf bei Hamburg, Am Casinopark 14, u. a.	EUR	G	Ha 52,1%; A 29,1%	-	01.07.20	2001	14.026	10.345 / 1.717	B / BM / FW / G / L / PA / R / RO / SP / SZ
DE	38446	Wolfsburg, Arnikaweg 6, 6a, 6b, 8, 10, 10a	EUR	M	W	-	01.04.20	2020	4.160	0 / 7.993	B / BM / FW / G / L / R / RO / SZ
DE	26340	Zetel, Bohlenberger Straße 24	EUR	G	A	-	30.12.22	2022 / 2022	2.564	0 / 1.841	BM / K / L / LA
NL	1016 BP	Amsterdam, Herengracht 168	EUR	G	B	-	22.06.17	1638 / 2016	621	1.214 / 0	B / BM / K / L / SZ
NL	1016 BP	Amsterdam, Herengracht 282	EUR	G	B	-	22.06.17	1620 / 2016	470	832 / 0	B / BM / K / L / SZ
NL	3584 BN	Utrecht, Euclideslaan 251-265	EUR	G (E)	B	-	04.08.22	1992 / 2021	3.395	5.730 / 0	AU / B / BM / FA / FW / G / K / L / PA / R / SP

Immobilienvermögen direkt gehaltener Immobilien in EUR gesamt

590.043.067,03

Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien

		Lage des Grundstücks ¹⁰	Beteiligungsquote	mehrstöckige Gesellschaftsstruktur	Währung	Art des Grundstücks ¹¹	Art der Nutzung ¹²	Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe / Wohnen in m ²	Ausstattungsmerkmale ¹³
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
AT	1030	Wien, Rennweg 33B/ Ungargasse 64-66	100,00%	nein	EUR	G (E)	B 64,5%; Ha 28,0%	-	29.11.19	2003 / 2016	6.738	16.756 / 0	B / BM / FW / G / K / L / LA / R / RO / RT / SZ
BE	1000	Brüssel, Avenue de Cortenbergh 107	100,00%	nein	EUR	G	B	-	30.07.18	1993 / 2013	1.084	7.635 / 0	B / BM / DO / FW / G / K / L / RO / SP / SZ
BE	3000	Leuven, Vaartkom 39-47	100,00%	nein	EUR	G	A	-	30.10.20	2020	1.908	0 / 7.973	B / BM / G / L / LA / R / RO / SP / SZ
FI	00400	Helsinki, Aku Korhosen Tie 8-10	100,00%	nein	EUR	G	B	-	11.10.19	2015	6.313	4.415 / 0	B / FW / K / L / R / RO / SZ
FR	75008	Paris, 116 Rue La Boetie	100,00%	ja	EUR	G (AG)	Ha 54,1%; B 45,9%	-	28.05.19	1800 / 2011	150	754 / 0	DO / K / L
FR	75001	Paris, 25, Boulevard de Sébastopol	100,00%	ja	EUR	G (AG)	Ha 40,6%; B 30,4%; A 29,0%	-	28.05.19	1800	203	1.070 / 0	BM / L
FR	75116	Paris, 44, Rue Copernic	100,00%	ja	EUR	G	B	-	28.05.19	1800 / 2017	652	1.829 / 0	B / BM / DO / K / L / SZ

10 AT = Österreich; BE = Belgien; DE = Deutschland; FI = Finnland; FR = Frankreich; NL = Niederlande

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

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

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

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

<i>Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren</i>	<i>Leerstandsquote in % der Nettosollmiete</i>	<i>Fremdfinanzierungsquote in % des Kaufpreises / Verkehrswertes^{1,4}</i>	<i>Kaufpreis bzw. Verkehrswert Gutachten 1/ Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR</i>	<i>Mieterrträge im Geschäftsjahr in TEUR</i>	<i>Rohertrag gemäß Gutachten 1/ Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR</i>	<i>Restnutzungsdauer Gutachten 1/ Gutachten 2 [Mittelwert] in Jahren</i>	<i>Anschaftungsnebenkosten (ANK) gesamt in TEUR / in % des Kaufpreises</i>	<i>- davon Gebühren und Steuern / - davon sonstige Kosten in TEUR</i>	<i>Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK in TEUR</i>	<i>Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR</i>	<i>Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Monaten</i>
0,0	0,0	23,6	60.900 / 61.670 [61.285]	2.853	2.878 / 2.878 [2.878]	65 / 65 [65]	15 / 0,0	0 / 15	1	10	77
5,3	8,1	0,0	58.000 / 59.600 [58.800]	3.379	3.659 / 3.645 [3.652]	48 / 48 [48]	-	-	-	-	-
1,7	0,0	23,3	41.600 / 39.400 [40.500]	2.162	2.422 / 2.335 [2.378]	43 / 43 [43]	1.635 / 4,4	1.255 / 380	164	491	36
20,3	0,0	0,0	40.700 / 40.500 [40.600]	1.964	1.844 / 1.838 [1.841]	65 / 65 [65]	195 / 0,6	0 / 195	19	104	63
4,1	45,1	0,0	16.600 / 16.800 [16.700]	792	1.009 / 1.076 [1.042]	50 / 50 [50]	-	-	-	-	-
4,7	0,0	0,0	13.700 / 13.100 [13.400]	415	540 / 540 [540]	45 / 54 [49,5]	600 / 4,6	581 / 20	58	240	46
2,4	0,0	0,0	17.900 / 17.700 [17.800]	767	801 / 801 [801]	45 / 49 [47]	732 / 4,6	709 / 23	71	292	46
0,8	0,0	0,0	29.900 / 27.900 [28.900]	1.043	1.033 / 1.033 [1.033]	55 / 54 [54,5]	1.168 / 4,5	1.136 / 32	114	464	46

Anlage 1: Grundstücke														
Landesnummer		Lage des Grundstücks ¹⁰	Beteiligungsquote	mehrstöckige Gesellschaftsstruktur	Währung	Art des Grundstücks ¹¹		Art der Nutzung ¹²	Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe / Wohnen in m ²	Ausstattungsmerkmale ¹³
FR	75008	Paris, 87-89 Rue La Boetie	100,00%	ja	EUR	G (AG)	B	-		28.05.19	1960 / 2012	286	1.370 / 0	BM / DO / G / K / L / PA / R
FR	94210	Saint Maur des Fossés, 93, avenue du Bac	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**Immobilienvermögen indirekt über Immobilien-Gesellschaften gehaltener Immobilien in EUR anteilig**

<i>Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren</i>	<i>Leerstandsquote in % der Nettosollmiete</i>	<i>Fremdfinanzierungsquote in % des Kaufpreises / Verkehrswertes^{1,4}</i>	<i>Kaufpreis bzw. Verkehrswert Gutachten 1/ Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR</i>	<i>Mieterträge im Geschäftsjahr in TEUR</i>	<i>Rohertrag gemäß Gutachten 1/ Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR</i>	<i>Restnutzungsdauer Gutachten 1/ Gutachten 2 [Mittelwert] in Jahren</i>	<i>Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt in TEUR / in % des Kaufpreises</i>	<i>- davon Gebühren und Steuern / - davon sonstige Kosten in TEUR</i>	<i>Im Geschäftsjahr abgedriebene ANK in TEUR</i>	<i>Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR</i>	<i>Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Monaten</i>
1,0	0,0	0,0	17.400 / 17.300 [17.350]	746	746 / 746 [746]	45 / 44 [44,5]	790 / 4,6	765 / 25	77	315	46
5,3	0,0	0,0	8.900 / 8.900 [8.900]	469	429 / 474 [451]	55 / 55 [55]	846 / 9,1	705 / 141	94	594	75
1,6	0,0	26,1	141.200 / 138.100 [139.650]	6.375	6.084 / 5.923 [6.003]	64 / 61 [62,5]	67 / 0,1	0 / 67	7	36	64
										443.885.000,00	
										374.059.999,88	

Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2025

Teil I: Gesellschaftsübersicht

<i>Lage des Grundstücks¹⁵</i>			<i>Firma, Rechtsform</i>	<i>Sitz der Gesellschaft</i>	<i>Beteiligungsquote</i>	<i>Währung</i>	<i>Erwerbsdatum</i>
AT	1140	Wien, Linzer Straße 225	Cepeline Living and Working Austria REC GmbH & Co. KG	Wien, Österreich	100,00 %	EUR	07.12.21
AT	1030	Wien, Rennweg 33B/ Ungargasse 64-66	ZRS Living and Working Austria REC GmbH & Co KG	Wien, Österreich	100,00 %	EUR	29.11.19
BE	1000	Brüssel, Avenue de Cortenbergh 107	Cortenbergh 107	Brüssel, Belgien	100,00 %	EUR	30.07.18
BE	3000	Leuven, Vaartkom 39-47	Leuven SA	Brüssel, Belgien	100,00 %	EUR	30.10.20
FI	00400	Helsinki, Aku Korhosen Tie 8-10	Living and Working REC Finland 1 Oy	Helsinki, Finnland	100,00 %	EUR	11.10.19
FR	75008	Paris, 116 Rue La Boetie	SL AIF LW France OPCI	Paris, Frankreich	100,00 %	EUR	14.05.19
FR	75001	Paris, 25, Boulevard de Sébastopol	SL AIF LW France OPCI	Paris, Frankreich	100,00 %	EUR	14.05.19
FR	75116	Paris, 44, Rue Copernic	SL AIF LW France OPCI	Paris, Frankreich	100,00 %	EUR	14.05.19
FR	75008	Paris, 87-89 Rue La Boetie	SL AIF LW France OPCI	Paris, Frankreich	100,00 %	EUR	14.05.19
FR	94210	Saint Maur des Fossés, 93, avenue du Bac	SL AIF LW France OPCI	Paris, Frankreich	100,00 %	EUR	14.05.19
NL	3029 AD	Rotterdam, Galvanistraat 199-1085, 1089-1093	Rotterdam Europoint II B.V.	Varsseveld, Niederlande	50,00 %	EUR	30.11.20
Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften in EUR gesamt							

¹⁵ AT = Österreich; BE = Belgien; DE = Deutschland; FI = Finnland; FR = Frankreich; NL = Niederlande

Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung vom 30. Juni 2025

I. Käufe

Im Berichtszeitraum haben keine Käufe stattgefunden.

II. Verkäufe

Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

<i>Lage des Grundstücks</i>			<i>Übergang von Nutzen und Lasten</i>
DE	96215	Lichtenfels, Mainau 4	02.06.2025
DE	14478	Potsdam, Am Moosfenn 1	26.09.2024
DE	22609	Hamburg, Julius-Brecht-Straße 5a	27.09.2024

Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Fremdwährung

<i>Lage des Grundstücks</i>			<i>Übergang von Nutzen und Lasten</i>
CH	8304	Wallisellen, Neue Winterthurerstrasse 99	01.04.2025

Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2025

Teil II: Liquiditätsübersicht

	Käufe Stück in Tausend	Verkäufe Stück in Tausend	Bestand Stück in Tausend	Kurswert EUR (Kurs per 30.06.2025)	Anteil am Fonds- vermögen in %
I. Bankguthaben				112.840.039,87	12,17
II. Investmentanteile				0,00	0,00

Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2025

Teil II: Liquiditätsübersicht

Der Bestand der Liquiditätsanlagen von insgesamt 112,8 Mio. EUR umfasst ausschließlich Bankguthaben, die innerhalb eines Jahres fällig sind. Von den Bankguthaben sind 42,1 Mio. EUR als Tagesgeld und 40,0 Mio. EUR als Termingeld angelegt.

Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2025

Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
IV. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung			12.948.775,45	1,40
(davon in Fremdwährung)	0,00			
davon Betriebskostenvorlagen		8.725.471,87		
davon Mietforderungen		1.240.459,00		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften			68.805.468,57	7,42
(davon in Fremdwährung)	0,00			
3. Zinsansprüche			1.940.829,28	0,21
(davon in Fremdwährung)	0,00			
4. Anschaffungsnebenkosten			26.639.913,01	2,87
(davon in Fremdwährung)	0,00			
bei Immobilien		21.908.136,17		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		4.731.776,84		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
5. Andere			25.815.694,63	2,78
(davon in Fremdwährung)	659,98			
davon Forderungen aus Anteilumsatz		0,00		
davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften		0,00		
I. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten			-157.797.579,72	-17,02
(davon in Fremdwährung)	0,00			
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben			-259.094,38	-0,03
(davon in Fremdwährung)	0,00			
3. Grundstücksbewirtschaftung			-10.011.464,50	-1,08
(davon in Fremdwährung)	0,00			
4. anderen Gründen			-1.995.360,49	-0,22
(davon in Fremdwährung)	-8,55			
davon Verbindlichkeiten aus Anteilumsatz		0,00		
davon Verbindlichkeiten aus Sicherungsgeschäften		0,00		
II. Rückstellungen			-11.371.699,81	-1,23
(davon in Fremdwährung)	-765.223,48			
Fondsvermögen			927.389.843,85	100,00

Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2025

Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

Die unter dem Posten „Sonstige Vermögensgegenstände“ ausgewiesenen „Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung“ (12,9 Mio. EUR) enthalten im Wesentlichen verauslagte umlagefähige Betriebs- und Verwaltungskosten (8,7 Mio. EUR), Sonstige Forderungen (2,8 Mio. EUR), Mietforderungen (1,2 Mio. EUR) sowie aktive Rechnungsabgrenzungsposten (0,4 Mio. EUR).

Bei den „Forderungen an Immobilien-Gesellschaften“ (68,8 Mio. EUR) handelt es sich um an Immobilien-Gesellschaften gewährte Darlehen. Diese verteilen sich auf die Gesellschaften REC France 1 SAS (32,5 Mio. EUR), Leuven SA (15,9 Mio. EUR), Cepeline Living and Working Austria REC GmbH & Co. KG (10,9 Mio. EUR), Rotterdam Europoint II C.V. (5,5 Mio. EUR) und LuW REC France 2 SAS (4,0 Mio. EUR).

Der Posten „Zinsansprüche“ (1,9 Mio. EUR) beinhaltet im Wesentlichen Zinsforderung aus Darlehen an Immobilien-Gesellschaften (1,9 Mio. EUR und Zinsansprüche aus Liquiditätsanlage (0,1 Mio. EUR).

Der Posten „Anschaffungsnebenkosten“ (26,6 Mio. EUR) beinhaltet Erwerbsnebenkosten (53,3 Mio. EUR) abzüglich Abschreibungen (26,7 Mio. EUR).

Der Posten „Andere“ unter den sonstigen Vermögensgegenständen (25,8 Mio. EUR) enthält im Wesentlichen Forderungen aus dem Kauf von Immobilien (21,2 Mio. EUR), insbesondere für die Objekte Villingen-Schwenningen, Schramberger Straße (17,7 Mio. EUR), Hamburg Bergedorf, Bergedorfer Tor (2,2 Mio. EUR) sowie Bruchsal, Seniorenzentrum Bundschuh (1,3 Mio. EUR).

Außerdem enthalten sind Forderungen aus Kapitalherabsetzungen (2,5 Mio. EUR), Forderungen aus der Bankverrechnung (0,7 Mio. EUR), Forderungen aus der Konsolidierung der Jahressteuer (0,4 Mio. EUR), Forderungen aus dem Verkauf der Immobilie Lichtenfels, Mainau 4 (0,4 Mio. EUR) sowie Sonstige Forderungen (0,6 Mio. EUR).

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

Die Verbindlichkeiten aus „Grundstückskäufen und Bauvorhaben“ (0,3 Mio. EUR) verteilen sich im Wesentlichen auf die Objekte Berlin, Seehofstraße 12 (0,2 Mio. EUR) und Regensburg, Bahnhofstraße 24 (0,1 Mio. EUR).

Die Verbindlichkeiten aus der „Grundstücksbewirtschaftung“ (10,0 Mio. EUR) beinhalten im Wesentlichen Betriebs- und Nebenkostenvorauszahlungen (8,3 Mio. EUR), Verbindlichkeiten aus der Liegenschaftsverwaltung (1,5 Mio. EUR) sowie Mietkautionen (0,3 Mio. EUR).

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

Die „Rückstellungen“ (11,4 Mio. EUR) beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für Umbau- und Ausbaumaßnahmen (7,9 Mio. EUR), Rückstellungen für latente Steuern (2,3 Mio. EUR), Rückstellungen für inländische und ausländische Steuern (0,5 Mio. EUR), Rückstellungen aus Objektverkäufen (0,3 Mio. EUR), Rückstellungen für sonstige Kosten (0,2 Mio. EUR), Rückstellungen für Prüfungs- und Veröffentlichungskosten (0,1 Mio. EUR) und Steuerrückstellungen (0,1 Mio. EUR).

Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. Juli 2024 bis 30. Juni 2025

	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Erträge				
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland			3.489.156,71	
2. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland (vor Quellensteuer)			91.970,02	
3. Erträge aus Investmentanteilen			0,00	
(davon in Fremdwährung	0,00)			
4. Abzug ausländischer Quellensteuer			-187.088,75	
5. Sonstige Erträge			3.429.617,24	
6. Erträge aus Immobilien			31.124.326,46	
(davon in Fremdwährung	2.560.224,54)			
7. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften			10.887.207,18	
(davon in Fremdwährung	0,00)			
8. Eigengeldverzinsung (Bauzeitzinsen)			0,00	
Summe der Erträge				48.835.188,86
II. Aufwendungen				
1. Bewirtschaftungskosten			-7.574.741,24	
a) davon Betriebskosten		-2.482.164,29		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
b) davon Instandhaltungskosten		-3.133.656,76		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
c) davon Kosten der Immobilienverwaltung		-479.481,39		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
d) davon sonstige Kosten		-1.479.438,80		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten			-137.119,89	
(davon in Fremdwährung	0,00)			
3. Inländische Steuern			0,00	
(davon in Fremdwährung	0,00)			
4. Ausländische Steuern			-465.399,53	
(davon in Fremdwährung	-465.399,53)			
5. Zinsen aus Kreditaufnahmen			-6.655.528,53	
(davon in Fremdwährung	-801.479,89)			
6. Verwaltungsvergütung			-9.145.826,83	
7. Verwahrstellenvergütung			-241.083,19	
8. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			-124.159,38	
9. Sonstige Aufwendungen			-1.436.225,66	
davon Kosten der externen Bewerter		-1.094.221,00		
Summe der Aufwendungen				-25.780.084,25
III. Ordentlicher Nettoertrag				23.055.104,61

Fortsetzung: Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. Juli 2024 bis 30. Juni 2025

	EUR	EUR	EUR	EUR
IV. Veräußerungsgeschäfte				
1. Realisierte Gewinne				
a) aus Immobilien			3.209.140,11	
(davon in Fremdwährung	3.209.140,11)			
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			226.399,40	
(davon in Fremdwährung	0,00)			
Zwischensumme				3.435.539,51
2. Realisierte Verluste				
a) aus Immobilien			-12.312.180,26	
(davon in Fremdwährung	109.002,54)			
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			-288.917,87	
(davon in Fremdwährung	0,00)			
Zwischensumme				-12.601.098,13
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften				-9.165.558,62
Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich				-623.123,60
V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres				13.266.422,39
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne			2.920.590,03	
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste			-23.432.262,84	
VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres				-20.511.672,81
VII. Ergebnis des Geschäftsjahres				-7.245.250,42

Erläuterung zur Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. Juli 2024 bis 30. Juni 2025

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

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

Die „Sonstigen Erträge“ (3,4 Mio. EUR) beinhalten im Wesentlichen Zinserträge aus Gesellschafterdarlehen an Kapitalgesellschaften (2,9 Mio. EUR), Bauzinsen (0,5 Mio. EUR) sowie Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (0,1 Mio. EUR).

Die „Erträge aus Immobilien“ (31,1 Mio. EUR) resultieren aus der Vermietung der für Rechnung des Sondervermögens gehaltenen Immobilien.

Die „Erträge aus Immobilien-Gesellschaften“ (10,9 Mio. EUR) entfallen im Wesentlichen auf ZRS Living and Working Austria REC GmbH & Co KG (4,4 Mio. EUR), Cepeline Living and Working Austria REC GmbH & Co. KG (2,3 Mio. EUR), Cortenbergh 107 (1,3 Mio. EUR), Leuven SA (1,2 Mio. EUR), Rotterdam Europoint II B.V. (1,0 Mio. EUR) und SL AIF LW France OPCI (0,7 Mio. EUR).

Bei den in den „Bewirtschaftungskosten“ ausgewiesenen „Betriebskosten“ (2,5 Mio. EUR) handelt es sich ausschließlich um nicht umlagefähige Betriebskosten.

Die „Instandhaltungskosten“ (3,1 Mio. EUR) entfallen im Wesentlichen auf Wentorf bei Hamburg, Am Casinopark 14, u. a. (0,5 Mio. EUR), Regensburg, Bahnhofstraße 24 (0,4 Mio. EUR), Berlin, Kaiserin-Augusta-Allee 14 (0,4 Mio. EUR), München, Lindberghstraße 3 (0,3 Mio. EUR), Fürstenfeldbruck, Schöngesinger Straße 38, 40 (0,3 Mio. EUR), sowie auf weitere Immobilien des Sondervermögens (0,7 Mio. EUR).

Die „Sonstigen Kosten“ (1,5 Mio. EUR) resultieren im Wesentlichen aus sonstigen Bewirtschaftungskosten (0,8 Mio. EUR), Gerichts-, Rechts- und Beratungskosten (0,2 Mio. EUR), Kosten aus Maklerprovisionen (0,2 Mio. EUR), Marketingkosten (0,1 Mio. EUR), Aufwand aus nicht abzugsfähiger Vorsteuer (0,1 Mio. EUR), Aufwand aus der Vorsteuerberichtigung (0,1 Mio. EUR).

Die „Erbbauszinsen“ (0,1 Mio. EUR) entfallen im Wesentlichen auf Lichtenfels, Mainau 4 (0,1 Mio. EUR).

Die „Ausländischen Steuern“ (0,5 Mio. EUR) entfallen im Wesentlichen auf ausländische Staats- und Gemeindesteuern (0,3 Mio. EUR) sowie ausländische Körperschaftssteuer (0,1 Mio. EUR).

Die „Zinsen aus Kreditaufnahmen“ enthalten Darlehenszinsen sowie Finanzierungskosten.

Die „Sonstigen Aufwendungen“ (1,4 Mio. EUR) umfassen im Wesentlichen Gutachterkosten (1,1 Mio. EUR), Kosten der Steuerberatung (0,2 Mio. EUR) sowie Sonstige Kosten (0,1 Mio. EUR).

Die „Realisierten Gewinne“ (3,4 Mio. EUR) resultieren im Wesentlichen aus den Objektverkäufen Wallisellen, Neue Winterthurerstrasse 99 (3,2 Mio. EUR) sowie aus realisierten Gewinnen aus Derivaten (0,2 Mio. EUR).

Die „Realisierten Verluste“ (12,6 Mio. EUR) resultieren im Wesentlichen aus den Objektverkäufen Potsdam, Am Moosfenn 1 (7,1 Mio. EUR), Lichtenfels, Mainau 4 (4,5 Mio. EUR), Hamburg, Julius-Brecht-Straße 5a (0,9 Mio. EUR), Wallisellen, Neue Winterthurerstrasse 99 (-0,2 Mio. EUR), sowie aus sonstigen realisierten Verlusten aus Derivaten (0,3 Mio. EUR).

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

Verwendungsrechnung zum 30. Juni 2025

	<i>insgesamt EUR</i>	<i>je Anteil¹⁶ EUR</i>
I. Für die Ausschüttung verfügbar	16.638.195,72	0,19
1. Vortrag aus dem Vorjahr	3.371.773,33	0,04
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	13.266.422,39	0,15
3. Zuführung aus dem Sondervermögen	0,00	0,00
II. Nicht für die Ausschüttung verwendet	5.180.263,59	0,06
1. Einbehalt gemäß § 252 KAGB	0,00	0,00
2. Der Wiederanlage zugeführt	0,00	0,00
3. Vortrag auf neue Rechnung	5.180.263,59	0,06
III. Gesamtausschüttung	11.457.932,13	0,13
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	11.457.932,13	0,13
a) Barausschüttung	11.457.932,13	0,13
b) Einbehaltene Kapitalertragsteuer	0,00	0,00
c) Einbehaltener Solidaritätszuschlag	0,00	0,00

¹⁶ Bezogen auf die zum Berichtsstichtag umlaufenden Anteile von 88.137.939 Stück.

Entwicklung des Fondsvermögens vom 1. Juli 2024 bis 30. Juni 2025

	EUR	EUR
I. Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres		1.077.120.471,21
1. Ausschüttung für das Vorjahr		-15.128.626,64
a) Ausschüttung laut Jahresbericht des Vorjahres	-16.018.234,45	
b) Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgenommene Anteile	889.607,81	
Steuerabschlag für das Vorjahr		0,00
2. Zwischenausschüttungen		0,00
3. Steuerliche Vorabausschüttung		0,00
4. Mittelzufluss/-abfluss (netto)		-126.842.671,53
a) Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen	4.470.616,34	
b) Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen	-131.313.287,87	
5. Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich		623.123,60
6. Abschreibung Anschaffungsnebenkosten		-1.137.202,37
davon bei Immobilien	-191.037,34	
davon bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	-946.165,03	
7. Ergebnis des Geschäftsjahres		-7.245.250,42
davon nicht realisierte Gewinne	2.920.590,03	
davon nicht realisierte Verluste	-23.432.262,84	
II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres		927.389.843,85

Erläuterung zur Entwicklung des Fondsvermögens vom 1. Juli 2024 bis 30. Juni 2025

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

Die nicht realisierten Gewinne und Verluste beinhalten die Wertfortschreibungen und Veränderungen der Buchwerte

der direkt und indirekt gehaltenen Immobilien sowie die Wertveränderung der latenten Steuern im Geschäftsjahr.

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

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

<i>Sicherungsgeschäfte</i>	<i>Kurswert Verkauf EUR</i>	<i>Kurswert Stichtag EUR</i>	<i>Ergebnis EUR</i>
DTG 11.742.350,00 CHF	12.424.452,44	12.438.930,08	14.477,65
DTG 25.125.000,00 CHF	26.669.143,40	26.322.682,03	-346.461,37

Anhang

Angaben nach Derivateverordnung

Zum Berichtsstichtag sind keine Derivate im Fonds enthalten. Das durch Derivate erzielte zugrunde liegende Exposure per Stichtag 30.06.2025 beträgt folglich 0,00 EUR. Die Auslastung der Obergrenze für das Marktrisikopotenzial wird beim Einsatz von Derivaten nach dem einfachen Ansatz der Derivateverordnung ermittelt.

Anteilwert und Anteilumlauf

Anteilwert	10,52 EUR
Umlaufende Anteile	88.137.939

Angaben zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände

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

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.

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 Devisenmittelskurs der M.M.Warburg & CO (AG & Co.) Kommanditgesellschaft auf Aktien (Warburg Bank) von 13:00 Uhr einen Werktag vor dem Berichtsstichtag.

Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote

Gesamtkostenquote in Prozent	1,23
Erfolgsabhängige Vergütung in EUR	0,00
Transaktionsabhängige Vergütung des Fondspartners für Ankäufe in Prozent im Verhältnis zum durchschnittlichen Inventarwert	0,00
Transaktionsabhängige Vergütung des Fondspartners für Verkäufe in Prozent im Verhältnis zum durchschnittlichen Inventarwert	0,17
Pauschalvergütungen an Dritte in EUR	0,00
Rückvergütungen	0,00
Vermittlungsfolgeprovisionen	0,00
Ausgabeaufschlag bei Investmentanteilen	0,00
Rücknahmeabschlag bei Investmentanteilen	0,00
Transaktionskosten in EUR	7.993.412,76

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 Verkaufsnebenkosten der im Geschäftsjahr veräußerten Immobilien.

Angaben zu wesentlichen sonstigen Erträgen und Aufwendungen

Sonstige Erträge insgesamt	3.429.617,24 EUR
davon Zinserträge aus Gesellschafterdarlehen	2.875.897,44 EUR
Sonstige Aufwendungen insgesamt	1.436.225,66 EUR
davon Gutachterkosten	1.094.221,00 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 und betreffen den Zeitraum 1. Januar bis 31. Dezember 2024:

Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der KVG gezahlten Vergütung	5.666.160,43 EUR
Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der KVG gezahlten Mitarbeitervergütung ohne Risktaker	5.022.754,52 EUR
davon:	
fixe Gehaltsbestandteile 4.348.435,50 EUR	
variable Gehaltsbestandteile 674.319,02 EUR	
Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der KVG gezahlten Vergütung an Risktaker ¹⁷	
davon:	643.405,91 EUR
fixe Gehaltsbestandteile 545.150,91 EUR	
variable Gehaltsbestandteile 98.255,00 EUR	

Der Personalbestand der Gesellschaft entwickelte sich wie folgt:

Personalbestand	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017
MAK ¹⁸ im Jahres-durchschnitt	37,8	40,1	35,13	35,37	37,79	21,00	18,50	11,80
MAK am Jahresende	35,8	38,8	37,8	32,70	37,15	31,00	19,00	12,50

Die KVG beschäftigt zu deren Bilanzstichtag 31. Dezember 2024 insgesamt 36 Mitarbeitende, davon 24 männlich und 12 weiblich. Im Jahr 2024 betrug die durchschnittliche Mitarbeiterzahl 38,08.

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.

¹⁷ Im definierten Risikoprofil der KVG sind Risktaker die Geschäftsführer. Im Geschäftsjahr 2024 waren es zwei.

¹⁸ Aktive Mitarbeiter ohne Auszubildende/Praktikanten.

Angaben zum Leverage-Umfang

Leverage-Umfang nach Bruttomethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	150,00 %
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Bruttomethode	119,57 %
Leverage-Umfang nach Commitmentmethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	175,00 %
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitmentmethode	119,57 %

Frankfurt am Main, den 5. November 2025

Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Die Geschäftsführung

Christian Dinger

Stefan Krauß

Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH,
Frankfurt am Main

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresbericht nach § 7 KARBV des Sondervermögens Swiss Life REF (DE) European Real Estate Living and Working – bestehend aus dem Tätigkeitsbericht für das Geschäftsjahr vom 1. Juli 2024 bis zum 30. Juni 2025, der Vermögensübersicht und der Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2025, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung, der Entwicklungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Juli 2024 bis zum 30. Juni 2025 sowie der vergleichenden Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre, der Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind, und dem Anhang – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht der beigegefügte Jahresbericht nach § 7 KARBV aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse 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 der Kapitalverwaltungsgesellschaft sind für die sonstigen Informationen verantwortlich.

Die sonstigen Informationen umfassen die Publikation „Jahresbericht“ – ohne weitergehende Querverweise auf externe Informationen –, mit Ausnahme des geprüften Jahresberichts nach § 7 KARBV sowie unseres Vermerks.

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

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

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresbericht nach § 7 KARBV oder zu 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 Sondervermögens 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 zu beurteilen haben und die Verantwortung haben, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung des Sondervermögens, sofern einschlägig, anzugeben.

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

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresbericht nach § 7 KARBV als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, sowie einen Vermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zum Jahresbericht nach § 7 KARBV beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresbericht nach § 7 KARBV aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, 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 eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresberichts nach § 7 KARBV relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Kapitalverwaltungsgesellschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen 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 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 nicht fortgeführt wird.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresberichts nach § 7 KARBV insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresbericht nach § 7 KARBV die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresbericht nach § 7 KARBV es unter Beachtung der Vorschriften des deutschen KAGB und der einschlägigen europäischen Verordnungen ermöglicht, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen.

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

Frankfurt am Main, den 5. November 2025

**PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**

**Fatih Agirman
Wirtschaftsprüfer**

**ppa. Heiko Sundermann
Wirtschaftsprüfer**

Angaben zur Offenlegungs- und Taxonomieverordnung

(Sonstige Informationen, nicht vom Prüfungsurteil umfasst)

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

Name des Produkts:

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

Unternehmenskennung (LEI-Code):

529900PYU00B5K6ME867

Ökologische und/oder soziale Merkmale

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

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

Wurden mit diesem Finanzprodukt nachhaltige Investitionen angestrebt?

☒ ☒ ☐ Ja

☐ Es wurden damit **nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel** getätigt: ____%

☐ in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind

☐ in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind

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

☒ ☐ ☒ Nein

☒ Es wurden damit **ökologische/soziale Merkmale beworben** und obwohl keine nachhaltigen Investitionen angestrebt wurden, enthielt es 17 % an nachhaltigen Investitionen

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

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

☐ mit einem sozialen Ziel

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



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

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

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

Ökologisches Merkmal:

- Reduzierung des negativen Klimabeitrags durch
 - Verbesserung der Energieeffizienz des Portfolios

Im Berichtsjahr wurden keine Immobilien in das Sondervermögen übernommen. Gleich zu Beginn des Geschäftsjahres wurden zwei Immobilien mit schlechter Energieeffizienz veräußert, was zu einer Reduzierung des Anteils nicht effizienter Immobilien auf 36,3% (Vorjahreswert: 44%) führte. Zudem wurden weitere Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz im Immobilienbestand durchgeführt, die unter der Fragestellung „Welche Maßnahmen wurden während des Bezugszeitraums zur Erfüllung der ökologischen und/oder sozialen Merkmale ergriffen?“ am Ende dieses Berichts erläutert werden.

Soziales Merkmal:

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

Im Berichtsjahr wurde keine Pflegeimmobilie angekauft oder übernommen.

Governance-Aspekt:

- Erhöhung der Transparenz durch
 - Teilnahme an externen Ratings

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

Es wurde keine Derivate zur Förderung der beworbenen Merkmale eingesetzt.

Wie haben die Nachhaltigkeitsindikatoren abgeschnitten?

Zur Messung der Erreichung der beworbenen ökologischen und sozialen Merkmale und der Governance-Aspekte wurden im Berichtszeitraum die im Folgenden erläuterten Nachhaltigkeitsindikatoren herangezogen.

- Engagement in fossilen Brennstoffen durch die Investition in Immobilien: Anteil der Immobilien, die im Zusammenhang mit der Gewinnung, der Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen stehen, am Sondervermögen. Der Wert lag im Durchschnitt des vergangenen Geschäftsjahres bei 0 %. Weitere Informationen zu diesem Nachhaltigkeitsindikator sind unter der Frage „Wie wurden bei diesem Finanzprodukt die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?“ dargestellt.
- Engagement in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz: Anteil der Investitionen in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz. Der Wert lag zum Berichtsjahresstichtag bei 36,2 %. Weitere Informationen zu diesem Nachhaltigkeitsindikator sind unter der Frage „Wie wurden bei diesem Finanzprodukt die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?“ dargestellt.
- Intensität des Energieverbrauchs: Energieverbrauch der Immobilien in GWh pro m². Der Wert lag im Berichtsjahr bei 0,000181 GWh/m² EBF (181,4 kWh/m² EBF). Weitere Informationen zu diesem Nachhaltigkeitsindikator sind unter der Frage „Wie wurden bei diesem Finanzprodukt die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?“ dargestellt.

- 17 % der Investitionen erfüllten zum Berichtsstichtag 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 Ermittlung der Treibhausgasemissionen werden die Verbrauchsdaten mit dem für asset- und länderklassenspezifischen CO₂-Faktor multipliziert. Dieser wird durch die Energiebezugsfläche dividiert und ergibt dann die Treibhausgasintensität. Auf Ebene des Portfolios lag die Treibhausgasintensität bei 30,9 kg CO_{2e}/m²a. Informationen zur Ermittlung der Verbrauchsdaten sind unter der Frage „Wie wurden bei diesem Finanzprodukt die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?“ dargestellt.
- Anteil neuwertiger Pflegeimmobilien (im Erwerbszeitpunkt nicht älter als 24 Monate) in unterversorgten Gebieten (Landkreise mit einer Relation der Anzahl der Pflegeplätze 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 Sondervermögen hat im Berichtsjahr am GRESB-Rating als auch am Scope Fondersrating teilgenommen.

... und im Vergleich zu vorangegangenen Zeiträumen?

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

Nachhaltigkeitsindikator	Aktueller Wert	Geschäftsjahr 2023/2024	Geschäftsjahr 2022/2023
Engagement in fossilen Brennstoffen durch die Investition in Immobilien: Anteil der Investitionen, die im Zusammenhang mit der Gewinnung, der Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen stehen am Gesamtportfolio	0 %	0 %	0 %
Engagement in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz: Anteil der Investitionen in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz am Gesamtportfolio	36,2 %	44 %	36,9 %
Intensität des Energieverbrauchs: Energieverbrauch der Immobilien in GWh pro Quadratmeter	0,000181 GWh/m ²	0,000187 GWh/m ²	0,000179 GWh/m ²
Mindestens 5 % der Investitionen erfüllen die Kriterien für ökologisch nachhaltige Investitionen gemäß der Verordnung (EU) 2020/852 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 18. Juni 2020 über die Einrichtung eines Rahmens zur Erleichterung nachhaltiger Investitionen und zur Änderung der Verordnung (EU) 2019/2088 („Taxonomie-Verordnung“)	17 %	14,5 %	14,8 %
2 °C CRREM-Dekarbonisierungspfad: Nutzung eines auf den Dekarbonisierungspfaden des wissenschaftsbasierten EU-geförderten	30,9 kg CO _{2e} /m ²²	39,6 kg CO _{2e} /m ²	38,1 kg CO _{2e} /m ²

<i>Forschungsprojekts CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor) basierenden Tools im Einklang mit den Pariser Klimazielen</i>			
Anteil der Investitionen in Pflegeimmobilien in unterversorgten Gebieten	n.A. %	n.A. %	n.A. %
Teilnahme an einem externen Rating	Teilnahme am GRESB-Rating	Teilnahme am GRESB-Rating	Teilnahme am GRESB-Rating

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

Zur Förderung des Merkmals „Reduzierung des negativen Klimabeitrags“ wurde ein Anteil in Höhe von 17 % des Marktwerts aller Investitionen des Sondervermögens in ökologisch nachhaltige Investitionen („taxonomy-konforme“) gemäß Artikel 3 der Taxonomie-Verordnung investiert. Diese Investitionen leisteten einen wesentlichen Beitrag zum Umweltziel „Klimaschutz“ gemäß Art. 9 der Taxonomie-Verordnung. Die Kriterien für diesen wesentlichen Beitrag werden in den Technischen Bewertungskriterien (auch „Technical Screening Criteria“ oder „TSC“) zur Umsetzung der Taxonomie-Verordnung beschrieben. Sie stellen besonders hohe Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden. Somit trugen die ökologisch nachhaltigen Investitionen signifikant zur Reduzierung des negativen Klimabeitrags bei.

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

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

Bei den **wichtigsten nachteiligen**

Auswirkungen

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

Wie wurden die Indikatoren für nachteilige Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?

Generell wird die DNSH-Prüfung für taxonomy-konforme Investitionen anhand der in den TSC beschriebenen Kriterien durchgeführt; eine Prüfung anhand der wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren (auch „Principle Adverse Impacts“ oder „PAI“) ist demzufolge nicht zwingend erforderlich. Zudem schließen negative Auswirkungen zumindest im Bereich der beiden Pflichtindikatoren die Einstufung einer Immobilie als ökologisch nachhaltig generell aus. 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:

Grundsätzlich beziehen sich die oben genannten Leitsätze auf die Investition in Unternehmen. Dennoch legt die Gesellschaft Wert darauf, dass ihre Auslagerungspartner und wesentlichen Dienstleister, die für unsere als Taxonomie-konform eingestufteten Objekte arbeiten, die Vorgaben erfüllen. Diese haben ebenso wie die Gesellschaft selbst die Anforderungen des Mindestschutzes, d. h. die oben genannten Leitsätze und -prinzipien sowie Anforderungen zur Verhinderung von Korruption und Bestechung, Besteuerung und fairen Wettbewerb, erfüllt.

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

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

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

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



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

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

Im Rahmen der Bewirtschaftung der Immobilien wurden die definierten PAI anhand von intern implementierten Prozessen überwacht und gemessen. Die Gesellschaft hat für die ordnungsgemäße Überwachung und Berichterstattung dieses Rahmens gesorgt. Die PAI wurden zu den Quartalsenden auf Ebene des Fonds erhoben und überwacht, um einen Überblick über die Entwicklung der Indikatoren zu erhalten. Die dargestellten Daten sind die zum Berichtsstichtag ermittelten Werte. Der Fonds berücksichtigte während des Referenzzeitraums 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 getätigt. Ebenso fand keine Umnutzung von Flächen statt, die zu einem Engagement in diesem Sektor führen würden. Informationen zu dem Engagement in fossilen Brennstoffen lagen zu allen Immobilien des Portfolios vor. Der Anteil der Immobilien mit Bezug zu Gewinnung, Transport, Lagerung oder Verarbeitung fossiler Brennstoffe lag zum 30.06.2025 bei 0 % des Sondervermögens. Daten lagen für alle Bestandsimmobilien vor. Es wurden entsprechend keine Schätzungen vorgenommen.

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

Der Anteil der Immobilien mit schlechter Energieeffizienz lag zum Berichtsstichtag bei 36,2%. Energieausweise lagen für 88,3% der Flächen vor. Für den Rest der Flächen wurden keine Schätzungen vorgenommen; sie wurden bei der Berechnung des Indikators nicht berücksichtigt.

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

- **Energieverbrauchsintensität**
Die Energieverbrauchsintensität auf Ebene des Fonds wird in GWh pro m² Energiebezugsfläche gemessen. Diese Fläche wird den Energieausweisen entnommen. Im Falle nicht vorliegender Energieausweise wird die vermietbare Fläche genutzt. Mithilfe eines externen Dienstleisters wurden die Energieverbräuche bei den Hausverwaltern abgefragt und auf Plausibilität geprüft (bei Verbräuchen von vom Vermieter kontrollierten Flächen, wie z. B. Verbräuchen der Zentralheizung und -kühlung, der Zentralbeleuchtung sowie bei vorhandenen Mieterverbrauchsdaten). Sie wurden systematisch in einer Datenbank erfasst und somit auswertbar gemacht.
Für die Berechnung der Kennzahlen wurden die Energieverbräuche des Jahres 2023 verwendet. Bei Bestandsimmobilien, für die Verbrauchsdaten nicht oder nur teilweise vorlagen, wurden die Verbrauchswerte auf Basis vorliegender Verbrauchsdaten aus vorausgegangenen Zeiträumen extrapoliert. Standen auch keine Vorjahreswerte zur Verfügung, wurden die Angaben zum Energiebedarf bzw. Energieverbrauch aus den Energieausweisen oder dem Äquivalent in anderen Ländern gem. EPBD (Energy Performance of Buildings Directive) entnommen. Bei nicht vorliegenden Energieausweisen wurden Benchmark-Daten herangezogen. Für 12 % der Verbrauchswerte wurden entweder Daten aus vorherigen Zeiträumen extrapoliert oder Energieausweise bzw. Benchmark-Werte in die Berechnung des Indikators einbezogen.



Welche sind die Hauptinvestitionen dieses Finanzprodukts?

Die folgende Tabelle beinhaltet die Investitionen des Fonds, die während des Zeitraums vom 01. Juli 2024 bis zum 30. Juni 2025 mehr als 50 % des Bruttofondsvermögens darstellten. Zur Ermittlung wurden die Marktwerte zu den vier Quartalsstichtagen erhoben und der durchschnittliche Portfolioanteil ermittelt.

Die Liste umfasst die folgenden Investitionen, auf die **der größte Anteil** der im Bezugszeitraum vom 01. Juli 2024 bis zum 30. Juni 2025 getätigten **Investitionen** des Finanzprodukts entfiel:

Größte Investitionen	Sektor	Anteil in % der Vermögenswerte	Land
Liquidität	Liquidität	10,1	Deutschland
Galvanistraat, Rotterdam	Immobilien	6,2	Niederlande
Wien, Linzer Straße	Immobilien	5,5	Österreich
Wien, Ungargasse	Immobilien	5,2	Österreich
Castra-Regina-Center, Regensburg	Immobilien	4,5	Deutschland
Wallisellen, EKZ Glatt*	Immobilien	4,4	Schweiz
Berlin, Kaiserin-Augusta-Allee	Immobilien	4,4	Deutschland
Neu-Wulmstorf, Erich-Kästner-Straße	Immobilien	3,8	Deutschland
Wentorf, Casinopark	Immobilien	3,7	Deutschland
Frankfurt, Altenhöferallee 5	Immobilien	3,7	Deutschland

*Dieses Objekt wurde im vierten Quartal des Berichtsjahres veräußert. Daher befindet es sich nicht mehr in der Vermögensübersicht zum Berichtsstichtag. Aufgrund der Höhe seiner Verkehrswerte gehört es in der Durchschnittsbetrachtung der vier Quartalsstichtage noch zu den größten 15 Investitionen.

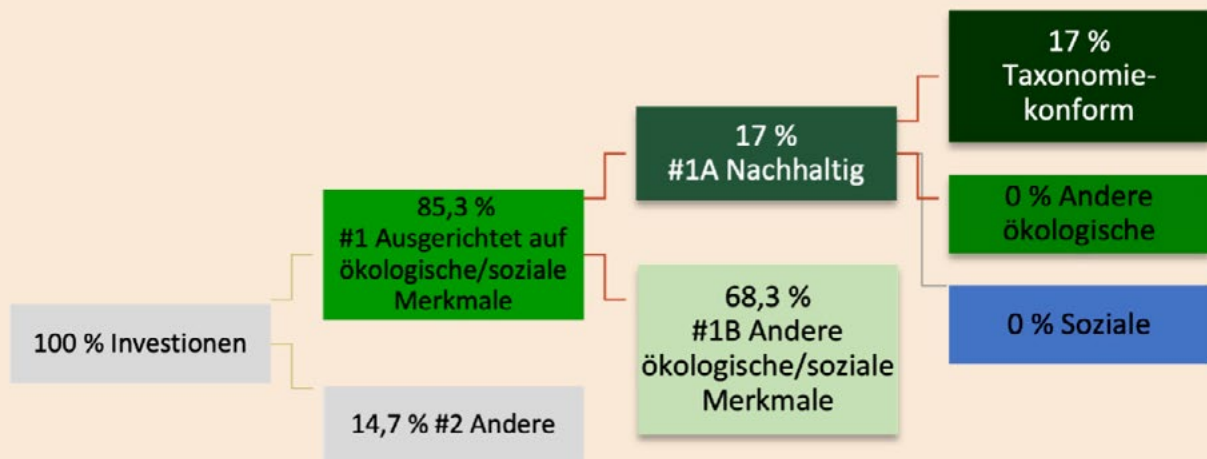


Wie hoch war der Anteil der nachhaltigkeitsbezogenen Investitionen?

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

Wie sah die Vermögensallokation aus?

Das Sondervermögen betrachtet eine Immobilie dann als ausgerichtet auf ökologische und/oder soziale Merkmale, wenn sie eines der unter der Fragestellung „Inwieweit wurden die mit dem Finanzprodukt beworbenen ökologischen und/ oder sozialen Merkmale erfüllt?“ erfüllt. Der Anteil derartiger Immobilien lag zum Berichtsstichtag bei 85,3 %. Berechnungsgrundlage ist der Anteil der Immobilien am Bruttofondsvermögen.



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

Im Berichtsjahr haben 85,3 % 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 14,7 %. 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 17 %.
- 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 68,3 % der Investitionen des Sondervermögens.

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

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

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

- **In welchen Wirtschaftssektoren wurden die Investitionen getätigt?**
Die nachhaltigkeitsbezogenen Immobilien Investitionen wurden ausschließlich in Immobilien getätigt. Die untenstehende Grafik zeigt die Aufteilung der Nutzungsarten nach Mieteinnahmen.

Nutzungsart	Anteil
Büro	40,7 %
Wohnen	25,0 %
Andere	18,0 %
Handel / Gastronomie	14,5 %
Industrie (Hallen, Lager)	1,6 %

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



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

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

- **Wurde mit dem Finanzprodukt in EU-taxonomiekonforme Tätigkeiten im Bereich fossiles Gas und/oder Kernenergie investiert³?**

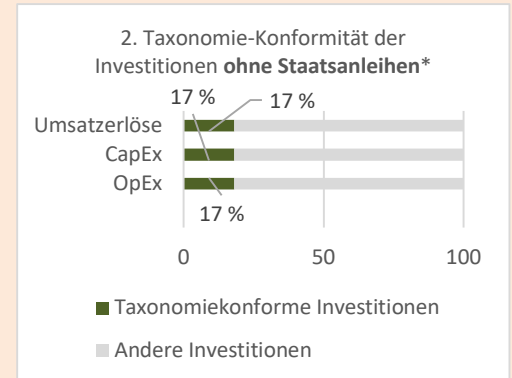
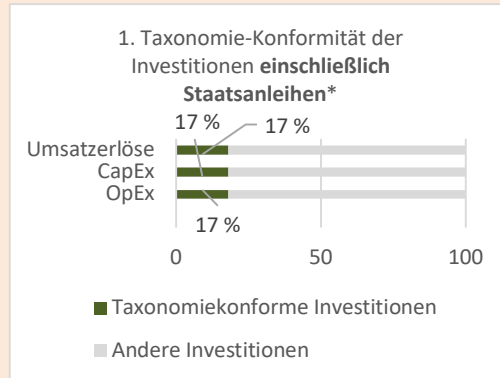
- ☐ Ja
- ☐ In fossiles Gas ☐ In Kernenergie
- ☒ Nein

³ 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 Wirtschaftsaktivitäten im Bereich fossiles Gas und Kernenergie sind in der Delegierten Verordnung (US) 2022 / 1214 der Kommission festgelegt.

Taxonomiekonforme Tätigkeiten, ausgedrückt durch den Anteil der

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

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



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

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

Es flossen keine Investitionen in Übergangstätigkeiten und ermöglichende Tätigkeiten.

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

Der Anteil taxonomie-konformer Investitionen erhöhte sich von 14,46 % im Vorjahr auf 17% im aktuellen Berichtsjahr.

	Aktueller Wert	Berichtsjahr 2023/2024	Berichtsjahr 2022/2023
Taxonomie-konforme Investitionen	17 %	14,5 %	14,8 %



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



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

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



Wie hoch war der Anteil der sozial nachhaltigen Investitionen?

Im Berichtszeitraum wurden keine sozial nachhaltigen Investitionen getätigt.



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

Per 30. Juni 2025 betrug die Summe der Vermögenswerte, die unter „Andere Investitionen“ fielen, EUR 113.420.329; das entsprach einem Anteil von 10,0 % 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?

Generell wird bei allen Maßnahmen auf eine Ausführung geachtet, die zu einer Erfüllung des ökologischen und sozialen Merkmals beiträgt.

Bei einem Objekt wird derzeit geschäftsjahresübergreifend im Rahmen von Mieterausbauten eine umfassende Sanierung des Daches vorgenommen. Ebenso wird eine Grundinfrastruktur für 20 E-Ladeplätze errichtet. Durch die Nachrüstung von Smart Metern wird die Datenqualität künftig erhöht.

Bei weiteren Objekten wurde auf Teilflächen auf LED-Beleuchtung umgestellt bzw. findet geschäftsjahresübergreifend eine Umstellung statt.

Zur Förderung der sozialen Inklusion bzw. der Mieterzufriedenheit wurden Maßnahmen zur Verbesserung der Barrierefreiheit an einem Objekt durchgeführt.

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

Für alle neuen bzw. zur Verlängerung anstehenden gewerblichen Mietverträge in den oben genannten Ländern wurden Green Leases angeboten.

Zur Inklusion der Mieter und Sicherstellung ihrer Zufriedenheit wurde im Berichtsjahr in ca. einem der vom Sondervermögen gehaltenen Immobilien eine Mieterumfrage durchgeführt. Die Fragen bezogen sich u.a. auf das jeweilige Objekt und dessen Umgebung sowie die Verwaltung durch den Property und Facility Manager.

Sonstiges

Renditen des Fonds - Vergleichende Übersicht der letzten 3 Jahre

	Gj-Ende 30.06.2022	Gj-Ende 30.06.2023	Gj-Ende 30.06.2024	Gj-Ende 30.06.2025
I. Immobilien				
Bruttoertrag	4,0 %	4,2 %	4,4 %	4,7 %
Bewirtschaftungsaufwand	-0,7 %	-0,9 %	-1,0 %	-1,0 %
Nettoertrag	3,2 %	3,4 %	3,4 %	3,7 %
Wertänderungen	1,5 %	0,4 %	-1,8 %	-2,7 %
Ausländische Ertragssteuern	-0,1 %	0,0 %	-0,1 %	-0,1 %
Ausländische latente Steuern	-0,3 %	-0,4 %	0,2 %	0,1 %
Ergebnis vor Darlehensaufwand	4,4 %	3,4 %	1,7 %	0,9 %
Ergebnis nach Darlehensaufwand	4,7 %	3,4 %	0,9 %	-0,1 %
Währungsänderung	0,0 %	0,0 %	0,0 %	-0,3 %
Gesamtergebnis in Fondswährung	4,7 %	3,5 %	1,0 %	-0,4 %
II. Liquidität	-0,6 %	0,5 %	3,1 %	2,7 %
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten	3,5 %	2,9 %	1,2 %	0,0 %
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)	2,6 %	1,9 %	0,3 %	-0,6 %

Übersicht zu Renditen, Bewertung und Vermietung nach Ländern

Renditekennzahlen

(in %)	AT	BE	DE	FI	FR	NL	Gesamt
I. Immobilien							
Bruttoertrag	5,4	5,1	5,3	7,7	4,0	4,8	4,7
Bewirtschaftungsaufwand	-1,0	-0,3	-1,1	-5,7	-0,3	-1,1	-1,0
Nettoertrag	4,4	4,8	4,2	2,0	3,7	3,7	3,7
Wertänderungen	-0,3	-2,4	-4,9	-4,2	-1,8	-1,1	-2,7
Ausländische Ertragssteuern	0,0	-0,2	0,0	0,0	-0,1	0,0	-0,1
Ausländische latente Steuern	0,0	-0,1	0,1	0,0	0,2	0,6	0,1
Ergebnis vor Darlehensaufwand	4,1	2,1	-0,6	-2,2	2,1	3,2	0,9
Ergebnis nach Darlehensaufwand	4,3	1,0	-2,2	-2,2	1,8	3,4	-0,1
Währungsänderung	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,3
Gesamtergebnis in Fondswährung	4,3	1,0	-2,2	-2,2	1,8	3,4	-0,4
II. Liquidität							2,7
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten							0,0
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)							-0,6

Kapitalinformationen

(Durchschnittskennzahlen in TEUR)	AT	BE	DE	FI	FR	NL	Gesamt
Direkt gehaltene Immobilien	0,0	0,0	595.086,4	0,0	0,0	36.670,4	685.894,2
Über Beteiligungen gehaltene Immobilien	119.853,5	81.284,2	0,0	17.098,1	86.548,1	69.515,4	374.299,2
Immobilien insgesamt	119.853,5	81.284,2	595.086,4	17.098,1	86.548,1	106.185,8	1.060.193,4
Liquidität (inkl. in Beteiligungen gehaltener Liquidität)							144.542,8
Kreditvolumen	-14.475,0	-9.456,0	-168.236,4	0,0	0,0	-24.510,0	-249.256,5
Fondsvolumen (netto)							992.419,0

Informationen zu Wertänderungen

(stichtagsbezogen in TEUR)	AT	BE	DE	FI	FR	NL	Gesamt
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio	120.085,0	81.100,0	583.905,0	16.700,0	86.350,0	106.245,0	994.385,0
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio	6.529,8	4.219,6	27.424,6	1.042,4	3.571,2	4.958,7	47.746,4
Positive Wertänderungen lt. Gutachten	700,0	0,0	660,0	0,0	150,0	310,0	1.820,0
Sonstige positive Wertänderungen	72,5	0,0	4.171,8	0,0	0,0	0,0	17.612,4
Negative Wertänderungen lt. Gutachten	-305,0	-1.675,0	-11.420,7	-630,0	-850,0	-660,0	-17.567,5
Sonstige negative Wertänderungen	-778,5	-311,5	-22.803,4	-95,5	-940,1	-812,8	-30.478,0
Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt	395,0	-1.675,0	-10.760,7	-630,0	-700,0	-350,0	-15.747,5
Sonstige Wertänderungen insgesamt	-706,0	-311,5	-18.631,7	-95,5	-940,1	-812,8	-12.865,6

Vermietungsinformationen

Mieten nach Nutzungsarten

(in % der Jahres-Nettosollmiete)	AT	BE	DE	FI	FR	NL	Gesamt
Jahresmietertrag Büro	74,9	54,8	23,0	81,6	63,4	37,6	40,7
Jahresmietertrag Handel/Gastronomie	15,7	0,0	18,6	1,6	30,1	0,0	14,5
Jahresmietertrag Hotel	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Jahresmietertrag Industrie (Lager, Hallen)	1,4	0,0	2,2	10,9	0,0	0,0	1,6
Jahresmietertrag Wohnen	0,0	0,0	34,7	0,0	0,0	59,4	25,0
Jahresmietertrag Freizeit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Jahresmietertrag Stellplatz	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Jahresmietertrag Andere	8,0	45,2	21,5	5,9	6,4	3,0	18,0

Leerstandsdaten nach Nutzungsarten

(in % der Jahres-Nettosollmiete)	AT	BE	DE	FI	FR	NL	Gesamt
Leerstand Büro	4,4	0,0	5,6	40,9	0,0	7,5	5,5
Leerstand Handel/Gastronomie	0,0	0,0	0,5	0,0	0,0	0,0	0,2
Leerstand Hotel	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Industrie (Lager, Hallen)	0,1	0,0	0,7	3,1	0,0	0,0	0,5
Leerstand Wohnen	0,0	0,0	1,3	0,0	0,0	0,0	0,7
Leerstand Freizeit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Stellplatz	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Andere	0,0	0,0	0,0	1,1	0,0	0,0	0,0
Vermietungsquote	95,5	100,0	91,9	54,9	100,0	92,5	93,1

Restlaufzeit der Mietverträge

(in % der Jahres-Nettosollmiete)	AT	BE	DE	FI	FR	NL	Gesamt
unbefristet	60,4	0,0	35,6	7,7	0,0	62,1	35,1
2025	1,2	0,0	2,3	0,0	10,5	2,3	2,6
2026	7,1	0,0	4,9	0,0	62,2	0,0	9,2
2027	1,0	54,8	6,4	8,5	0,0	4,3	10,1
2028	14,2	0,0	9,6	0,0	0,0	4,2	7,6
2029	5,3	0,0	9,0	83,8	0,0	9,4	7,8
2030	4,1	0,0	0,7	0,0	16,4	0,2	2,5
2031	0,0	0,0	5,7	0,0	0,0	0,0	2,9
2032	0,0	0,0	2,8	0,0	0,0	1,7	1,6
2033	1,7	0,0	3,4	0,0	7,9	6,9	3,5
2034	0,0	0,0	5,0	0,0	2,9	0,0	2,8
2035 +	5,1	45,2	14,7	0,0	0,0	8,8	14,3

Steuerrechnung

Steuerliche Hinweise

Kurzanlagen über die für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften¹⁹

Die Aussagen zu den steuerlichen Vorschriften gelten nur für Anleger, die in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind.²⁰ 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.²¹

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.²²

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.²³

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

19 § 165 Abs. 2 Nr. 15 KAGB: Kurzanlagen über die für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften einschließlich der Angabe, ob ausgeschüttete Erträge des Investmentvermögens einem Quellensteuerabzug unterliegen.

20 Unbeschränkt steuerpflichtige Anleger werden nachfolgend auch als Steuerinländer bezeichnet.

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

22 Der Sparer-Pauschbetrag beträgt bei Einzelveranlagung 1.000,- Euro und bei Zusammenveranlagung 2.000,- Euro.

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

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

Der Steuerabzug hat u. a. aber dann keine Abgeltungswirkung, wenn der persönliche Steuersatz geringer ist als der Abgeltungssatz von 25 %. 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.

Anteile im Privatvermögen (Steuerinländer)

Ausschüttungen

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

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

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

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

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

Vorabpauschalen

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

Vorabpauschalen sind grundsätzlich steuerpflichtig.

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

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

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

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

Verwahrt der inländische Anleger die Anteile in einem inländischen Depot, so nimmt die depotführende Stelle als Zahlstelle vom Steuerabzug Abstand, wenn ihr vor dem Zuflusszeitpunkt ein in ausreichender Höhe ausgestellter Freistellungsauftrag nach amtlichem Muster oder eine NV-Bescheinigung, die vom Finanzamt für die Dauer von maximal drei Jahren erteilt wird, vorgelegt wird. In diesem Fall wird keine Steuer abgeführt. Andernfalls hat der Anleger der inländischen depotführenden Stelle den Betrag der abzuführenden Steuer zur Verfügung zu stellen. Zu diesem Zweck darf die depotführende Stelle den Betrag der abzuführenden Steuer von einem bei ihr unterhaltenen und auf den Namen des Anlegers lautenden Kontos ohne Einwilligung des Anlegers einziehen. Soweit der Anleger nicht vor Zufluss der Vorabpauschale widerspricht, darf die depotführende Stelle insoweit den Betrag der abzuführenden Steuer von einem auf den Namen des Anlegers lautenden Konto einziehen, wie ein mit dem Anleger vereinbarter Kontokorrentkredit für dieses Konto nicht in Anspruch genommen wurde.

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

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

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

Sofern die Anteile in einem inländischen Depot verwahrt werden, nimmt die depotführende Stelle den Steuerabzug unter Berücksichtigung etwaiger Teilfreistellungen vor. Der Steuerabzug von 25 Prozent (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer) kann durch die Vorlage eines ausreichenden Freistellungsauftrags bzw. einer NV-Bescheinigung vermieden werden. Werden solche Anteile

von einem Privatanleger mit Verlust veräußert, dann ist der Verlust - ggf. reduziert aufgrund einer Teilfreistellung - mit anderen positiven Einkünften aus Kapitalvermögen verrechenbar. Sofern die Anteile in einem inländischen Depot verwahrt werden und bei derselben depotführenden Stelle im selben Kalenderjahr positive Einkünfte aus Kapitalvermögen erzielt wurden, nimmt die depotführende Stelle die Verlustverrechnung vor.

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

Anteile im Betriebsvermögen (Steuerinländer)

Erstattung der Körperschaftsteuer des Fonds

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

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

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

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

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

Ausschüttungen

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

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

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

Vorabpauschalen

Die Vorabpauschale ist der Betrag, um den die Ausschüttungen des Fonds innerhalb eines Kalenderjahrs den Basisertrag für dieses Kalenderjahr unterschreiten. Der Basisertrag wird durch Multiplikation des Rücknahmepreises des Anteils zu Beginn eines Kalenderjahrs

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

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

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

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

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

Gewinne aus der Veräußerung der Anteile unterliegen grundsätzlich der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und der Gewerbesteuer. Bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinns ist der Gewinn um die während der Besitzzeit angesetzten Vorabpauschalen zu mindern.

Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60 Prozent der Veräußerungsgewinne steuerfrei für Zwecke der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und 30 Prozent für Zwecke der Gewerbesteuer. Im Falle eines Veräußerungsverlustes ist der Verlust in Höhe der jeweils anzuwendenden Teilfreistellung auf Anlegerebene nicht abzugsfähig.

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

Besteuerung von Immobilien in Österreich

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

Immobilien Gewinnen 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 2025 insgesamt maximal EUR 2.421,00 (gem. § 42 Absatz 2 EStG, Wert wird jährlich angepasst gemäß Verordnung nach § 33a Absatz 4 EStG) in Österreich steuerpflichtige Einkünfte, ist keine Steuererklärung abzugeben, und die Einkünfte bleiben steuerfrei. Bei Überschreiten dieser Grenze oder nach Aufforderung durch das österreichische Finanzamt ist eine Einkommensteuererklärung in Österreich abzugeben.

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

Die in Österreich steuerpflichtigen Einkünfte (ausschüttungsgleichen Erträge) für das am 30.06.2025 endende Geschäftsjahr des Swiss Life REF (DE) European Real Estate Living and Working betragen 0,0316 Euro je Anteil. Dieser Betrag ist mit der vom Anleger gehaltenen Anzahl von Anteilen zu multiplizieren.

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

Negative steuerliche Erträge

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

Abwicklungsbesteuerung

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

Besonderheiten bei bestimmten Anlegergruppen

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

Steuerausländer

Verwahrt ein Steuerausländer die Fondsanteile im Depot bei einer inländischen depotführenden Stelle, wird vom Steuerabzug auf Ausschüttungen, Vorabpauschalen und Gewinne aus der Veräußerung der Anteile Abstand genommen, sofern er seine steuerliche Ausländereigenschaft nachweist. Sofern die Ausländereigenschaft der depotführenden Stelle nicht bekannt bzw. nicht rechtzeitig nachgewiesen wird, ist der ausländische Anleger gezwungen, die Erstattung des Steuerabzugs entsprechend der Abgabenordnung zu beantragen.²⁴ Zuständig ist das für die depotführende Stelle zuständige Finanzamt.

Solidaritätszuschlag

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

Kirchensteuer

Soweit die Einkommensteuer bereits von einer inländischen depotführenden Stelle (Abzugsverpflichteter) durch den Steuerabzug erhoben wird, wird die darauf entfallende Kirchensteuer nach dem Kirchensteuersatz der

24 § 37 Abs. 2 AO

Religionsgemeinschaft, der der Kirchensteuerpflichtige angehört, regelmäßig als Zuschlag zum Steuerabzug erhoben. Die Abzugsfähigkeit der Kirchensteuer als Sonderausgabe wird bereits beim Steuerabzug mindernd berücksichtigt.

Ausländische Quellensteuer

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

Folgen der Verschmelzung von Sondervermögen

In den Fällen der Verschmelzung eines inländischen Sondervermögens auf ein anderes inländisches Sondervermögen, bei denen derselbe Teilfreistellungssatz zur Anwendung kommt, kommt es weder auf der Ebene der Anleger noch auf der Ebene der beteiligten Sondervermögen zu einer Aufdeckung von stillen Reserven, d. h. dieser Vorgang ist steuerneutral. Erhalten die Anleger des übertragenden Sondervermögens eine im Verschmelzungsplan vorgesehene Barzahlung, ist diese wie eine Ausschüttung zu behandeln.²⁵

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

Automatischer Informationsaustausch in Steuersachen

Die Bedeutung des automatischen Austauschs von Informationen zur Bekämpfung von grenzüberschreitendem Steuerbetrug und grenzüberschreitender Steuerhinterziehung hat auf internationaler Ebene in den letzten Jahren stark zugenommen. Die OECD hat daher im Auftrag der G20 in 2014 einen globalen Standard für den automatischen Informationsaustausch über Finanzkonten in Steuersachen veröffentlicht (Common Reporting Standard, im Folgenden CRS). Der CRS wurde von mehr als 90 Staaten (teilnehmende Staaten) im Wege eines multilateralen Abkommens vereinbart. Außerdem wurde er Ende 2014 mit der Richtlinie 2014/107/EU des Rates vom

9. Dezember 2014 in die Richtlinie 2011/16/EU bezüglich der Verpflichtung zum automatischen Austausch von Informationen im Bereich der Besteuerung integriert. Die teilnehmenden Staaten (alle Mitgliedstaaten der EU sowie etliche Drittstaaten) wenden den CRS grundsätzlich ab 2016 mit Meldepflichten ab 2017 an. Deutschland hat den CRS mit dem Finanzkonten-Informationsaustauschgesetz vom 21. Dezember 2015 in deutsches Recht umgesetzt und wendet diesen seit 2016 an.

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

Bei den zu übermittelnden Informationen handelt es sich im Wesentlichen um die persönlichen Daten des meldepflichtigen Kunden (Name; Anschrift; Steueridentifikationsnummer; Geburtsdatum und Geburtsort (bei natürlichen Personen); Ansässigkeitsstaat) sowie um Informationen zu den Konten und Depots (z. B. Kontonummer; Kontosaldo oder Kontowert; Gesamtbruttobetrag der Erträge wie Zinsen, Dividenden oder Ausschüttungen von Investmentfonds); Gesamtbruttoerlöse aus der Veräußerung oder Rückgabe von Finanzvermögen (einschließlich Fondsanteilen)).

Konkret betroffen sind folglich meldepflichtige Anleger, die ein Konto und/oder Depot bei einem Kreditinstitut unterhalten, das in einem teilnehmenden Staat ansässig ist. Daher werden deutsche Kreditinstitute Informationen über Anleger, die in anderen teilnehmenden Staaten ansässig sind, an das Bundeszentralamt für Steuern melden, das die Informationen an die jeweiligen Steuerbehörden der Ansässigkeitsstaaten der Anleger weiterleitet. Entsprechend werden Kreditinstitute in anderen teilnehmenden Staaten Informationen über Anleger, die in Deutschland ansässig sind, an ihre jeweilige Heimatsteuerbehörde melden, die

²⁵ § 190 Abs. 2 Nr. 2 KAGB

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.

Gremien

Kapitalverwaltungsgesellschaft

Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Darmstädter Landstraße 125

60598 Frankfurt

Telefon: +49 69 2648642 123

Telefax: +49 69 2648642 499

Amtsgericht Frankfurt am Main HRB 121054

Eigenmittel 6,525 Mio. EUR

Geschäftsführung

Christian Dinger (Sprecher der Geschäftsführung)

Diplom-Wirtschaftsingenieur

Carmen Reschke Bis 27.05.2025
Kauffrau

Stefan Krauß Ab 11.04.2025
Diplom-Kaufmann

Aufsichtsrat

Robin van Berkel Swiss Life AG
(Vorsitzender)

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

Jan Bettink Unabhängiges
Aufsichtsratsmitglied

Christian Schmid Swiss Life Asset Managers
Deutschland GmbH

Verwahrstelle

Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank AG

Kaiserstraße 24

60311 Frankfurt am Main

Externe Bewerter für Immobilien

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

Sickingenstraße 70

10553 Berlin

BNP Paribas Real Estate Consult GmbH

Juristische Person vertreten durch Kolja Hamers FRICS

Goetheplatz 4

60311 Frankfurt am Main

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

*Swiss Life
Kapitalverwaltungsgesellschaft
mbH*

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

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