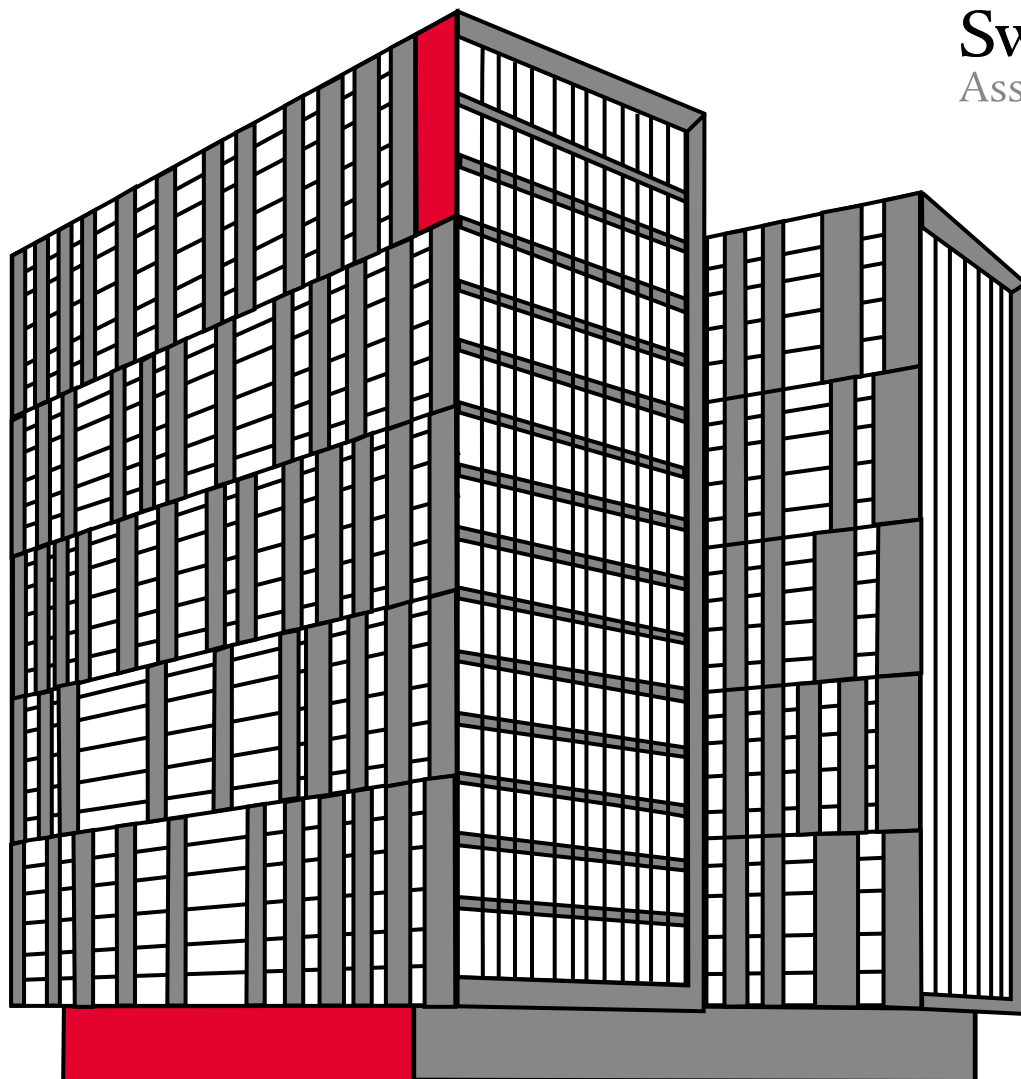




SwissLife  
Asset Managers



# *Jahresbericht Swiss Life REF (DE) European Living*

*zum 31. März 2025*

*Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH*

# Inhaltsverzeichnis

<b>An unsere Anleger .....</b>	<b>4</b>
Kennzahlen im Überblick .....	6
Kennzahlen zum Stichtag 31. März 2025 .....	6
Veränderungen im Berichtszeitraum.....	6
Entwicklung der Wirtschaft und der Immobilienmärkte .....	7
<b>Jahresbericht.....</b>	<b>10</b>
Tätigkeitsbericht .....	10
Anlageziele und Anlagepolitik .....	10
Anlagegeschäfte.....	11
Wertentwicklung.....	12
Hauptanlagerisiken .....	12
Portfoliostruktur .....	14
Kreditportfolio und Restlaufzeitenstruktur der Darlehen.....	15
Währungspositionen .....	15
Risikoprofil.....	15
Wesentliche Änderungen gem. Art. 105 Abs. 1c EU VO Nr. 231/2013 im Berichtszeitraum .....	15
Entwicklung des Fonds -Vergleichende Übersicht der letzten 3 Jahre.....	16
Vermögensübersicht zum 31. März 2025.....	18
Vermögensaufstellung zum 31. März 2025	
Teil I: Immobilienverzeichnis .....	20
<i>Direkt gehaltene Immobilien</i> .....	20
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien .....	24
Vermögensaufstellung zum 31. März 2025	
Teil I: Gesellschaftsübersicht.....	28
Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung vom 31. März 2025 .....	30
I. Käufe .....	30
II. Verkäufe .....	30
Vermögensaufstellung zum 31. März 2025	
Teil II: Liquiditätsübersicht .....	30
Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 31. März 2025Teil II: Liquiditätsübersicht.....	30
Vermögensaufstellung zum 31. März 2025	
Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen .....	32
Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 31. März 2025	
Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen.....	33

Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. April 2024 bis 31. März 2025.....	36
Erläuterung zur Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. April 2024 bis 31. März 2025.....	38
Verwendungsrechnung zum 31. März 2025.....	39
Entwicklung des Fondsvermögens vom 1. April 2024 bis 31. März 2025.....	40
Erläuterung zur Entwicklung des Fondsvermögens vom 1. April 2024 bis 31. März 2025 .....	40
Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensauf- stellung sind.....	40
Anhang.....	41
Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers.....	45
Regelmäßige Informationen zu den in Artikel 8 Absätze 1,2 und 2a der Verordnung (EU) 2019/2088 und Artikel 6 Absatz 1 der Verordnung (EU) 2020/852 genannten Finanzprodukten.....	48
<b>Sonstiges .....</b>	<b>59</b>
Renditen des Fonds - Vergleichende Übersicht der letzten 3 Jahre .....	59
Übersicht zu Renditen, Bewertung und Vermietung nach Ländern.....	60
Renditekennzahlen .....	60
Kapitalinformationen.....	60
Informationen zu Wertänderungen.....	61
Vermietungsinformationen .....	61
Restlaufzeit der Mietverträge.....	62
Steuerrechnung .....	62
Steuerliche Hinweise.....	62
Gremien .....	68
Kapitalverwaltungsgesellschaft.....	68
Geschäftsführung.....	68
Aufsichtsrat .....	68
Verwahrstelle.....	68
Externe Bewerter für Immobilien.....	68

# An unsere Anleger

Sehr geehrte Damen und Herren,

das von uns verwaltete offene Immobilien Publikums-Sondervermögen Swiss Life REF (DE) European Living hat das Geschäftsjahr 2024/2025 (1. April 2024 bis 31. März 2025) abgeschlossen.

Mit Beendigung des Geschäftsjahres endet auch das fünfte volle Geschäftsjahr des offenen Immobilien-Publikumsfonds Swiss Life REF (DE) European Living. Die im Halbjahresbericht zum 30.09.2025 kommunizierten Entwicklungen haben sich im weiteren Geschäftsjahresverlauf fortgesetzt: Der Transaktionsmarkt blieb verhalten, wobei aufgrund der Leitzinssenkungen eine Belebung seit Ende des Jahres 2024 erkennbar ist.

Der European Living konnte sich in diesem Umfeld solide behaupten. Trotz weiterer marktbedingter Verkehrswertanpassungen konnte mit einer BVI-Rendite von 0,5 % zum Geschäftsjahresende die Spitzenposition des Fonds in der Peer Group deutscher Wohnimmobilien-Publikumsfonds verteidigt werden. Die Verkehrswertanpassungen konnten teilweise durch die gestiegenen Mieten und Kostenreduzierung auf Fondsebene kompensiert werden. Im Ergebnis war die Summe der Verkehrswertanpassungen jedoch im abgelaufenen Geschäftsjahr negativ und belastete damit das Gesamtergebnis des Fonds signifikant. Die Preiskorrekturen an den Wohnimmobilieninvestmentmärkten sind Ende 2024 zum Abschluss gekommen und die Talsohle bei den Bewertungen sollte durchschritten sein.

Deutlich gestiegen ist die Anlegerpräferenz für den Wohnsektor resultierend aus der anhaltenden Knappheit an Wohnraum und damit steigenden Mieten in den wirtschaftsstarken Metropolregionen Europas. Diese Entwicklungen spiegeln sich im Portfolio wider, insbesondere konnte der Fonds in Folge der Entwicklungen auf den Mietwohnungsmärkten die laufenden Erträge aus Mieteinnahmen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum erneut steigern. Dies ermöglicht eine erneute Steigerung der Ausschüttung auf nunmehr 13 Cent/Anteil (Vorjahre: 11 bzw. 5 Cent/Anteil).

Die fundamentalen Trends bilden ungeachtet der aktuellen Einflüsse durch Konjunktur oder Kapitalmärkte auch die Basis für mittel- bis langfristige Immobilienanlagen.

Der Fonds hat im abgelaufenen Geschäftsjahr zwei Projektentwicklungen in Glienicke (Deutschland) und Saint-Louis (Frankreich) nach Fertigstellung übernommen. Damit sind alle Projektentwicklungen erfolgreich abgeschlossen worden und in das Fondsvermögen übergegangen. Das Fondsportfolio umfasst per 31.03.2025 über 3.200 Wohneinheiten, verteilt auf 35 Immobilien an 29 Standorten in 6 Ländern.

Neben der Bestandsoptimierung im Portfolio liegt der Fokus auf dem weiteren Ausbau der europäischen Allokation. Allen Ankäufen liegt weiterhin der bewährte Investmentprozess der Swiss Life-Gruppe zugrunde. Dieser stellt insbesondere sicher, dass die ausgesuchten Immobilien den Investitionskriterien des Fonds entsprechen. Besonderes Augenmerk richtet sich dabei auf die Immobilienqualität, die Vermietbarkeit der Objekte an sich und die aktuelle Vermietungssituation. Dabei sind das deutsche und europäische Netzwerk von Swiss Life Asset Managers essenziell. Die Ländereinheiten von Swiss Life Asset Managers und weitere verbundene Unternehmen agieren dabei jeweils lokal auf den von ihnen betreuten Märkten und stellen dem Fondsmanagement so die erforderliche Expertise und Marktdurchdringung für den Portfolioaufbau und das aktive Management zur Verfügung.

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

Der vorliegende Jahresbericht informiert über die Fondsentwicklung, wesentliche Geschäftsvorfälle und Veränderungen während des Berichtszeitraums 1. April 2024 bis 31. März 2025.

## Kennzahlen im Überblick

Swiss Life REF (DE) European Living

ISIN: DE000A2PF2K4

WKN: A2PF2K

Auflagedatum: 11. Oktober 2019

Aus rechnerischen Gründen können in den Tabellen Rundungsdifferenzen in Höhe von +/- einer Einheit (EUR, % usw.) auftreten. Zahlen in Texten und Prozentwerte in Tabellen und Grafiken sind gerundet, daher können rechnerische Differenzen zum Gesamtwert (100 %) und als solche auftreten.

## Kennzahlen zum Stichtag 31. März 2025

Fondsvermögen (netto)	956.640.611,10 EUR
<i>Immobilienvermögen</i>	
Immobilienvermögen gesamt (brutto)	934.033.523,78 EUR
- davon direkt gehalten	514.680.000,00 EUR
- davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	419.353.523,78 EUR
<i>Fondsobjekte</i>	
Anzahl der Fondsobjekte gesamt	35
- davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	13
stichtagsbezogene Vermietungsquote in % der Nettosollmiete	93,9 %
Fremdkapitalquote <sup>1</sup>	18,2 %

## Veränderungen im Berichtszeitraum

### *An- und Verkäufe*

Ankäufe (Zahl der Objekte mit Übergang Nutzen/Lasten im Berichtszeitraum)	1
Verkäufe (Zahl der Objekte mit Übergang Nutzen/Lasten im Berichtszeitraum)	1
Mittelzufluss/-abfluss (netto)	-21.592.534,07 EUR

### *Ausschüttung*

Endausschüttung am	27.09.2024
Endausschüttung je Anteil	0,11 EUR
BVI-Rendite	0,5 %
Rücknahmepreis	10,59 EUR
Ausgabepreis	11,12 EUR

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

# Entwicklung der Wirtschaft und der Immobilienmärkte

## Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die letzten drei Quartale des Jahres 2024 und das erste Quartal 2025 waren geprägt von tiefgreifenden Herausforderungen und Umbrüchen sowohl für die Wirtschaft wie auch die Gesellschaft. Hohe Energiepreise und geopolitische Spannungen, unter anderem ausgelöst durch den drohenden US-Protektionismus, das chinesische Vormachtstreben und den russischen Überfall auf die Ukraine, bestimmten weiterhin das Geschehen. Der neue US-Präsident Donald Trump sorgte mit seinem erratischen Führungsstil und seiner Zollpolitik für Irritationen sowohl in Brüssel wie auch Peking und löste Turbulenzen an den Wirtschaftsmärkten aus. Trotz der geopolitischen Spannungen und der Konjunkturfalte in Deutschland lief der Weltwirtschaftsmotor rund. In Europa stiegen die Reallöhne erstmals seit 2021 wieder an und auch die Einzelhandelsumsätze beschleunigten sich ab Jahresmitte durch den Konsum der privaten Haushalte. Der Lohnzuwachs hatte zur Folge, dass sich die bereits hohe Sparquote in den drei letzten Quartalen 2024 und im ersten Quartal 2025 stetig erhöhte<sup>2</sup>.

Augenfällig ist, dass der Post-Corona-Boom definitiv Geschichte ist. Die jährliche Inflation im Euroraum sank im Jahresverlauf bis auf 1,7 % im September 2024 und stieg gegen Ende Jahr und im ersten Quartal leicht an und stand Ende März bei 2,2 %<sup>3</sup>. Am stärksten zum Rückgang beigetragen haben die Energiepreise. In Deutschland ging die durchschnittliche Gesamtinflation auf 2,5% zurück, allerdings ließ die Kerninflation weniger stark nach. Insbesondere der Anstieg der Dienstleistungspreise zog 2024 noch einmal an<sup>4</sup>. Gleichwohl richteten die Notenbanken ihren Kompass neu aus. Nach Jahren, die geprägt waren von Inflation und einer straffen Geldpolitik, standen Zinssenkungen im Fokus. So verfolgten die Zentralbanken der meisten Industrieländer und vielen Schwellenländern eine lockerere Zinspolitik. In diesem Umfeld trotzte die Weltwirtschaft den Herausforderungen

und Risikoanlagen performten gut. Die Kreditspannen auf Unternehmensanleihen verengten sich in den USA und Europa aufgrund hoher Zuflüsse. Weil die EZB und das Fed die Leitzinsen insgesamt jedoch weniger senkten als zu Beginn des Jahres vom Markt erwartet, sanken die Langfristzinsen in diesen Währungsräumen nicht wie angenommen. Im Gegenteil: Fehlende Fiskaldisziplin sorgte ab September für höhere Renditen.<sup>5</sup> Für 2025 rechnet Swiss Life Asset Managers im Basisszenario damit, dass die EZB die Geldpolitik in der Eurozone von ihrem aktuell noch restriktiven Zustand in einen expansiven Modus überführt. In Deutschland dürfte sich 2025 die Teuerung vor dem Hintergrund nicht ausgelasteter Kapazitäten weiter abschwächen, die Inflationsprognose liegt bei 1,8%.

Die beschleunigte konjunkturelle Dynamik Deutschlands und Europas gab ab den Sommermonaten wieder nach. In den letzten Quartalen 2024 verzeichnete die Wirtschaft der Eurozone leicht positives Wachstum (0,5 %, 1 %, 1,2 % gegenüber dem Vorjahresquartal)<sup>6</sup> und beendete das Jahr im 4. Quartal 2024 mit einer Stagnation<sup>7</sup>. Deutschlands Wirtschaft wirkte dabei als Bremsklotz. Im 2. Quartal und 3. Quartal war mit je 0,1% ein minimales Wachstum des BIP gegenüber dem Vorjahresquartal zu verzeichnen, im 4. Quartal 2024 und im 1. Quartal 2025 schrumpfte das BIP gegenüber dem Vorjahresquartal um 0,4 %, respektive 0,2 %<sup>8</sup>. Ein ähnlich negatives Bild vermittelt die Stimmung unter den deutschen Unternehmen. Der ifo Geschäftsklimaindex zeigt von April 2024 bis März 2025 eine leicht rückläufige Tendenz – er sank während dieser 4 Quartale von 88,5 Punkten kontinuierlich auf 86 Punkte<sup>9</sup>. Das ist sein niedrigster Wert seit Mai 2020. Der Rückgang war insbesondere auf die pessimistischeren Erwartungen zurückzuführen. Die aktuelle Lage wurde hingegen von den Unternehmen besser bewertet. Neben der zyklischen Schwäche steht Deutschlands Wirtschaft auch vor strukturellen Herausforderungen. Im Jahr 2025 sieht Swiss Life Asset Managers für Deutschland allerdings eine leicht

<sup>2</sup> Statista, Europäische Union: Bruttosparquote der privaten Haushalte vom 3. Quartal 2021 bis zum 3. Quartal 2024, aufgeschlüsselt nach Mitgliedstaaten

<sup>3</sup> Statista, Eurozone: Inflationsrate von November 2022 bis Dezember 2024 Eurostat, Euro area annual inflation stable at 2.2 %

<sup>4</sup> Swiss Life Asset Management – Perspektiven - Konjunktur, Jahresausblick 2025

<sup>5</sup> Anlagengestiftung Swiss Life, Bericht über das Jahr 2024

<sup>6</sup> Statista, Eurozone: Wachstum des realen Bruttoinlandsprodukts (BIP) vom 4. Quartal 2021 bis zum 4. Quartal 2024

<sup>7</sup> Eurostat, Euroindikatoren, 30.1.2025

<sup>8</sup> Bruttoinlandsprodukt (BIP) in Deutschland in jeweiligen Preisen vom 1. Quartal 2020 bis zum 1. Quartal 2025

<sup>9</sup> Statista, Entwicklung des ifo-Geschäftsklimaindex von Februar 2024 bis Mai 2025

bessere Dynamik und rechnet mit einem durchschnittlichen BIP-Wachstum von 0,4%. Ein dominierendes Thema in der Europäischen Union sind die Verteidigungsausgaben. Die EU hat ein Weißbuch Verteidigung veröffentlicht mit dem Titel «Readiness 2030», wie man bis 2030 für Kriegsgefahren gewappnet sein will. Im Lichte dieser Entscheide hat sich Deutschland von der restriktiven Fiskalpolitik verabschiedet und setzt auf wachstumsorientierte staatliche Investitionen. Diese Weichenstellung dürfte mittelfristig für ein deutlich dynamischeres Wachstum sorgen.

### Immobilienmärkte Europa

Die Transaktionsvolumina konnten sich, vor dem Hintergrund sinkender Zinsen, während der Berichtsperiode und gegenüber dem Vorjahr, um 25 % erholen. Insgesamt wurden 213,4 Mrd. EUR zwischen Q2 2024 und Q1 2025 an den europäischen Immobilieninvestmentmärkten angelegt.<sup>10</sup> Im Ländervergleich stellte Großbritannien (62,3 Mrd. EUR, +17 %) erneut den liquiden Markt in Europa dar, gefolgt von Deutschland (35,3 Mrd. EUR, +24 %) und Frankreich (19,5 Mrd. EUR, +14 %). Bei sektoraler Betrachtung entfielen fast ein Viertel aller Transaktionen auf den Wohnsektor (48,4 Mrd. EUR, +43 % zum Vorjahr), der zudem den höchsten Volumenanstieg verzeichnete. Der Bürosektor positionierte sich zwar mit 44,2 Mrd. EUR als der zweitliquide Sektor, wies aber mit einem Plus von 16 % einen eher moderaten Anstieg auf. Auf Anlagen in Industrie/Logistik (41,1 Mrd. EUR, +18 %) entfielen fast 20 % des Kapitals. Der Einzelhandelsmarkt vereinte 36,0 Mrd. EUR (+32 %), Gesundheitsimmobilien konnten 5,4 Mrd. EUR (-15 %) einsammeln. In den Hotelsektor wurden 20,2 Mrd. EUR (+23 %) investiert.<sup>11</sup> Aufgrund der im Jahr 2024 von den Zentralbanken eingesetzten Zinskürzungen konnten die (Spitzen)renditen für gewerbliche Immobilien in so gut wie allen Märkten und Sektoren während der Berichtsperiode leichte Kompressionen verzeichnen.<sup>12</sup> An den Wohnungsmärkten verharren die durchschnittlichen Spitzenrenditen für Mehrfamilienhäuser im ungewichteten Mittel bei 4,58 %.<sup>13</sup>

### Wohnimmobilienmärkte Europa

Mit einem gehandelten Transaktionsvolumen von rd. 48 Mrd. EUR stellte der Sichere-Hafen-Sektor „Wohnen“ nicht nur den liquiden Markt an den europäischen Immobilienmärkten dar, sondern war auch der Sektor, der sich am stärksten (+43 %) erholen konnte. Insgesamt vereinte der Sektor rd. 23 % der Anlegergelder auf sich, zu 19 % im Vorjahr.<sup>14</sup> Seit dem zweiten Quartal 2024 weisen die vierteljährlichen Investitionsvolumen des Wohnsektor wieder Zuwächse auf.

Mit +63 % stellte das vierte Quartal das stärkste dar.<sup>15</sup> Im Ländervergleich wurde während der Berichtsperiode am meisten Kapital am Wohnungsmarkt in Deutschland (rd. 13,6 Mrd. EUR) angelegt, gefolgt von Großbritannien (rd. 10,2 Mrd. EUR). Auf Frankreich entfielen 3,9 Mrd. EUR. Die Niederlande sammelten rund 4,5 Mrd. EUR an Investorenkapital ein.<sup>16</sup>

Im Rahmen der Zinskürzungen konnten sich die Spitzenrenditen für europäische Wohnobjekte während der Berichtsperiode stabilisieren. Im ungewichteten Durchschnitt lag diese im ersten Quartal 2025 bei 4,58 %.<sup>17</sup> Im Schnitt der deutschen Top 7 Märkte erreichte die Spitzenrendite in Q1 2025 3,56 % und lag damit 15 Basispunkte niedriger als im Vorjahr.<sup>18</sup> In Aarhus wurde zum Ende der Berichtsperiode eine Spitzenrendite von 4,75 % (+55 BP zu Q1 2024) erreicht, in Kopenhagen kletterte diese auf 4,25 % (+30 BP zu Q1 2024). In Graz (4,50 %, +0 BP), Wien (4,30, +0 BP) und Manchester (4,50 %, +0 BP) hielt sich die Spitzenrendite stabil. In Frankreich rentierten Wohnanlagen – außer in Paris 3,80 % (+5 BP) – im Schnitt bei rd. 4,50 %. Die Spitzenrendite in Rotterdam senkte sich im Jahresverlauf auf 4,95 % ab (-35 BP). Am niedrigsten rentierten am Ende des ersten Quartals 2025 Wohnobjekte in Stockholm (2,50 %, +15 BP).<sup>19</sup>

Die europäischen Mietmärkte sind weiterhin von einer Angebotsknappheit charakterisiert. So nimmt in Europa – weiter getrieben durch die Nettomigration – die Einwohnerzahl stetig zu. Nach Eurostat lebten 2024 knapp 1,6 Mio. mehr Menschen in der Europäischen Union als

10 CBRE Europe Real Estate Investment Figures Q1 2024

11 CBRE Europe Real Estate Investment Figures Q1 2025

12 Cushman & Wakefield DNA of Real Estate Q1 2025

13 Catella Pressemitteilung 27. Mai 2025

14 CBRE Europe Real Estate Investment Figures Q1 2024; CBRE Europe Real Estate Investment Figures Q1 2025

15 MSCI RCA Europe Apartment

16 MSCI RCA Europe Apartment by Market

17 Catella, Pressemitteilung 27. Mai 2025

18 JLL Investmentmarktüberblick Deutschland Q1 2025

19 Catella European Residential Market Overview Q1 2024, Q1 2025



im Vorjahr. Besonders stark wuchsen Spanien (+530.000) und Deutschland (+337.000). In Frankreich wurden 2024 rund 190.000 mehr Einwohner gezählt als im Jahr davor, in den Niederlanden um die 130.000.<sup>20</sup> Dem Anstieg der Haushalte stehen jedoch in den meisten Ländern weiterhin Wohnraumdefizite und zu niedrige Fertigstellungen gegenüber. Gemäß des ifo Instituts werden in Europa 2025 1,48 Millionen Wohneinheiten fertiggestellt, der tiefste Wert seit 2015 und 5,5 % weniger als im Vorjahr. Bereits 2024 lag das Wohnfertigstellungsvolumen mit 1,57 Millionen Einheiten 9,8 % niedriger als im Jahr 2023.<sup>21</sup>

An den Mietmärkten wirkten sich die zu niedrigen Fertigstellungen und die sich damit weiter verschärfende Verknappung von Wohnraum positiv auf die Mieten aus. So legte die durchschnittliche Miete in Europa von monatlich 18,46 EUR/m<sup>2</sup> im 1. Quartal 2024 auf 20,02 EUR/m<sup>2</sup> im 1. Quartal 2025 zu.<sup>22</sup> Das entspricht einer Steigerung von 8,5 %. In Deutschland stieg die Nettokaltmiete im bundesweiten Durchschnitt von April 2024 bis März 2025 um 4,6 % auf 10,49 EUR/m<sup>2</sup>.<sup>23</sup> In den acht deutschen Metropolen legten die Angebotsmieten für Bestandswohnungen im Schnitt um +5,2 % zu. Im Neubau verteuerten sich die Angebotsmieten sowohl deutschlandweit als auch in den acht Metropolen innerhalb eines Jahres um durchschnittlich 8 %.<sup>24</sup>

In Dänemark stiegen die Mieten landesweit im Schnitt um 2,1 %.<sup>25</sup> Deutlicher stiegen die Spitzenmiete in der Hauptstadt (+5,7 %) und in Aarhus (+17,6 %).<sup>26</sup> In den Niederlanden verteuerten sich die Wohnungsmieten im liberalisierten Markt um im Schnitt 5,0 %<sup>27</sup>, in Rotterdam um 2,6 %.<sup>28</sup> In Manchester lag die Spitzenmiete zum Ende der Berichtsperiode bei 28,25 EUR/m<sup>2</sup> (+9,5 %).<sup>29</sup> In Wien legten die Mieten im Spitzensegment, innerhalb eines Jahres um +4,0 %, in Graz um 3,7 % zu.<sup>30</sup>

## Geld- und Kapitalmarkt

Die geldpolitische Wende in Europa setzte sich im Berichtszeitraum fort. Nachdem die Europäische Zentralbank (EZB) im ersten Quartal 2024 noch abwartend geblieben war, leitete sie im Juni 2024 mit einer ersten Zinssenkung um 25 Basispunkte den geldpolitischen Lockerungszyklus ein. Bis Ende Q1 2025 folgten sieben weitere Senkungen, sodass der Einlagensatz Ende März 2025 bei 2,5 % lag - ein Rückgang um 150 Basispunkte.<sup>31</sup> Die Bank of England (BoE) folgte dem Beispiel der EZB und senkte ihren Leitzins im gleichen Zeitraum drei Mal um insgesamt 75 Basispunkte auf 4,50 %. Die BoE drückte dadurch das Zinsniveau in Großbritannien auf den niedrigsten Stand seit anderthalb Jahren.<sup>32</sup> Die Schweizerische Nationalbank (SNB) setzte ihren bereits im März 2024 begonnenen Lockerungskurs fort und senkte den Leitzins um gesamthaft 150 Basispunkte auf 0,25 %.<sup>33</sup>

Insgesamt war der Berichtszeitraum geprägt von einer geldpolitischen Normalisierung, rückläufigen Verfallrenditen auf Staatsanleihen und einer verbesserten Kapitalmarktstimmung – trotz geopolitischer Unsicherheiten und verhaltener Konjunkturdynamik in Kerneuropa.<sup>34</sup>

Im Mai und Juni 2024 war trotz relativ schwachem Wirtschaftsausblick der Risikoappetit der Anleger vorhanden, wie die große Nachfrage nach High-Beta-Segmenten wie hybriden Firmenanleihen und nachrangigen Finanztiteln belegte. Im August zeigten sich die Kreditkennzahlen von High-Yield-Firmen (HY) wie Zinsdeckung oder Verschuldungsgrad robust. Die europäischen Kreditspannen verengten sich im Februar 2025 aufgrund der Erwartung höherer Verteidigungsausgaben. Die Zinskurve wurde steiler, weil die Zweijahreszinsen sanken und die Zehnjahreszinsen im ganzen Monat recht stabil blieben.<sup>35</sup> Deutsche Bundesanleihen rentierten

20 Eurostat Bevölkerungsstand auf nationaler Ebene

21 Ifo Institut Pressemitteilung 12. Februar 2025; ifo Schnelldienst, 2025, 78, Nr. 02

22 Catella Pressemitteilung 29. Mai 2024, Catella Pressemitteilung 27. Mai 2025

23 Value AG Angebotsmieten Deutschland bundesweit

24 ImmoScout24 WohnBarometer Q1 2025

25 Statistics Denmark

26 Catella European Residential Market Map Q1 2024 und Q1 2025

27 CBS Statistics Netherlands

28 Catella European Residential Market Map Q1 2024 und Q1 2025

29 Catella European Residential Market Map Q1 2024 und Q1 2025

30 Catella European Residential Market Map Q1 2024 und Q1 2025

31 Statista, Entwicklung des Zinssatzes der EZB für das Hauptrefinanzierungsgeschäft von 1999 bis 2025

32 Statista, Leitzinsentwicklung der Zentralbank des Vereinigten Königreichs von 1975 bis 2025

33 SNB, offizielle Zinssätze

34 EZB, Jahresbericht 2024

35 Swiss Life Asset Managers, Perspektiven Finanzmärkte

Ende März 2025 bei 2,73 % +44 BP gegenüber März 2024), während französische Papiere bei 3,44 % lagen +62 BP). Die Renditen britischer Gilts stiegen im Berichtszeitraum um 75

BP auf 4,67 %. In der Peripherie Europas gingen die Spreads im Berichtszeitraum leicht zurück: italienische Anleihen rentierten Ende März 2025 bei 3,86 %, spanische bei 3,37 %<sup>36</sup>

# Jahresbericht

## Tätigkeitsbericht

### Anlageziele und Anlagepolitik

#### Allgemeine Angaben

Das Geschäftsjahr des offenen Immobilien Publikumsfonds Swiss Life REF (DE) European Living hat mit einer BVI-Rendite von rd. 0,5 % abgeschlossen. Der Berichtszeitraum war überwiegend noch geprägt von einem weiterhin verhaltenen Transaktionsgeschehen und erhöhten Zinsniveau. Im Juni 2024 erfolgte die erste Leitzinssenkung seit 2019, der im Jahresverlauf weitere folgten. Gegen Ende des Jahres 2024 kam es in der Folge zu einer Belebung der Immobilienmärkte. Während des Geschäftsjahres vom 1. April 2024 bis 31. März 2025 wurden zwei Projektentwicklungen fertiggestellt und in den Fonds übernommen. Zudem wurde der erste portfoliostrategische Verkauf eines kleineren Objektes in Köln durchgeführt. Das Immobilienvermögen hat sich im Saldo von 909,4 Mio. EUR auf 934,0 Mio. EUR per 31. März 2025 erhöht.

#### Struktur des Fondsvermögens

Das vergangene Geschäftsjahr stand aufgrund der o. g. Rahmenbedingungen in der weiteren Optimierung des Bestandes. Mögliche Ankaufsoportunitäten wurden laufend geprüft, aber aufgrund der aktuell nicht abgeschlossenen Preisfindungsphase nicht durchgeführt. Mit der Fertigstellung der Projektentwicklungen in Glienicke (DE) sowie Saint-Louis (FR) befinden sich alle Objekte des Fonds im Bestand. Die Liquidität wurde in Tages- und Festgeld angelegt. Der Fonds ist bereits sehr gut diversifiziert, dennoch ist der Ausbau der geografischen und sektoralen Allokation weiterhin im Fokus (u. a. Investitionen in den Niederlanden, Frankreich, Irland und in den Segmenten Studentenwohnen und Seniorenwohnen).

Ferner hat der Fonds seinen ersten Verkauf im Zuge der Portfoliooptimierung erfolgreich über dem damaligen Kaufpreis durchführen können.

#### Anlageziele und Anlagepolitik

Für den Swiss Life REF (DE) European Living wird der Aufbau eines Portfolios mit mehreren, gegebenenfalls über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien entsprechend dem Grundsatz der Risikomischung angestrebt. Zum 31. März 2025 hält der Fonds 22 Immobilien direkt und 13 Immobilien indirekt über Immobilien-Gesellschaften in der Nutzungsart Wohnen, verteilt auf 29 unterschiedliche Standorte (u. a. Frankfurt, Rotterdam, Wien, Kopenhagen, Manchester) in sechs Ländern. Die bisher getätigten Investitionen repräsentieren Investments überwiegend im Mittelpreis Segment und „bezahlbares Wohnen“.

#### Anlageziel: Diversifiziertes Portfolio, stabile Erträge

Als Anlageziel werden regelmäßige Erträge aufgrund zufließender Mieten aus Immobilieninvestments und Erträge aus Beteiligungen (Immobilien-Gesellschaften), Zinserträge sowie stabile Immobilienwerte angestrebt. Grundsätze der Risikostreuung sind der Aufbau eines europäisch gestreuten Wohnimmobilienportfolios mit nachhaltiger Wertentwicklung sowie die Investition in Projektentwicklungen und im Bau befindlicher Objekte. Der Anlagefokus richtet sich vor allem auf „Winning Cities“<sup>37</sup> in europäischen Regionen mit positiver demografischer sowie wirtschaftlicher Entwicklung und mit einem funktionierenden Mietwohnungsmarkt. Diese sind durch langfristig stabile Haushaltsprognosen sowie einen nachhaltig funktionierenden Wohnungsmarkt

<sup>36</sup> Bundesbank, Renditen zehnjähriger Staatsanleihen in ausgewählten Ländern des Euroraums

<sup>37</sup> Bei den „Winning Cities“ nach der European Green Capital Initiative der Europäischen Kommission handelt es sich um die Gewinner(-Städte) des seit 2010 jährlich vergebenen European Green Capital Awards (EGCA). Mit dem EGCA werden lokale Bemühungen zur Verbesserung der Umwelt und damit der Wirtschaft und der Lebensqualität in Städten anerkannt und honoriert.

gekennzeichnet. Zur Zielallokation des Fonds in der Aufbauphase zählen die Länder Deutschland (mit einem geplanten Anteil von 40 bis 60 %), Frankreich, Benelux und Skandinavien (20 bis 40 %) sowie andere Euro-Länder wie z. B. Italien und Spanien (gesamt 0 bis 20 %) und Nicht-Euro-Länder wie Großbritannien, Polen und Dänemark (gesamt 0 bis 20 %).

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

Ziel ist es, den Anlegern ein möglichst breit diversifiziertes Wohnimmobilienportfolio zu bieten. Der Swiss Life REF (DE) European Living ist mit mehr als 3.200 Wohneinheiten, verteilt auf 35 Immobilien in sechs Ländern, investiert, wodurch die einzelnen Mieterträge bereits sehr gut granuliert sind.

#### **Konservative Anlagestrategie**

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

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

Der Fonds ist strategisch auf die Verwaltung von Vermögen ausgerichtet. Die Investmentstrategie stellt auf langfristige Bestandhaltung ab. Als Halteperiode für ein Investment wird daher grundsätzlich eine Zeitspanne von mindestens zehn Jahren angenommen. Die Anlagestrategie folgt den international anerkannten principles for responsible investments (Prinzipien für verantwortliches Investieren), welche bereits 2018 von Swiss Life Asset Managers unterzeichnet wurden. Zudem ist das Unternehmen Mitglied der Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB). Die Transaktionsstrategie richtet sich an den unterschiedlichen europaweiten Immobilienzyklen aus. Wechselkursrisiken werden einerseits über Darlehen in der lokalen Währung (natural hedge) sowie andererseits über Devisentermingeschäfte abgesichert.

Verantwortungsbewusstes Anlegen bedeutet für uns die Berücksichtigung von Umwelt-, Sozial- und Unternehmensführungskriterien (Environmental, Social und Governance = ESG). Wir suchen proaktiv nach effektiven Nachhaltigkeitsmaßnahmen und implementieren diese im gesamten Immobilienlebenszyklus. Das Fondsmanagement des Swiss Life REF (DE) European Living legt dabei neben der Förderung von ökologischen Merkmalen auch Wert auf das „S“, also auf die sozialen Aspekte aus dem Dreiklang ESG.

Die zusätzliche Berücksichtigung von ökologischen und sozialen Kriterien soll mehr als 50 % des Portfolios (in Immobilienvermögen) abdecken. Für die anderen bis zu 50 % der Immobilien gelten grundsätzlich die gleichen Regeln, aber aufgrund von z. B. lokalen Besonderheiten oder fehlenden Daten ist eine vollständige Berichterstattung unter Umständen nicht möglich.

Der Mittelzufluss erfolgt über ein Kontingentierungssystem, in Abstimmung mit dem Exklusivvertriebspartner DEKA.<sup>38</sup>

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

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

### *Anlagegeschäfte*

Im Berichtszeitraum haben folgende Ankäufe stattgefunden:

*direkt gehaltene Immobilien:*

**Gliencke/Nordbahn, Ahornallee 2a-2f:** Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 01.07.2024. Das Transaktionsvolumen belief sich auf 29,5 Mio. EUR. Im Berichtszeitraum wurden keine Ankäufe von Immobilien-Gesellschaften getätigt.

Im Berichtszeitraum haben folgende Verkäufe stattgefunden:

<sup>38</sup> DEKA Immobilien Investment GmbH

*direkt gehaltene Immobilien:*

**Köln, Äußere Kanalstraße 81:** Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 01.03.2025. Das Transaktionsvolumen belief sich auf 13,2 Mio. EUR. Aus der Veräußerung resultiert ein realisierter Verlust in Höhe von -0,4 Mio. EUR.

Im Berichtszeitraum wurden keine Verkäufe von Immobilien-Gesellschaften getätigt.

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

<i>Projektentwicklung</i>	<i>EUR</i>
Saint-Louis, 12 Rue du Ballon	8.430.012,00

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 Living beträgt zum Berichtsstichtag 956.640.611,10 EUR (Vj. 983.561.614,58 EUR) bei umlaufenden Anteilen von 90.301.797 Stück (Vj. 92.338.622 Stück). Der Anteilpreis in Höhe von 10,59 EUR ist im Vergleich zum Vorjahr (10,65 EUR) um 0,06 EUR gesunken. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde eine BVI-Rendite von 0,5 % (Vj. 0,9 %) erzielt.

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

## Hauptanlagerisiken

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

### Adressausfallrisiken

Im Wesentlichen bestehen derartige Risiken aus entgangenen Mieten oder aus nicht gezahlten Zinsen aus Liquiditätsanlagen. Unmittelbar wie auch mittelbar

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

### Zinsänderungsrisiken

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

Auflösung von Krediten das Risiko der Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung.

#### **Liquiditätsrisiken**

Immobilien können nicht jederzeit kurzfristig veräußert werden. Dem Risiko, dass die Begleichung von Zahlungsverpflichtungen zum Zeitpunkt ihrer Fälligkeit nicht möglich ist, wird durch ein aktives Liquiditätsmanagement entgegengewirkt. Dieses umfasst den Anteilscheinhandel und die durch Transaktionen auf Fondsebene einzugehenden Verbindlichkeiten. Die Liquiditätsrisiken aus dem Anteilscheinhandel sind gering und werden laufend überwacht.

Für die Anleger gelten die gesetzlichen Halte- und Rückgabefristen. Ferner umfassen die Liquiditätsanlagen im Berichtszeitraum ausschließlich Bankguthaben, die in Sichteinlagen investiert sind.

#### **Marktpreisrisiken**

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

#### **Leveragerisiko**

Leverage ist jede Methode, mit der die Gesellschaft den Investitionsgrad des Fonds durch Kreditaufnahme, die Wiederverwendung von Sicherheiten im Rahmen von Wertpapier-, Darlehens- und Pensionsgeschäften, durch den Einsatz von Derivaten oder auf andere Weise erhöht. Hierdurch können sich das Marktrisiko und damit auch das Verlustrisiko entsprechend erhöhen. Der Anteil des Eigenkapital an den Investitionen ist im Vergleich zum eingesetzten Fremdkapital im Rahmen der zulässigen Grenze, das Leveragerisiko wird daher auf 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 sieben Immobilien in Fremdwährung gehalten. Somit sind aufgrund der Absicherung geringe Währungsrisiken vorhanden.

#### **Operationale Risiken**

Die Swiss Life KVG<sup>39</sup> stellt eine ordnungsgemäße Verwaltung des Fonds sicher. Wesentliche operationale Risiken für das AIF-Sondervermögen resultieren aus externen Ursachen. Daher hat die Swiss Life KVG Vorkehrungen getroffen und für jedes identifizierte Risiko entsprechende Risikominimierungsmaßnahmen installiert. Die durch das Risikomanagement identifizierten operationalen Risiken bestehen u.a. aus Rechts- oder Steuerrisiken, aber auch aus Personal- und Abwicklungs- sowie Auslagerungsrisiken. Zusammenfassend ist eine Anlage in diesen Fonds nur für Investoren mit einem mittel- bis langfristigen Anlagehorizont und einer entsprechenden Risikobereitschaft und -tragfähigkeit geeignet. Jede Anlage ist Marktschwankungen unterworfen. Der Fonds hat spezifische Risiken, die sich unter ungewöhnlichen Marktbedingungen erheblich erhöhen können.

#### **Nachhaltigkeitsfaktoren**

Nachhaltigkeitsfaktoren werden im Rahmen des Investitionsentscheidungsprozesses berücksichtigt. Um Nachhaltigkeitsfaktoren zu steuern, werden diese in den Risikomanagementprozess integriert, der den gesamten Investitions- und Verwaltungsprozess begleitet. Unter Nachhaltigkeitsfaktoren versteht man Ereignisse oder Bedingungen in den Bereichen Umwelt, Soziales oder Unternehmensführung, dessen beziehungsweise deren Eintreten tatsächlich oder potenziell wesentliche negative Auswirkungen auf den Wert der Investition haben könnten. Nachhaltigkeitsfaktoren können sich auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Sondervermögens sowie auf die Reputation der Gesellschaft auswirken. Nachhaltigkeitsfaktoren können einen wesentlichen Einfluss auf alle bekannten Risikoarten haben und tragen als Faktor zur Wesentlichkeit dieser Risikoarten bei. Beispiele sind in den Abschnitten zu den Risikokategorien aufgeführt: Adressausfallrisiko, Zinsänderungsrisiko, Liquiditätsrisiko,

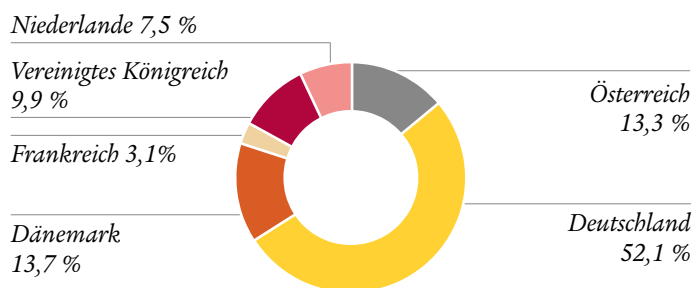
Marktpreisrisiko, Leveragerisiko, Währungsrisiko und operationales Risiko. Zusätzlich sind die Gesellschaft sowie das Sondervermögen einem Reputationsrisiko als einer wesentlichen Ausprägung von Nachhaltigkeitsfaktoren ausgesetzt. Auch das Unterlassen ausreichender nachhaltiger Aktivitäten kann Vertrauensverluste bei Vertragspartnern und Anlegern nach sich ziehen.

## Portfoliostruktur

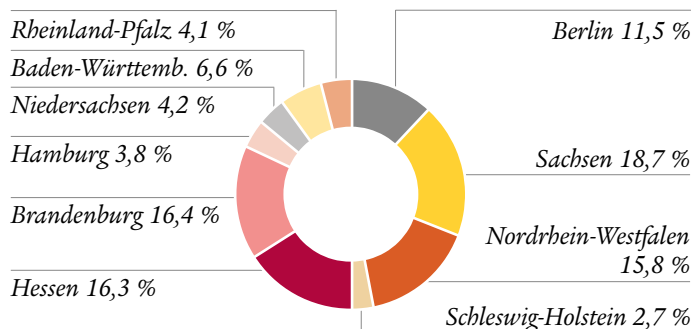
Zum Berichtsstichtag enthält das Portfolio 35 Immobilien und 13 Immobilien-Gesellschaften. Die nachfolgenden Grafiken geben einen Überblick über die Struktur des Immobilienportfolios.

### Geografische Verteilung der Immobilien (in % der Verkehrswerte)

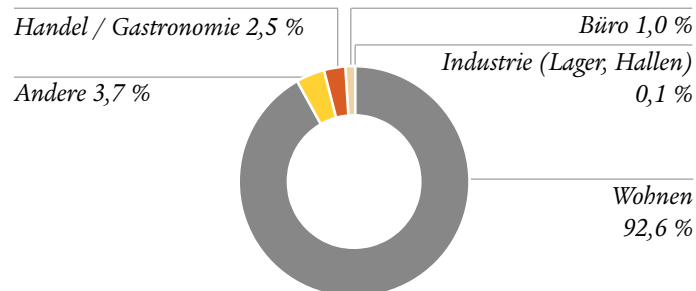
Länderallokation



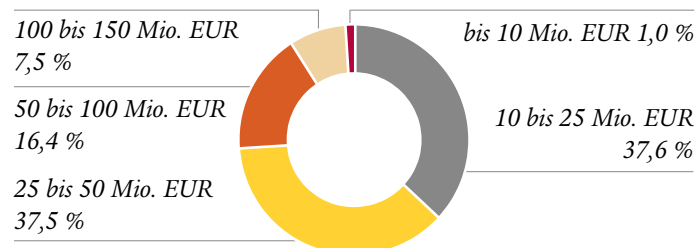
Regionalallokation der in Deutschland belegenen Immobilien



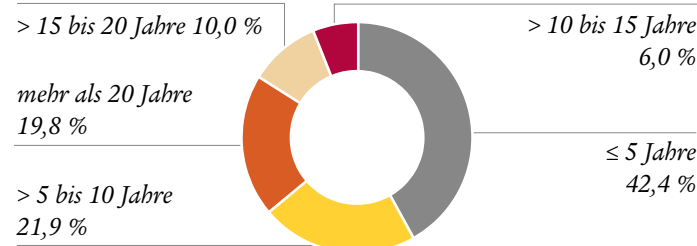
### Verteilung der Immobilien nach Nutzungsarten (in % der Jahresnettosollmiete)



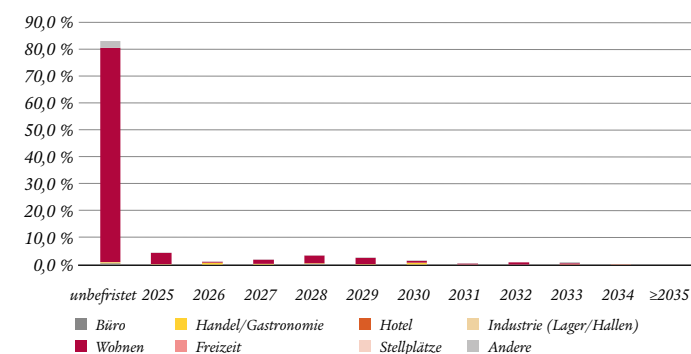
### Verteilung der Immobilien nach Größenklassen (in % der Verkehrswerte)



### Wirtschaftliche Altersstruktur der Immobilien (in % der Verkehrswerte)



### Restlaufzeitenstruktur der Mietverträge (in % der Jahresnettosollmiete)



## Kreditportfolio und Restlaufzeitenstruktur der Darlehen

### Übersicht Kredite

Währung	Kreditvolumen	in % <sup>40</sup>
EUR-Kredite (Inland)	84.806.873,71 EUR	9,1
DKK	41.117.175,05 EUR	4,4
GBP	43.764.988,01 EUR	4,7
<b>Gesamt</b>	<b>169.689.036,77 EUR</b>	<b>18,2</b>

Die Verbindlichkeiten aus Krediten resultieren aus der anteiligen Fremdfinanzierung der Immobilien (66,6 Mio. EUR). Im Rahmen von Kreditaufnahmen für Rechnung des Sondervermögens sind zum Sondervermögen gehörende Vermögensgegenstände in Höhe von 66,6 Mio. EUR mit Rechten Dritter belastet. Kreditaufnahmen der zum Sondervermögen gehörenden Immobilien-Gesellschaften belaufen sich auf 103,1 Mio. EUR, daraus sind den Immobilien-Gesellschaften gehörende Vermögensgegenstände in Höhe von 103,1 Mio. EUR mit Rechten Dritter belastet.

### Kreditvolumina in EUR nach Restlaufzeit der Zinsfestschreibung

Währung	unter 1 Jahr	1 bis 2 Jahre	2 bis 5 Jahre	5 bis 10 Jahre	über 10 Jahre	Gesamt
EUR-Kredite (Inland)	2,9 %	0,0 %	15,3 %	31,7 %	0,0 %	50,0 %
DKK	8,1 %	2,1 %	9,3 %	4,6 %	0,0 %	24,2 %
GBP	0,0 %	0,0 %	0,0 %	25,8 %	0,0 %	25,8 %
<b>Gesamt</b>	<b>11,1 %</b>	<b>2,1 %</b>	<b>24,7 %</b>	<b>62,1 %</b>	<b>0,0 %</b>	<b>100,0 %</b>

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 % <sup>41</sup>
DKK	6.034,0	6,8
GBP	3.401,8	6,7

## Risikoprofil

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

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

Es gab keine wesentlichen Änderungen im Berichtszeitraum.

<sup>40</sup> 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.

<sup>41</sup> in % des Fondsvolumens (netto) pro Währungsraum

## Entwicklung des Fonds - Vergleichende Übersicht der letzten 3 Jahre

	Gj-Ende 31.03.2022 Mio. EUR	Gj-Ende 31.03.2023 Mio. EUR	Gj-Ende 31.03.2024 Mio. EUR	Gj-Ende 31.03.2025 Mio. EUR
Immobilien	352,7	462,3	490,0	514,7
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	130,0	162,9	170,6	168,5
Liquiditätsanlagen	68,5	201,8	181,2	158,4
Sonstige Vermögensgegenstände	208,8	212,4	222,6	195,2
./. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	-77,7	-75,1	-80,8	-80,1
Fondsvermögen	682,3	964,3	983,6	956,6
Anteilumlauf (Stück)	65.458.223	90.837.996	92.338.622	90.301.797
Anteilwert (EUR)	10,42	10,61	10,65	10,59
Endausschüttung je Anteil (EUR)	0,02	0,05	0,11	0,13
Tag der Ausschüttung	26.09.2022	29.09.2023	27.09.2024	26.09.2025





## Vermögensübersicht zum 31. März 2025

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
<b>A. Vermögensgegenstände</b>				
<b>I. Immobilien</b>				
1. Mietwohngrundstücke		424.795.000,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
2. Geschäftsgrundstücke		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
3. Gemischtgenutzte Grundstücke		89.885.000,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
4. Grundstücke im Zustand der Bebauung		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
5. Unbebaute Grundstücke		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
<b>Zwischensumme</b>		<b>514.680.000,00</b>		<b>53,80</b>
(insgesamt in Fremdwährung)	0,00			
<b>II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften</b>				
1. Mehrheitsbeteiligungen		125.370.858,09		
(davon in Fremdwährung)	53.951.834,24			
2. Minderheitsbeteiligungen		43.169.738,60		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
<b>Zwischensumme</b>		<b>168.540.596,69</b>		<b>17,62</b>
(insgesamt in Fremdwährung)	53.951.834,24			
<b>III. Liquiditätsanlagen</b>				
1. Bankguthaben		158.356.380,28		
(davon in Fremdwährung)	919.515,13			
2. Wertpapiere		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
3. Investmentanteile		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
<b>Zwischensumme</b>		<b>158.356.380,28</b>		<b>16,55</b>
<b>IV. Sonstige Vermögensgegenstände</b>				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		7.792.601,93		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften		149.363.094,29		
(davon in Fremdwährung)	84.476.771,29			
3. Zinsansprüche		1.936.675,70		
(davon in Fremdwährung)	322.727,95			

## Fortsetzung: Vermögensübersicht zum 31. März 2025

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
4. Anschaffungsnebenkosten		34.786.597,70		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
bei Immobilien		27.156.793,52		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		7.629.804,18		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
5. Andere		1.280.599,81		
(davon in Fremdwährung	5.854,67)			
<b>Zwischensumme</b>		<b>195.159.569,43</b>		<b>20,40</b>
<b>Summe Vermögensgegenstände</b>		<b>1.036.736.546,40</b>		<b>108,37</b>
<b>B. Schulden</b>				
<b>I. Verbindlichkeiten aus</b>				
1. Krediten		-66.556.873,71		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		-3.069.696,28		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
3. Grundstücksbewirtschaftung		-7.323.264,14		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
4. anderen Gründen		-1.482.982,89		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
<b>Zwischensumme</b>		<b>-78.432.817,02</b>		<b>-8,20</b>
<b>II. Rückstellungen</b>		<b>-1.663.118,28</b>		<b>-0,17</b>
(davon in Fremdwährung	0,00)			
<b>Summe Schulden</b>		<b>-80.095.935,30</b>		<b>-8,37</b>
<b>C. Fondsvermögen</b>		<b>956.640.611,10</b>		<b>100,00</b>
umlaufende Anteile (Stück)		90.301.797		
Anteilwert (EUR)		10,59		
<i>Währungsumrechnungskurse per Stichtag</i>				
Dänische Krone (DKK)/EUR		7,4590		
Britische Pfund (GBP)/EUR		0,8340		

# Vermögensaufstellung zum 31. März 2025

## Teil I: Immobilienverzeichnis

### Direkt gehaltene Immobilien

Lage des Grundstücks <sup>42</sup>			Währung	Art des Grundstücks <sup>43</sup>		Art der Nutzung <sup>44</sup>	Projekt- / Bestandsentwicklungs- maßnahmen	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe / Wohnen in m <sup>2</sup>	Ausstattungsmerkmale <sup>45</sup>
DE	12687	Berlin, Märkische Allee 314 - 318	EUR	M	W	-		01.10.22	2021 / 2021	5.087	0 / 9.462	BM / FW / L
DE	12555	Berlin-Köpenick, Bahnhofstraße 61 A, 61 B	EUR	M	W	-		15.03.21	2020 / 2020	2.556	0 / 2.605	B / BM / L
DE	01159	Dresden, Behringstraße 53, 55, 57	EUR	M	W	-		01.03.22	2019	4.655	376 / 9.838	FW / G / L / R / SZ
DE	47198	Duisburg, Ottostraße 1-13 u.a.	EUR	M	W	-		01.12.19	1968 / 1968	26.232	0 / 16.197	FW / G / L / R / RO
DE	40595	Düsseldorf, Hermann-Ehlers-Str. 2-6 u.a.	EUR	GG	W 57,9 %; Ha 30,7 %	-		01.01.20	1967 / 2018	3.477	1.664 / 3.112	FW / G / L / PA / R / RO
DE	24941	Flensburg, Mühlental 4, 6, 8, 10, 12	EUR	M	W	-		01.07.21	2021	5.042	0 / 3.454	FW / L
DE	60313	Frankfurt am Main, Albusstraße 17/ Allerheiligenstraße 38-40	EUR	GG	W	-		01.12.19	1964 / 1964	1.833	915 / 3.846	G / L / LA / PA / R / RO
DE	16548	Gliencke/Nordbahn, Ahornallee 2a-2f	EUR	M	W	-		01.07.24	2023	5.298	0 / 5.764	
DE	21075	Hamburg, Hans-Dewitz-Ring 4+6, 28-34	EUR	M	W	-		01.11.20	1998	6.632	0 / 5.256	FW / G / RO

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

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

44 Ha = Handel / Gastronomie; W = Wohnen

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

46 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<sup>46</sup></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 abgeschrieben ANK in TEUR</i>	<i>Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR</i>	<i>Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Monaten</i>
0,1	2,6	0,0	40.000 / 40.000 [40.000]	1.308	1.360 / 1.358 [1.359]	76 / 76 [76]	3.375 / 8,0	2.662 / 713	338	2.532	90
0,1	4,6	31,1	15.800 / 15.700 [15.750]	562	618 / 617 [617]	75 / 75 [75]	1.500 / 10,6	1.000 / 500	150	887	71
1,8	1,0	0,0	48.700 / 49.400 [49.050]	1.727	1.864 / 1.874 [1.869]	74 / 74 [74]	3.252 / 5,5	2.279 / 973	325	2.249	83
0,2	2,4	0,0	24.680 / 24.900 [24.790]	1.335	1.404 / 1.405 [1.405]	49 / 42 [46]	1.812 / 8,5	1.461 / 351	181	846	56
1,7	1,5	0,0	10.480 / 11.060 [10.770]	558	611 / 606 [608]	35 / 35 [35]	828 / 8,7	660 / 168	83	393	57
0,3	6,5	46,2	13.140 / 12.900 [13.020]	475	612 / 594 [603]	76 / 76 [76]	1.351 / 11,8	888 / 464	135	843	75
1,1	1,1	0,0	18.700 / 19.530 [19.115]	1.195	919 / 916 [917]	30 / 30 [30]	1.351 / 8,0	1.047 / 304	135	631	56
0,1	1,0	27,7	32.380 / 30.900 [31.640]	851	1.138 / 1.138 [1.138]	79 / 79 [79]	2.689 / 9,1	1.909 / 779	202	2.487	111
0,3	0,0	16,6	18.400 / 18.560 [18.480]	878	851 / 658 [755]	55 / 55 [55]	1.481 / 9,0	865 / 617	148	909	67

Lage des Grundstücks <sup>42</sup>			Währung	Art des Grundstücks <sup>43</sup>		Art der Nutzung <sup>44</sup>	Projekt- / Bestandsentwicklungs- maßnahmen	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe / Wohnen in m <sup>2</sup>	Ausstattungsmerkmale <sup>45</sup>
DE	30559	Hannover, Lange-Feld-Straße 61 - 71	EUR	M	W	-	-	19.03.20	2014	5.593	0 / 5.222	FW / G / L / RO / SZ
DE	51147	Köln, Nachtigallenstr. 16-20 u.a.	EUR	M	W	-	-	01.05.21	2018	7.103	0 / 8.506	BM / G / L
DE	77933	Lahr/Schwarzwald, Tramplerstraße 89	EUR	M	W	-	-	01.10.22	2022 / 2022	7.511	0 / 8.806	BM / FW / G / L / R / RO / SP
DE	04179	Leipzig, Beckerstraße 27, 29	EUR	M	W	-	-	01.02.24	2024	5.031	904 / 5.962	B / FW / G / L / SZ
DE	04356	Leipzig-Seehausen, Seehausener Allee 43	EUR	M	W	-	-	23.07.21	1890 / 2019	6.120	287 / 2.182	L
DE	55118	Mainz, Rheinallee 107, Wallaustraße 100	EUR	M	W	-	-	01.03.22	2020	1.817	306 / 3.381	B / FW / G / L / R / RO / SZ
DE	16515	Oranienburg, André-Pican-Straße 63, 63a	EUR	M	W	-	-	30.10.20	2020	1.918	83 / 1.171	B
DE	12529	Schönefeld, Angerstraße 1, 3, 5, 7	EUR	M	W	-	-	01.10.21	2021	2.448	0 / 3.588	BM / G
DE	65824	Schwalbach am Taunus, Avrilléstraße 1, Berliner Straße 2, Marktplatz 8-17 und 42-44	EUR	GG	W	-	-	01.04.20	1972	8.743	6.603 / 18.720	B / BM / FW / G / L / R
DE	15433	Strausberg, Am Annafließ 14 - 26 (gerade)	EUR	M	W	-	-	01.10.22	2022 / 2022	9.039	0 / 3.941	FW
DE	16727	Velten, Oranienburger Straße 2a, 2b, 2c, Bergstraße 103a, 103b, 104	EUR	M	W	-	-	30.10.20	2020	6.537	0 / 3.167	B
DE	42349	Wuppertal, Mastweg 84-106	EUR	M	W	-	-	01.01.20	1973 / 2014	7.273	0 / 3.504	BM / G
FR	68300	Saint-Louis, 12 Rue du Ballon	EUR	M	W	-	-	01.10.22	2024 / 2024	4.756	141 / 6.449	B / FW / G / L / R / SZ

#### Immobilienvermögen direkt gehaltener Immobilien in EUR gesamt<sup>47</sup>

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

<i>Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren</i>	<i>Leerstandsquote in % der Nettosollmiete</i>	<i>Fremdfinanzierungsquote in % des Kaufpreises / Verkehrswertes<sup>46</sup></i>	<i>Kaufpreis bzw. Verkehrswert Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR</i>	<i>Mietträge im Geschäftsjahr in TEUR</i>	<i>Rohertrag gemäß Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR</i>	<i>Restnutzungsdauer Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in Jahren</i>	<i>Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt in TEUR / in % des Kaufpreises</i>	<i>- davon Gebühren und Steuern / - davon sonstige Kosten in TEUR</i>	<i>Im Geschäftsjahr abgedeckte ANK in TEUR</i>	<i>Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR</i>	<i>Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Monaten</i>
0,2	12,0	48,9	20.400 / 20.500 [20.450]	692	824 / 821 [822]	69 / 69 [69]	1.405 / 7,2	1.075 / 330	140	691	59
0,2	2,8	0,0	36.100 / 36.570 [36.335]	1.440	1.497 / 1.495 [1.496]	75 / 75 [75]	3.305 / 9,4	2.398 / 907	333	2.028	73
0,1	1,8	0,0	31.100 / 32.700 [31.900]	1.056	1.185 / 1.118 [1.151]	77 / 77 [77]	2.357 / 7,4	1.787 / 571	236	1.767	90
6,3	2,0	0,0	31.300 / 31.700 [31.500]	1.211	1.161 / 1.160 [1.161]	79 / 79 [79]	1.937 / 5,8	1.153 / 784	194	1.711	106
4,2	1,6	37,2	10.300 / 10.900 [10.600]	397	410 / 410 [410]	65 / 75 [70]	658 / 6,9	434 / 224	66	411	75
1,9	6,9	0,0	19.900 / 19.850 [19.875]	678	761 / 774 [767]	75 / 75 [75]	1.690 / 7,3	1.271 / 419	169	1.168	83
0,0	12,2	0,0	4.460 / 4.580 [4.520]	166	201 / 203 [202]	74 / 74 [74]	544 / 11,6	343 / 201	54	299	66
0,3	9,5	30,7	17.200 / 18.000 [17.600]	514	659 / 658 [658]	76 / 66 [71]	1.666 / 10,6	1.170 / 497	167	1.085	78
3,2	4,7	35,0	59.400 / 60.600 [60.000]	2.878	3.071 / 3.065 [3.068]	40 / 40 [40]	4.659 / 8,1	3.694 / 966	466	2.330	60
0,1	16,1	0,0	15.700 / 15.900 [15.800]	530	624 / 619 [622]	77 / 77 [77]	1.880 / 11,3	1.185 / 695	187	1.406	90
0,1	12,4	33,6	10.260 / 10.300 [10.280]	401	457 / 461 [459]	75 / 75 [75]	1.166 / 11,7	728 / 437	117	641	66
0,1	14,4	0,0	4.710 / 4.700 [4.705]	246	307 / 301 [304]	35 / 35 [35]	392 / 8,8	316 / 76	39	186	57
0,0	71,8	0,0	29.200 / 27.800 [28.500]	27	1.184 / 1.158 [1.171]	80 / 80 [80]	1.700 / 6,1	678 / 1.022	42	1.657	90

514.680.000,00

## Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien

		<i>Lage des Grundstücks<sup>48</sup></i>	<i>Beteiligungsquote</i>	<i>mehrstöckige Gesellschaftsstruktur</i>	<i>Währung</i>	<i>Art des Grundstücks<sup>49</sup></i>	<i>Art der Nutzung<sup>50</sup></i>	<i>Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen</i>	<i>Erwerbsdatum</i>	<i>Bau- / Umbaujahr</i>	<i>Grundstücksgröße in m<sup>2</sup></i>	<i>Nutzfläche Gewerbe / Wohnen in m<sup>2</sup></i>	<i>Ausstattungsmerkmale<sup>51</sup></i>
AT	8020	Graz, Waagner-Biro-Straße 120-122	100,00 %	nein	EUR	GG	W	-	10.03.23	2023	4.543	373 / 4.533	B / BM / FW / G / K / L / PA / R / RO
AT	4040	Lin, Friedrichstraße 4, Schulstraße 3, 5, 7	100,00 %	nein	EUR	M	W	-	01.02.21	1995 / 2020	4.102	747 / 4.662	B / BM / FW / G
AT	1110	Wien, Simmeringer Hauptstraße 89	100,00 %	nein	EUR	M	W	-	21.12.21	2022	2.794	185 / 3.615	FW / G / L / R / RO / SZ
AT	1210	Wien, Leopoldauer Straße 70-72	100,00 %	nein	EUR	G	W	-	29.11.21	2021	1.597	0 / 5.930	BM / G / L
AT	1220	Wien, Erzherzog-Karl-Straße 176	100,00 %	nein	EUR	M	W	-	20.05.21	2022	2.961	130 / 6.657	B / G / L / LA / R / SZ
DK	8000	Aarhus, Stenpassagen 3, 7-19	100,00 %	ja	DKK	M	W	-	01.08.22	2019 / 2019	1.659	107 / 2.518	B / FW / G / L
DK	8240	Risskov, Vindrosen 2-14	100,00 %	ja	DKK	G	W	-	06.01.22	2017	4.053	0 / 8.960	B / FW / L

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

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

50 Ha = Handel / Gastronomie; W = Wohnen

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



<i>Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren</i>	<i>Leerstandsquote in % der Nettosollmiete</i>	<i>Fremdfinanzierungsquote in % des Kaufpreises / Verkehrswertes 5)</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 abgeschrieben ANK in TEUR</i>	<i>Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR</i>	<i>Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Monaten</i>
3,8	11,9	0,0	21.600 / 21.400 [21.500]	520	759 / 751 [755]	78 / 78 [78]	-	-	-	-	-
4,5	26,3	0,0	24.000 / 25.600 [24.800]	279	929 / 951 [940]	66 / 66 [66]	-	-	-	-	-
3,3	0,0	0,0	21.250 / 21.100 [21.175]	630	684 / 684 [684]	78 / 78 [78]	-	-	-	-	-
5,7	9,3	0,0	29.270 / 28.500 [28.885]	804	1.030 / 1.027 [1.028]	77 / 77 [77]	56 / 0,2	56 / 0	6	37	79
3,0	5,8	0,0	32.400 / 31.400 [31.900]	1.117	1.240 / 1.232 [1.236]	78 / 77 [77,5]	-	-	-	-	-
0,2	2,0	46,1	17.000 (126.800 TDKK) / 17.160 (128.000 TDKK) [17.080 (127.400 TDKK)]	700 (5.221 TDKK)	710 (5.298 TDKK) / 711 (5.304 TDKK) [711 (5.301 TDKK)]	74 / 74 [74]	396 (2.955 TDKK) / 2,3	52 (391 TDKK) / 344 (2.564 TDKK)	38 (287 TDKK)	282 (2.105 TDKK)	88
0,2	0,0	39,0	40.354 (301.000 TDKK) / 40.877 (304.900 TDKK) [40.615 (302.950 TDKK)]	1.701 (12.688 TDKK)	1.753 (13.077 TDKK) / 1.753 (13.077 TDKK) [1.753 (13.077 TDKK)]	72 / 72 [72]	845 (6.299 TDKK) / 2,1	238 (1.775 TDKK) / 607 (4.524 TDKK)	82 (614 TDKK)	571 (4.261 TDKK)	81

		<i>Lage des Grundstücks<sup>48</sup></i>	<i>Beteiligungsquote</i>	<i>mehrstöckige Gesellschaftsstruktur</i>	<i>Währung</i>	<i>Art des Grundstücks<sup>49</sup></i>	<i>Art der Nutzung<sup>50</sup></i>	<i>Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen</i>	<i>Erwerbsdatum</i>	<i>Bau- / Umbaujahr</i>	<i>Grundstücksgröße in m<sup>2</sup></i>	<i>Nutzfläche Gewerbe / Wohnen in m<sup>2</sup></i>	<i>Ausstattungsmerkmale<sup>51</sup></i>
DK	2100	Kopenhagen, Vejlegade 6, 8A, 8B, 8C, 10	100,00 %	ja	DKK	G	W	-	18.08.21	1918 / 2009	1.013	0 / 2.418	BM / FW / L
DK	2200	Kopenhagen, Rantzausgade 60 A-C	100,00 %	ja	DKK	G	W	-	18.08.21	1904 / 2010	1.420	262 / 2.633	BM / FW / SP
DK	2000	Frederiksberg, Howitzvej 49, 51A, 51B	100,00 %	ja	DKK	G	W	-	18.08.21	2009	2.339	0 / 3.021	B / BM / FW / G / L / R / RO
DK	2900	Hellerup (Gentofte), Sankt Peders Vej 3, 5	100,00 %	ja	DKK	G	W	-	18.08.21	1992	2.571	0 / 2.490	B / BM / FW / L / PA
GB	M50 3SF	Manchester-Salford, 248 The Quays	100,00 %	nein	GBP	M	W	-	30.03.22	2019	2.099	0 / 16.272	B / BM / G / K / L / SP
NL	3029 AD	Rotterdam, Galvanistraat 15	50,00 %	ja	EUR	G (E)	W	-	30.11.20	1970 / 2019	4.810	845 / 23.900	B / BM / K / L / LA / SP

#### Immobilienvermögen indirekt über Immobilien-Gesellschaften gehaltener Immobilien in EUR gesamt<sup>52</sup>

#### Immobilienvermögen indirekt über Immobilien-Gesellschaften gehaltener Immobilien in EUR anteilig<sup>53</sup>

<sup>52</sup> Das Immobilienvermögen der indirekt über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien enthält die Summe der Kaufpreise / Verkehrswerte der indirekt über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien unabhängig von der Beteiligungsquote (wie in der Tabelle dargestellt).

<sup>53</sup> Das Immobilienvermögen der indirekt über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien anteilig enthält die Summe der Kaufpreise / Verkehrswerte der indirekt über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien anteilig entsprechend der Beteiligungsquote des Fonds.

Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	Leerstandquote in % der Nettosollmiete	Fremdfinanzierungsquote in % des Kaufpreises / Verkehrswertes 5)	Kaufpreis bzw. Verkehrswert Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR	Mietverträge im Geschäftsjahr in TEUR	Rohertrag gemäß Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR	Restnutzungsdauer Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in Jahren	Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt in TEUR / in % des Kaufpreises	- davon Gebühren und Steuern / - davon sonstige Kosten in TEUR	Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Monaten
0,2	0,0	25,3	15.136 (112.900 TDKK) / 16.048 (119.700 TDKK) [15.592 (116.300 TDKK)]	624 (4.658 TDKK)	641 (4.784 TDKK) / 641 (4.784 TDKK) [641 (4.784 TDKK)]	56 / 56 [56]	13 (97 TDKK) / 0,1	0 (0 TDKK) / 13 (97 TDKK)	1 (11 TDKK)	9 (69 TDKK)	76
0,1	0,0	18,1	17.442 (130.100 TDKK) / 18.273 (136.300 TDKK) [17.858 (133.200 TDKK)]	701 (5.232 TDKK)	712 (5.308 TDKK) / 712 (5.308 TDKK) [712 (5.308 TDKK)]	56 / 56 [56]	13 (97 TDKK) / 0,1	0 (0 TDKK) / 13 (97 TDKK)	1 (11 TDKK)	9 (69 TDKK)	76
0,2	0,0	28,5	22.630 (168.800 TDKK) / 23.609 (176.100 TDKK) [23.120 (172.450 TDKK)]	881 (6.572 TDKK)	907 (6.763 TDKK) / 905 (6.752 TDKK) [906 (6.757 TDKK)]	64 / 64 [64]	13 (97 TDKK) / 0,1	0 (0 TDKK) / 13 (97 TDKK)	1 (11 TDKK)	9 (69 TDKK)	76
0,0	0,0	26,0	13.970 (104.200 TDKK) / 14.037 (104.700 TDKK) [14.003 (104.450 TDKK)]	565 (4.218 TDKK)	591 (4.408 TDKK) / 591 (4.408 TDKK) [591 (4.408 TDKK)]	47 / 47 [47]	13 (97 TDKK) / 0,1	0 (0 TDKK) / 13 (97 TDKK)	1 (11 TDKK)	9 (69 TDKK)	76
0,0	4,9	47,1	93.165 (77.700 TGBP) / 92.686 (77.300 TGBP) [92.926 (77.500 TGBP)]	4.917 (4.137 TGBP)	5.301 (4.421 TGBP) / 5.463 (4.556 TGBP) [5.382 (4.489 TGBP)]	64 / 64 [64]	-	-	-	-	-
2,0	0,0	26,1	138.400 / 141.200 [139.800]	4.799	5.923 / 6.084 [6.004]	61 / 64 [62,5]	115 / 0,1	0 / 115	12	68	67
489.253.523,78											
419.353.523,78											

# Vermögensaufstellung zum 31. März 2025

## Teil I: Gesellschaftsübersicht

		<i>Lage des Grundstücks<sup>54</sup></i>	<i>Firma, Rechtsform</i>	<i>Sitz der Gesellschaft</i>	<i>Beteiligungsquote</i>	<i>Währung</i>	<i>Erwerbsdatum</i>
AT	8020	Graz, Waagner-Biro-Straße 120-122	SLEL Waagner-Biro 120-122 GmbH & Co. KG	Wien, Österreich	100,00 %	EUR	09.03.23
AT	4040	Linz, Friedrichstraße 4, Schulstraße 3, 5, 7	SLEL F4 GmbH & Co KG	Wien, Österreich	100,00 %	EUR	01.02.21
AT	1110	Wien, Simmeringer Hauptstraße 89	SLEL Simmering GmbH & Co. KG	Wien, Österreich	100,00 %	EUR	21.12.21
AT	1210	Wien, Leopoldauer Straße 70-72	SLEL Leo GmbH & Co KG	Wien, Österreich	100,00 %	EUR	29.11.21
AT	1220	Wien, Erzherzog-Karl-Straße 176	SLEL Herzog GmbH & Co KG	Wien, Österreich	100,00 %	EUR	20.05.21
DK	8000	Aarhus, Stenpassagen 3, 7-19	Swiss Life European Living LuxCo 1 S.à.r.l.	Luxemburg, Luxemburg	100,00 %	DKK	24.06.21
DK	8240	Risskov, Vindrosen 2-14	Swiss Life European Living LuxCo 1 S.à.r.l.	Luxemburg, Luxemburg	100,00 %	DKK	24.06.21
DK	2100	Kopenhagen, Vejlegade 6, 8A, 8B, 8C, 10	Swiss Life European Living LuxCo 1 S.à.r.l.	Luxemburg, Luxemburg	100,00 %	DKK	24.06.21
DK	2200	Kopenhagen, Rantzausgade 60 A-C	Swiss Life European Living LuxCo 1 S.à.r.l.	Luxemburg, Luxemburg	100,00 %	DKK	24.06.21
DK	2000	Frederiksberg, Howitzvej 49, 51A, 51B	Swiss Life European Living LuxCo 1 S.à.r.l.	Luxemburg, Luxemburg	100,00 %	DKK	24.06.21
DK	2900	Hellerup (Gentofte), Sankt Peders Vej 3, 5	Swiss Life European Living LuxCo 1 S.à.r.l.	Luxemburg, Luxemburg	100,00 %	DKK	24.06.21
GB	M50 3SF	Manchester-Salford, 248 The Quays	Swiss Life European Living LuxCo2 Sarl	Luxemburg, Luxemburg	100,00 %	GBP	30.03.22
NL	3029 AD	Rotterdam, Galvanistraat 15	Rotterdam Europoint II B.V.	Varsseveld, Niederlande	50,00 %	EUR	30.11.20
<b>Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften in EUR gesamt<sup>56</sup></b>							

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

<sup>55</sup> Das Gesellschaftskapital entspricht der Summe der eingezahlten Beträge im Eigenkapital gemäß Local-GAAP. Die Angabe der Beträge erfolgt unabhängig von der Beteiligungshöhe zu 100 %.

<sup>56</sup> Die Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften in EUR gesamt entspricht dem Posten II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften der Vermögensübersicht.

[illegible]

## Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung vom 31. März 2025

### I. Käufe

#### Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

Lage des Grundstücks			Übergang von Nutzen und Lasten
DE	16548	Gliencke/Nordbahn, Ahornallee 2a-2f	01.07.2024

### II. Verkäufe

#### Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

Lage des Grundstücks			Übergang von Nutzen und Lasten
DE	50827	Köln, Äußere Kanalstraße 81	01.03.2025

## Vermögensaufstellung zum 31. März 2025

### Teil II: Liquiditätsübersicht

	Käufe Stück in Tausend	Verkäufe Stück in Tausend	Bestand Stück in Tausend	Kurswert EUR (Kurs per 31.03.2025)	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Bankguthaben				158.356.380,28	16,55
II. Investmentanteile				0,00	0,00

### Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 31. März 2025

#### Teil II: Liquiditätsübersicht

Der Bestand der Liquiditätsanlagen von insgesamt 158,4 Mio. EUR umfasst ausschließlich Bankguthaben, die innerhalb eines Jahres fällig sind. Von den Bankguthaben sind 25,0 Mio. EUR als Tagesgeld und 85,0 Mio. EUR als Termingeld angelegt.



## Vermögensaufstellung zum 31. März 2025

### Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
<b>IV. Sonstige Vermögensgegenstände</b>				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung			7.792.601,93	0,81
(davon in Fremdwährung)	0,00			
davon Betriebskostenvorlagen		6.179.910,16		
davon Mietforderungen		1.244.199,65		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften			149.363.094,29	15,61
(davon in Fremdwährung)	84.476.771,29			
3. Zinsansprüche			1.936.675,70	0,20
(davon in Fremdwährung)	322.727,95			
4. Anschaffungsnebenkosten			34.786.597,70	3,64
(davon in Fremdwährung)	0,00			
bei Immobilien		27.156.793,52		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		7.629.804,18		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
5. Andere			1.280.599,81	0,13
(davon in Fremdwährung)	5.854,67			
davon Forderungen aus Anteilumsatz		0,00		
davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften		60.716,75		
<i>Sicherungsgeschäfte</i>	<i>Kurswert Verkauf EUR</i>	<i>Kurswert Stichtag EUR</i>	<i>vorl. Ergebnis EUR</i>	
DTG 68.600.000,00 DKK	9.208.053,69	9.197.929,80	10.123,89	
DTG 106.560.000,00 DKK	14.331.248,74	14.316.615,39	14.633,35	
DTG 162.900.000,00 DKK	21.873.111,78	21.866.652,35	6.459,43	
DTG 165.340.000,00 DKK	22.211.176,79	22.181.676,71	29.500,08	
Gesamt	67.623.591,00	67.562.874,25	60.716,75	
<b>I. Verbindlichkeiten aus</b>				
1. Krediten			-66.556.873,71	-6,96
(davon in Fremdwährung)	0,00			
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben			-3.069.696,28	-0,32
(davon in Fremdwährung)	0,00			
3. Grundstücksbewirtschaftung			-7.323.264,14	-0,77
(davon in Fremdwährung)	0,00			



## Fortsetzung: Vermögensaufstellung zum 31. März 2025

### Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
4. anderen Gründen			-1.482.982,89	-0,16
(davon in Fremdwährung)	0,00			
davon Verbindlichkeiten aus Anteilumsatz		0,00		
davon Verbindlichkeiten aus Sicherungsgeschäften		-635.930,15		
<i>Sicherungsgeschäfte</i>	<i>Kurswert Verkauf EUR</i>	<i>Kurswert Stichtag EUR</i>	<i>vorl. Ergebnis EUR</i>	
DTG 8.505.000,00 GBP	9.880.343,87	10.152.799,33	-272.455,46	
DTG 10.484.000,00 GBP	12.207.731,72	12.315.282,51	-107.550,79	
DTG 10.594.000,00 GBP	12.475.270,84	12.510.628,25	-35.357,41	
DTG 10.597.000,00 GBP	12.363.784,86	12.582.521,97	-218.737,11	
DTG 112.410.000,00 DKK	15.114.965,71	15.116.795,09	-1.829,38	
Gesamt	62.042.097,00	62.678.027,15	-635.930,15	
<b>II. Rückstellungen</b>			<b>-1.663.118,28</b>	<b>-0,17</b>
(davon in Fremdwährung)	0,00			
<b>Fondsvermögen</b>			<b>956.640.611,10</b>	<b>100,00</b>

### Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 31. März 2025

#### Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

Die unter dem Posten „Sonstige Vermögensgegenstände“ ausgewiesenen „Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung“ (7,8 Mio. EUR) enthalten im Wesentlichen verauslagte umlagefähige Betriebs- und Verwaltungskosten (6,2 Mio. EUR), Mietforderungen (1,2 Mio. EUR), sonstige Forderungen (0,2 Mio. EUR), Forderungen aus Weiterbelastungen (0,1 Mio. EUR), aktive Rechnungsabgrenzungsposten (0,1 Mio. EUR) sowie durchlaufende Posten (-0,1 Mio. EUR). Bei den „Forderungen an Immobilien-Gesellschaften“ (149,4 Mio. EUR) handelt es sich um an Immobilien-

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

Der Posten „Zinsansprüche“ (1,9 Mio. EUR) beinhaltet Zinsansprüche aus Liquiditätsanlagen (1,6 Mio. EUR) sowie Zinsforderung aus Darlehen an Immobilien-Gesellschaften (0,4 Mio. EUR).

Der Posten „Anschaffungsnebenkosten“ (34,8 Mio. EUR) beinhaltet Erwerbsnebenkosten (52,8 Mio. EUR) abzüglich Abschreibungen (18,0 Mio. EUR).

Der Posten „Andere“ unter den sonstigen Vermögensgegenständen (1,3 Mio. EUR) enthält im Wesentlichen Forderungen aus Collateral (0,7 Mio. EUR), Forderungen aus Versicherungsschäden (0,2 Mio. EUR), Forderungen an das Finanzamt (0,2 Mio. EUR), sonstige Forderungen (0,1 Mio. EUR) und Forderungen aus Devisentermingeschäften (0,1 Mio. EUR). Angaben zu den Krediten entnehmen Sie bitte dem Kapitel „Kreditportfolio und Restlaufzeitenstruktur der Darlehen“ (66,6 Mio. EUR).

Die Verbindlichkeiten aus „Grundstückskäufen und Bauvorhaben“ (3,1 Mio. EUR) beinhalten in Wesentlichen Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit der Grunderwerbssteuer für die Immobilie Lahr/Schwarzwald, Tramplerstraße 89 (1,7 Mio. EUR), Kaufpreiseinbehalte der Immobilien Saint-Louis, 12 Rue du Ballon (1,0 Mio. EUR), Glienicke/Nordbahn, Ahornallee 2a-2f (0,1 Mio. EUR), Schönefeld, Angerstraße 1, 3, 5, 7 (0,1 Mio. EUR), sowie Verbindlichkeiten aus Ankaufsvergütungen für die Immobilie Saint-Louis, 12 Rue du Ballon (0,1 Mio. EUR).

Die Verbindlichkeiten aus der „Grundstücksbewirtschaftung“ (7,3 Mio. EUR) beinhalten Betriebs- und Nebenkostenvorauszahlungen (6,4 Mio. EUR), Verbindlichkeiten aus der Liegenschaftsverwaltung (0,5 Mio. EUR), Mietkautionen (0,4 Mio. EUR) sowie im Voraus erhaltene Mieten (0,1 Mio. EUR).

Bei den Verbindlichkeiten aus „Anderen Gründen“ (1,5 Mio. EUR) handelt es sich im Wesentlichen um Verbindlichkeiten aus Devisentermingeschäften (0,6 Mio. EUR), Verbindlichkeiten aus Fondsverwaltungsgebühren (0,4 Mio. EUR), Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit einer Kaufpreisbesserung für die Immobilien-Gesellschaft SLEL Waagner-Biro 120-122 GmbH & Co. KG (0,3 Mio. EUR) und Verbindlichkeiten aus Darlehenszinsen (0,1 Mio. EUR).

Die „Rückstellungen“ (1,7 Mio. EUR) beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für Umbau- und Ausbaumaßnahmen (1,0 Mio. EUR), Rückstellungen für Erwerbsnebenkosten (0,5 Mio. EUR), Rückstellungen für sonstige Kosten (0,1 Mio. EUR) und Rückstellungen für Prüfungs- und Veröffentlichungskosten (0,1 Mio. EUR).



## Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. April 2024 bis 31. März 2025

	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>I. Erträge</b>				
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland		5.676.340,68		
2. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland (vor Quellensteuer)		0,00		
3. Erträge aus Investmentanteilen		0,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
4. Abzug ausländischer Quellensteuer		0,00		
5. Sonstige Erträge		6.172.739,18		
6. Erträge aus Immobilien		19.973.520,82		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
7. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften		1.500.000,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
8. Eigengeldverzinsung (Bauzeitinsen)		0,00		
<b>Summe der Erträge</b>			<b>33.322.600,68</b>	
<b>II. Aufwendungen</b>				
1. Bewirtschaftungskosten		-6.197.810,13		
a) davon Betriebskosten		-927.393,34		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
b) davon Instandhaltungskosten		-3.248.254,95		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
c) davon Kosten der Immobilienverwaltung		-903.632,65		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
d) davon sonstige Kosten		-1.118.529,19		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten		0,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
3. Inländische Steuern		0,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
4. Ausländische Steuern		0,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
5. Zinsen aus Kreditaufnahmen		-1.082.626,44		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
6. Verwaltungsvergütung		-4.862.475,73		
7. Verwahrstellenvergütung		-237.320,55		
8. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten		-101.550,83		
9. Sonstige Aufwendungen		-951.487,19		
davon Kosten der externen Bewerter		-808.652,50		
<b>Summe der Aufwendungen</b>			<b>-13.433.270,87</b>	
<b>III. Ordentlicher Nettoertrag</b>			<b>19.889.329,81</b>	

## Fortsetzung: Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. April 2024 bis 31. März 2025

	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>IV. Veräußerungsgeschäfte</b>				
1. Realisierte Gewinne				
a) aus Immobilien			0,00	
(davon in Fremdwährung	0,00)			
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			0,00	
(davon in Fremdwährung	0,00)			
c) aus Liquiditätsanlagen			0,00	
(davon in Fremdwährung	0,00)			
davon aus Finanzinstrumenten		0,00		
d) Sonstiges			235.639,95	
(davon in Fremdwährung	0,00)			
<b>Zwischensumme</b>				<b>235.639,95</b>
2. Realisierte Verluste				
a) aus Immobilien			-447.002,76	
(davon in Fremdwährung	0,00)			
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			0,00	
(davon in Fremdwährung	0,00)			
c) aus Liquiditätsanlagen			0,00	
(davon in Fremdwährung	0,00)			
davon aus Finanzinstrumenten		0,00		
d) Sonstiges			-1.838.070,68	
(davon in Fremdwährung	0,00)			
<b>Zwischensumme</b>				<b>-2.285.073,44</b>
<b>Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften</b>				<b>-2.049.433,49</b>
<b>Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich</b>				<b>-519.382,33</b>
<b>V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</b>				<b>17.320.513,99</b>
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne			6.165.526,53	
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste			-14.577.759,47	
<b>VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</b>				<b>-8.412.232,94</b>
<b>VII. Ergebnis des Geschäftsjahres</b>				<b>8.908.281,05</b>

## *Erläuterung zur Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. April 2024 bis 31. März 2025*

Die „Zinsen aus Liquiditätsanlagen“ (5,7 Mio. EUR) betreffen ausschließlich Zinserträge aus der Anlage von Bankguthaben im Inland.

Die „Sonstigen Erträge“ (6,2 Mio. EUR) beinhalten im Wesentlichen Zinserträge aus Gesellschafterdarlehen (5,6 Mio. EUR), Zinserträge aus der Verzinsung der Kaufpreistraten der Immobilien Saint-Louis, 12 Rue du Ballon (0,4 Mio. EUR) und Glienicke/Nordbahn, Ahornallee 2a-2f (0,2 Mio. EUR), Währungskursgewinne (0,2 Mio. EUR) sowie Währungskursverluste (-0,2 Mio. EUR).

Die „Erträge aus Immobilien“ (20,0 Mio. EUR) resultieren aus der Vermietung der für Rechnung des Sondervermögens gehaltenen Immobilien.

Die „Erträge aus Immobilien-Gesellschaften“ (1,5 Mio. EUR) entfallen auf die Kapitalherabsetzungen der Rotterdam Europoint II B.V. (1,5 Mio. EUR).

Bei den in den „Bewirtschaftungskosten“ ausgewiesenen „Betriebskosten“ (0,9 Mio. EUR) handelt es sich ausschließlich um nicht umlagefähige Betriebskosten.

Die „Instandhaltungskosten“ (3,2 Mio. EUR) entfallen im Wesentlichen auf die Immobilien Schwalbach am Taunus, Avrilléstraße 1, Berliner Straße 2, Marktplatz 8-17 und 42-44 (1,3 Mio. EUR), Frankfurt am Main, Albusstraße 17/ Allerheiligenstraße 38-40 (0,5 Mio. EUR), Düsseldorf, Hermann-Ehlers-Str. 2-6 u.a. (0,5 Mio. EUR), Duisburg, Ottostraße 1-13 u.a. (0,4 Mio. EUR), Hannover, Lange-Feld-Straße 61 - 71 (0,1 Mio. EUR) sowie auf weitere Immobilien des Sondervermögens.

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

Die „Zinsen aus Kreditaufnahmen“ (1,1 Mio. EUR) enthalten Darlehenszinsen (1,1 Mio. EUR) sowie in geringem Umfang Finanzierungskosten.

Die „Sonstigen Aufwendungen“ (1,0 Mio. EUR) umfassen im Wesentlichen Gutachterkosten (0,8 Mio. EUR) und Nebenkosten des Geldverkehrs (0,1 Mio. EUR).

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

Die „Realisierten Verluste“ (2,3 Mio. EUR) resultieren aus realisierten Verlusten aus Derivaten (1,8 Mio. EUR) und der

Veräußerung der Immobilie Köln, Äußere Kanalstraße 81 (0,4 Mio. EUR).

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

## Verwendungsrechnung zum 31. März 2025

	insgesamt EUR	je Anteil <sup>57</sup> EUR
<b>I. Für die Ausschüttung verfügbar</b>	<b>27.706.060,90</b>	<b>0,31</b>
1. Vortrag aus dem Vorjahr	10.385.546,91	0,12
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	17.320.513,99	0,19
3. Zuführung aus dem Sondervermögen	0,00	0,00
<b>II. Nicht für die Ausschüttung verwendet</b>	<b>16.138.727,61</b>	<b>0,18</b>
1. Einbehalt gemäß § 252 KAGB	0,00	0,00
2. Der Wiederanlage zugeführt	0,00	0,00
3. Vortrag auf neue Rechnung	16.138.727,61	0,18
<b>III. Gesamtausschüttung</b>	<b>11.567.333,29</b>	<b>0,13</b>
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	11.567.333,29	0,13
a) Barausschüttung	11.567.333,29	0,13
b) Einbehaltene Kapitalertragsteuer	0,00	0,00
c) Einbehaltener Solidaritätszuschlag	0,00	0,00

<sup>57</sup> Bezogen auf die zum Berichtsstichtag umlaufenden Anteile von 90.301.797 Stück.

## Entwicklung des Fondsvermögens vom 1. April 2024 bis 31. März 2025

	EUR	EUR
<b>I. Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres</b>		<b>983.561.614,58</b>
1. Ausschüttung für das Vorjahr		-10.099.475,13
a) Ausschüttung laut Jahresbericht des Vorjahres	-10.157.248,40	
b) Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw zurückgenommene Anteile	57.773,27	
Steuerabschlag für das Vorjahr		0,00
2. Zwischenausschüttungen		0,00
3. Steuerliche Vorabausschüttung		0,00
4. Mittelzufluss/-abfluss (netto)		-21.592.534,07
a) Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen	18.506.620,85	
b) Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen	-40.099.154,92	
5. Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich		519.382,33
6. Abschreibung Anschaffungsnebenkosten		-4.656.657,66
davon bei Immobilien	-3.475.617,44	
davon bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	-1.181.040,22	
7. Ergebnis des Geschäftsjahres		8.908.281,05
davon nicht realisierte Gewinne	6.165.526,53	
davon nicht realisierte Verluste	-14.577.759,47	
<b>II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres</b>		<b>956.640.611,10</b>

### Erläuterung zur Entwicklung des Fondsvermögens vom 1. April 2024 bis 31. März 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 gehaltenen Immobilien sowie Immobilien-Gesellschaften im Geschäftsjahr.

In dieser Position sind ebenfalls die nicht realisierten Wertänderungen aus Währungskursveränderungen enthalten, die sich aufgrund der Investitionen in Dänemark (DKK) und des Vereinigten Königreichs (GBP) für die in Fremdwährung bilanzierten Vermögensgegenstände bis zum Stichtag ergeben haben sowie die nicht

realisierten Wertänderungen der zur Absicherung von Währungskursrisiken getätigten Devisentermingeschäfte.

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

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



# Anhang

## Angaben nach Derivateverordnung

Vertragspartner der Derivate-Geschäfte	Exposure, das durch Derivate erzielt wird in EUR
Landesbank Baden-Württemberg	101.380.300,25
Commerzbank	29.356.482,10
Gesamtbetrag der i. Z. m. Derivaten von Dritten gewährten Sicherheiten	0,00

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

## Anteilwert und Anteilumlauf

Anteilwert	10,59 EUR
Umlaufende Anteile	90.301.797

## Angaben zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände

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

Im Regelfall wird zur Ermittlung des Verkehrswertes einer Immobilie der Ertragswert der Immobilie anhand des allgemeinen Ertragswertverfahrens in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung bestimmt. Bei diesem Verfahren kommt es auf die marktüblich erzielbaren Mieterträge an, die um die Bewirtschaftungskosten einschließlich Instandhaltungs- sowie Verwaltungskosten und das kalkulatorische Mietausfallwagnis gekürzt werden. Der Ertragswert ergibt sich aus der so errechneten Nettomiete, die mit einem Faktor (Barwertfaktor) multipliziert wird, der eine marktübliche Verzinsung für

die zu bewertende Immobilie unter Einbeziehung von Lage, Gebäudezustand und Restnutzungsdauer berücksichtigt. Besonderen, den Wert der Immobilie beeinflussenden, Faktoren kann durch Zu- oder Abschläge Rechnung getragen werden.

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

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

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

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

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

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

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

Die Positionen in Fremdwährung umfassen alle Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten, die in einer anderen Währung als EUR erfasst sind. Die Umrechnung der Fremdwährungspositionen erfolgte mit dem Devisenmittelkurs der M.M.Warburg & CO (AG & Co.) Kommanditgesellschaft auf Aktien (Warburg Bank) von 13:00 Uhr einen Werktag vor dem Berichtsstichtag.

**Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote**

Gesamtkostenquote in Prozent	0,78
Erfolgsabhängige Vergütung in EUR	0,00
Transaktionsabhängige Vergütung des Fondspartners für Ankäufe in Prozent im Verhältnis zum durchschnittlichen Inventarwert	0,05
Transaktionsabhängige Vergütung des Fondspartners für Verkäufe in Prozent im Verhältnis zum durchschnittlichen Inventarwert	0,02
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	3.879.698,02

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

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

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

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

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

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

Die Transaktionskosten beinhalten neben den transaktionsabhängigen Vergütungen die Anschaffungsnebenkosten und die Verkaufsnebenkosten der im Geschäftsjahr erworbenen und veräußerten Immobilien.

**Angaben zu wesentlichen sonstigen Erträgen und Aufwendungen**

Sonstige Erträge insgesamt	6.172.739,18 EUR
davon Zinserträge aus Gesellschafterdarlehen	5.646.539,00 EUR
Sonstige Aufwendungen insgesamt	951.487,19 EUR
davon Gutachterkosten	808.652,50 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 davon:	5.022.754,52 EUR
fixe Gehaltsbestandteile	4.348.435,50 EUR
variable Gehaltsbestandteile	674.319,02 EUR

Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der KVG gezahlten Vergütung an Risktaker <sup>58</sup> 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:

Personal- bestand	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017
MAK 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

MAK = aktive Mitarbeiter ohne Aushilfen/Praktikanten  
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 Living möglichst frühzeitig identifizieren, beurteilen, steuern und überwachen zu können. Das Risikomanagementsystem der Gesellschaft ist an eine organisatorisch unabhängige Fachabteilung innerhalb der Gesellschaft übertragen. Insbesondere auf Ebene der Geschäftsleitung ist die Verantwortung für das Risikomanagement von der Verantwortung für das Fondsmanagement getrennt. Verschiedene Mitarbeiter der Gesellschaft sind in den Risikomanagementprozess

aktiv einbezogen, in dem die Risiken von ihnen identifiziert, analysiert und bewertet werden. Die Risiken werden quartalsweise aufgenommen, aktualisiert und Maßnahmen zur Risikoreduzierung definiert. In den einzelnen Phasen des Risikomanagementprozesses des Swiss Life REF (DE) European Living wird unterschieden nach Adressausfall-, Zinsänderungs-, Immobilienmarkt- und Währungsrisiken (Primäre Risiken). Darüber hinaus werden Reputationsrisiken sowie operationale und strategische Risiken der Gesellschaft gesteuert. Die für das Risikomanagement und für Compliance zuständige Fachabteilung analysiert und bewertet die einzelnen Risiken. Zudem koordiniert sie Maßnahmen zur Einhaltung der regulatorischen und strategischen Vorgaben. Identifizierte Risiken und Maßnahmen zur Vermeidung oder Verminderung von Risiken werden mit dem Fondsmanagement und der Geschäftsleitung festgelegt. Auf Ebene der Swiss Life KVG wird die Risikosituation der verwalteten Fonds mindestens in den monatlichen Sitzungen des Leitungskreises erörtert. Für die Publikumsfonds finden daneben produktspezifische Sitzungen statt, in denen neben der Risikosituation auch der Geschäftsverlauf und die Liquidationssituation beleuchtet werden. In regelmäßigen Quartalsberichten werden Änderungen der allgemeinen Risikosituation und besondere Vorkommnisse an den Aufsichtsrat, die Geschäftsleitung und die Interne Revision gemeldet. Ergebnisse zu Risiken und die auf die Risikotragfähigkeit gerichteten Szenarioanalysen werden regelmäßig an die Geschäftsleitung und den Aufsichtsrat übermittelt, wodurch diese konstant auf dem neuesten Stand zur Risikosituation gehalten werden. Im Falle von Sondersituationen werden aufgrund der definierten Reporting- und Eskalationswege Ad-hoc-Berichte zur Sicherstellung eines unverzüglichen Reportings abgegeben. Der Aufsichtsrat der Kapitalverwaltungsgesellschaft kann in Sonderfällen einen Risikoreport zur Beurteilung der Gesamtrisikosituation anfordern.

#### Angaben zum Leverage-Umfang

Leverage-Umfang nach Bruttomethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	220,00 %
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Bruttomethode	128,46 %
Leverage-Umfang nach Commitmentmethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	160,00 %
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitmentmethode	114,80 %

<sup>58</sup> Im definierten Risikoprofil der KVG sind Risktaker die Geschäftsführer. Im Geschäftsjahr 2024 waren es zwei.

**Frankfurt am Main**, den 29. August 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 Living – bestehend aus dem Tätigkeitsbericht für das Geschäftsjahr vom 1. April 2024 bis zum 31. März 2025, der Vermögensübersicht und der Vermögensaufstellung zum 31. März 2025, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung, der Entwicklungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. April 2024 bis zum 31. März 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 beigefügte 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 29. August 2025**

**PricewaterhouseCoopers GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**

<b>Fatih Agirman</b>	<b>ppa. Heiko Sundermann</b>
<b>Wirtschaftsprüfer</b>	<b>Wirtschaftsprüfer</b>

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

**Name des Produkts:**

Swiss Life REF (DE) European Living

**Unternehmenskennung (LEI-Code):**

5299003GQST03ENAJ637

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.

## Ökologische und/oder soziale Merkmale

### Wurden mit diesem Finanzprodukt nachhaltige Investitionen angestrebt?

☒ ☐ **Ja**

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

☒ ☐ **Nein**

- ☒ Es wurden damit **ökologische/soziale Merkmale beworben** und obwohl keine nachhaltigen Investitionen angestrebt wurden, enthielt es 21,7 % 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**.





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

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

Ökologisches Merkmal:

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

Die im Berichtsjahr übernommenen und/oder fertiggestellten Immobilien verfügen über Energieausweise der Stufen A und B und tragen somit zur Steigerung der Energieeffizienz bei, was sich auch in der Entwicklung der Nachhaltigkeitsindikatoren widerspiegelt. Eine Übersicht der zur Erfüllung der Merkmale getätigten Einzelmaßnahmen auf Objektebene wird unter der Frage „Welche Maßnahmen wurden während des Bezugszeitraums zur Erfüllung der ökologischen und/oder sozialen Merkmale ergriffen?“ am Ende dieses Berichts dargestellt.

Soziales Merkmal:

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

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

Governance-Aspekt:

- Erhöhung der Transparenz durch
  - Teilnahme an externen Ratings

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

Es wurde keine Derivate zur Förderung der beworbenen Merkmale eingesetzt.

### Wie haben die Nachhaltigkeitsindikatoren abgeschnitten?

Zur Messung der Erreichung der beworbenen ökologischen und sozialen Merkmale und der Governance-Aspekte wurden 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 26,2 %. 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 m<sup>2</sup>. Der Wert lag im Berichtsjahr bei 0,000105 GWh/m<sup>2</sup> EBF (104,8 kWh/m<sup>2</sup> EBF). Weitere Informationen zu diesem Nachhaltigkeitsindikator sind unter der Frage „Wie wurden bei diesem Finanzprodukt die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?“ dargestellt. Da die Objekte „Gliencke, Ahornallee“ und „Saint Louis, Rue du Ballon“ erst im Berichtsjahr fertiggestellt wurden,

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

liegen keine Verbrauchsdaten vor. Daher wurden beide Objekte bei der Berechnung der Verbrauchsintensität nicht berücksichtigt.

- 21,7 % 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 Berechnung der CO<sub>2</sub>-Emissionen wurden die Endenergieverbräuche aus dem Kalenderjahr 2022 verwendet. Der Endenergieverbrauch ist der nach Energiewandlungs- und Übertragungsverlusten übrig gebliebene Teil der Primärenergie (Energieart und -menge, die den genutzten natürlichen Quellen entnommen wird), der beim Hausanschluss des jeweiligen Objekts vom Energienutzer verbraucht wird. Endenergieverbräuche wurden durch einen Dienstleister erhoben, systematisch erfasst und plausibilisiert. Im Falle nicht vorliegender Verbrauchsdaten wurden die Angaben zum Energiebedarf bzw. Energieverbrauch aus den Energieausweisen oder dem Äquivalent in anderen Ländern gem. EPBD (Energy Performance of Buildings Directive) ermittelt. Bei nicht vorliegenden Energieausweisen wurden Benchmark-Daten herangezogen. Die Betrachtung von CO<sub>2</sub>-Emissionen und Endenergieverbrauch erfolgt auf Portfoliobasis über alle Immobilien des Sondervermögens. Da die Objekte „Glienicke, Ahornallee“ und „Saint Louis, Rue du Ballon“ erst im Berichtsjahr fertiggestellt wurden, liegen keine Verbrauchsdaten vor. Daher wurden beide Objekte bei der Berechnung der Verbrauchsintensität nicht berücksichtigt.
- Anteil der Investitionen in geförderten oder bezahlbaren Wohnraum. Bezahlbar ist Wohnraum dann, wenn die laufende Belastung 30 % des monatlichen Nettoeinkommens in der Region nicht übersteigt (Datenquelle: Oxford Economics). Der Anteil der Investitionen in geförderten oder bezahlbaren Wohnraum lag für nach dem 10.03.2021 getätigte Ankäufe gemessen an der Wohnfläche bei 87,3 %.
- Teilnahme an einem externen Rating  
Das Sondervermögen hat im Berichtsjahr am GRESB-Rating teilgenommen.

#### ● ... und im Vergleich zu vorangegangenen Zeiträumen?

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

Nachhaltigkeitsindikator	Aktueller Wert	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	26,2 %	30,0 %	33,0 %
Intensität des Energieverbrauchs: Energieverbrauch der Immobilien in GWh pro Quadratmeter	0,000105 GWh/m <sup>2</sup> <sup>1</sup>	0,000109 GWh/m <sup>2</sup>	0,000115 GWh/m <sup>2</sup>
Mindestens 5 % der Investitionen erfüllen die Kriterien für ökologisch nachhaltige Investitionen gemäß der Verordnung (EU) 2020/852 des	21,7 %		Messung des Indikators erst

Europäischen Parlaments und des Rates vom 18. Juni 2020 über die Einrichtung eines Rahmens zur Erleichterung nachhaltiger Investitionen und zur Änderung der Verordnung (EU) 2019/2088 („Taxonomie-Verordnung“)		21,4 %	seit dem 01.05.2023
2 °C CRREM-Dekarbonisierungspfad: Nutzung eines auf den Dekarbonisierungspfaden des wissenschaftsbasierten EU-geförderten Forschungsprojekts CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor) basierenden Tools im Einklang mit den Pariser Klimazielen	24,0 kg CO <sub>2e</sub> /m <sup>239</sup>	23,6 kg CO <sub>2e</sub> /m <sup>2</sup>	25,5 kg CO <sub>2e</sub> /m <sup>2</sup>
Anteil an gefördertem oder bezahlbarem Wohnraum gemessen an der vermietbaren Fläche	87,3 %	89,4 %	91,8 %
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 21,7 % des Marktwerts aller Investitionen des Sondervermögens in ökologisch nachhaltige Investitionen („taxonomie-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. Aufgrund von nicht reduzierbaren hohen oder sehr hohen Risiken wurde eine Immobilie trotz ihres wesentlichen Beitrags zum Umweltziel als nicht konform mit den Kriterien der Taxonomie-Verordnung bewertet. Die verbleibenden Objekte sind entweder generell keinen erhöhten physischen Klimarisiken ausgesetzt, sind durch ihre individuelle Beschaffenheit ausreichend gegen diese geschützt oder die Risiken können durch entsprechend identifizierte Maßnahmen reduziert werden.

**Wie wurden die Indikatoren für nachteilige Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?**

Generell wird die DNSH-Prüfung für taxonomie-konforme Investitionen anhand der in den TSC beschriebenen Kriterien durchgeführt; eine Prüfung anhand der wesentlichen nachteiligen

<sup>39</sup> Die Objekte „Glienicke, Ahornallee“ und „Saint Louis, Rue du Ballon“ wurden bei der Berechnung nicht berücksichtigt.

**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.

Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren (auch „Principle Adverse Impacts“ oder „PAI“) ist demzufolge nicht zwingend erforderlich. 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 eingestuften 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. Der Verwalter des Fonds (auch „die Gesellschaft“) hat für die ordnungsgemäße Überwachung und Berichterstattung dieses Rahmens gesorgt. Die PAI wurden zu den Quartalsenden auf Ebene des Fonds erhoben und überwacht, um einen Überblick über die Entwicklung der Indikatoren zu erhalten. Die dargestellten Daten sind die zum Berichtsstichtag ermittelten Werte. Der Fonds berücksichtigte während 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 31.03.2025 bei 0 % des Sondervermögens.

- **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.

Generell sollten für alle Immobilien gültige Energieausweise vorliegen. Um möglichen Verzögerungen bei der Ausstellung neuer Ausweise Rechnung zu tragen, werden sie bei der Berechnung der PAIs noch bis maximal ein Jahr nach Ablauf der Gültigkeit berücksichtigt. Für 0,9 % der Verkehrswerte der vom Sondervermögen gehaltenen Immobilien lag kein Energieausweis vor.

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

Der Anteil von Immobilien mit schlechter Energieeffizienz am gesamten Immobilienvermögen lag zum Berichtstichtag bei 26,2 %.

- **Energieverbrauchsintensität**  
Die Energieverbrauchsintensität auf Ebene des Fonds wird in GWh pro m<sup>2</sup> Energiebezugsfläche gemessen. Mithilfe eines externen Dienstleisters wurden die Energieverbräuche bei den Hausverwaltern abgefragt und auf Plausibilität geprüft (bei Verbräuchen von vom Vermieter kontrollierten Flächen, wie z. B. Verbräuchen der Zentralheizung und -kühlung, der Zentralbeleuchtung sowie bei vorhandenen

Mieterverbrauchsdaten). Sie wurden systematisch in einer Datenbank erfasst und somit auswertbar gemacht.  
Für die Berechnung der Kennzahlen wurden die Energieverbräuche des Jahres 2023 verwendet. Entsprechend liegen für die ab dem Jahr 2024 übernommenen und/oder fertiggestellten Immobilien keine Verbrauchsdaten vor. Daher wurden die beiden Objekte „Glienicke, Ahornallee“ und „Saint-Louis, Rue du Ballon 12“ nicht berücksichtigt.

Bei Bestandsimmobilien, für die Verbrauchsdaten nur teilweise vorliegen, wurden unterschiedliche Use Cases entwickelt, die darauf beruhen, dass Verbrauchsdaten auf der Basis aus anderen Zeiträumen vorliegenden Daten berechnet wurden. Liegen keine Verbrauchsdaten vor, wurden Benchmarkdaten verwendet.



Welche sind die Hauptinvestitionen dieses Finanzprodukts?

Die folgende Tabelle beinhaltet die Investitionen des Fonds, die während des Zeitraums vom 01. April 2024 bis zum 31. März 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** im Bezugszeitraum vom 01. April 2024 bis zum 31. März 2025 getätigten **Investitionen** des Finanzprodukts entfiel:

Größte Investitionen	Sektor	Anteil in % der Vermögenswerte	Land
Liquidität	Liquidität	14,3	Deutschland
Salford, the Quays (Duet)	Immobilien	8,1	Großbritannien
Rotterdam, Galvanistraat 199-1085, 1089-1093	Immobilien	6,1	Niederlande
Schwalbach, Marktplatz	Immobilien	5,3	Deutschland
Dresden Behringold	Immobilien	4,3	Deutschland
Berlin, Märkische Allee	Immobilien	3,6	Deutschland
Aarhus, Vindrosen	Immobilien	3,6	Dänemark
Köln-Wahn, Nachtigallenhof	Immobilien	3,2	Deutschland
Lahr, Tamplerstraße	Immobilien	2,8	Deutschland

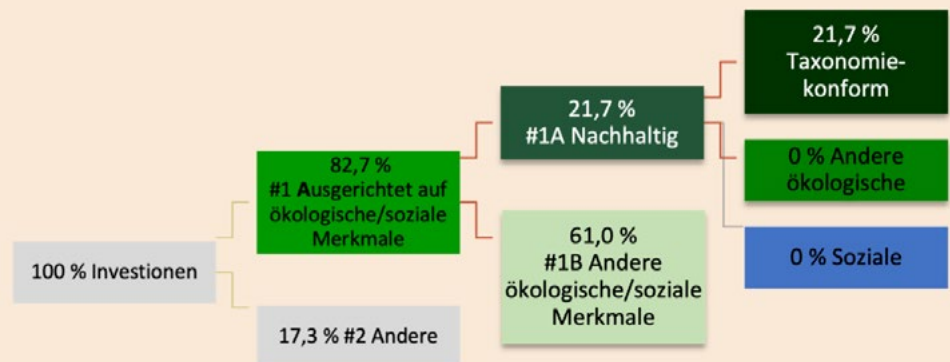


Die **Vermögensallokation** gibt den jeweiligen Anteil der Investitionen in bestimmte Vermögenswerte an.

## Wie hoch war der Anteil der nachhaltigkeitsbezogenen Investitionen?

### Wie sah die Vermögensallokation aus?

Das Sondervermögen betrachtet eine Immobilie dann als ausgerichtet auf ökologische und/oder soziale Merkmale, wenn sie eines der unter der Fragestellung „Inwieweit wurden die mit dem Finanzprodukt beworbenen ökologischen und/ oder sozialen Merkmale erfüllt?“ erfüllt. Der Anteil derartiger Immobilien lag zum Berichtsstichtag bei 82,7 %. 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 82,7 % 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 17,3 %. Für #2 Andere gibt es keinen ökologischen oder sozialen Mindestschutz.

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

- Die Unterkategorie **#1A Nachhaltige Investitionen** umfasst ökologisch und sozial nachhaltige Investitionen. Der Anteil der nachhaltigen Investitionen des Master-Fonds lag im Berichtsjahr bei 21,7 %.
- 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 61,0 % der Investitionen des Sondervermögens.

### In welchen Wirtschaftssektoren wurden die Investitionen getätigt?

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

Die untenstehende Grafik zeigt die Aufteilung der Nutzungsarten nach Mieteinnahmen.

Nutzungsart	Anteil
Wohnen	92,6 %
Andere	3,7 %
Handel/Gastronomie;	2,5 %
Büro	1,1 %
Industrie (Hallen, Lager)	0,1 %

Mit Blick auf die EU-Taxonomie-konformität umfassen die Kriterien für **fossiles Gas** die Begrenzung der Emissionen und die Umstellung auf erneuerbare Energie oder CO<sub>2</sub>-arme Kraftstoffe bis Ende 2035. Die Kriterien für **Kernenergie** beinhalten umfassende Sicherheits- und Abfallentsorgungsvorschriften.

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

**Übergangstätigkeiten** sind Tätigkeiten, für die es noch keine CO<sub>2</sub>-armen Alternativen gibt und die unter anderem Treibhausgasemissionswerte aufweisen, die den besten Leistungen entsprechen.

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 investiert<sup>40</sup>?

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

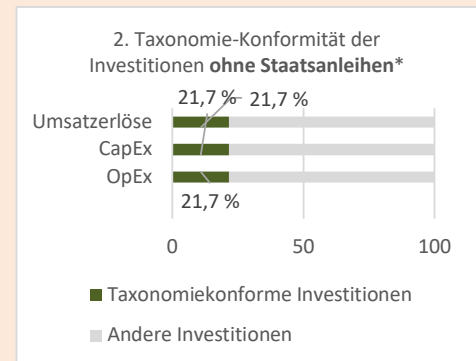
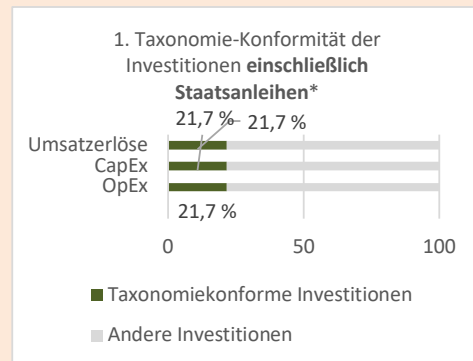
<sup>40</sup> Tätigkeiten im Bereich fossiles Gas und/oder Kernenergie sind nur dann EU-taxonomiekonform, wenn sie zur Eindämmung des Klimawandels („Klimaschutz“) beitragen und kein Ziel der EU-Taxonomie erheblich beeinträchtigen – siehe Erläuterung am linken Rand. Die vollständigen Kriterien für EU-taxonomiekonforme 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-taxonomie-konformen 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?**

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

	Aktueller Wert	Berichtsjahr 2023/2024
Taxonomie-konforme Investitionen	21,7 %	21,4 %



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



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

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



### Wie hoch war der Anteil der sozial nachhaltigen Investitionen?

Im Berichtszeitraum wurden keine sozial nachhaltigen Investitionen getätigt.



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

Per 31. März 2025 betrug die Summe der Vermögenswerte, die unter „Andere Investitionen“ fielen, EUR 195.356.380; das entsprach einem Anteil von 17,3 % 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, so wurden z. B. bei zwei Objekten während des Berichtsjahres Reparaturen an den Dächern mit Dämmungsmaßnahmen verbunden. Ebenso werden die PAI berücksichtigt, um den negativen Einfluss der Immobilien des Sondervermögens gering zu halten.

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

Ebenso wurde der bereits vor Beginn des Geschäftsjahres gestartete Austausch einer Ölheizung in eine Gas-Hybridheizung im Berichtsjahr abgeschlossen.

Ein Objekt wurde neu in den Rahmenvertrag zur Versorgung der Gemeindeflächen mit Ökostrom aufgenommen.

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 eine 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 wurden Green Leases angeboten.

Zur Inklusion der Mieter und Sicherstellung ihrer Zufriedenheit wurde im Berichtsjahr in mind. 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 31.03.2022	Gj-Ende 31.03.2023	Gj-Ende 31.03.2024	Gj-Ende 31.03.2025
<b>I. Immobilien</b>				
Bruttoertrag	3,5 %	4,2 %	4,3 %	4,3 %
Bewirtschaftungsaufwand	-1,1 %	-1,6 %	-1,4 %	-1,5 %
Nettoertrag	2,4 %	2,6 %	3,0 %	2,8 %
Wertänderungen	2,0 %	1,6 %	-1,4 %	-1,6 %
Ausländische Ertragssteuern	-0,2 %	-0,1 %	0,0 %	-0,1 %
Ausländische latente Steuern	-0,1 %	-0,1 %	0,0 %	0,0 %
Ergebnis vor Darlehensaufwand	4,2 %	4,1 %	1,6 %	1,2 %
Ergebnis nach Darlehensaufwand	4,7 %	4,5 %	0,5 %	0,1 %
Währungsänderung	-0,1 %	0,2 %	0,0 %	0,0 %
<b>Gesamtergebnis in Fondswährung</b>	<b>4,6 %</b>	<b>4,7 %</b>	<b>0,5 %</b>	<b>0,2 %</b>
<b>II. Liquidität</b>	<b>-0,7 %</b>	<b>0,2 %</b>	<b>3,2 %</b>	<b>3,3 %</b>
<b>III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten</b>	<b>2,9 %</b>	<b>3,5 %</b>	<b>1,1 %</b>	<b>0,7 %</b>
<b>Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)</b>	<b>2,0 %</b>	<b>2,0 %</b>	<b>0,9 %</b>	<b>0,5 %</b>

## Übersicht zu Renditen, Bewertung und Vermietung nach Ländern

### Renditekennzahlen

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

### Kapitalinformationen

(Durchschnittskennzahlen in TEUR)	AT	DE	DK	FR	GB	NL	Gesamt
Direkt gehaltene Immobilien	0,0	491.489,7	0,0	20.762,4	0,0	0,0	512.252,1
Über Beteiligungen gehaltene Immobilien	130.073,8	0,0	127.770,0	0,0	91.636,8	69.436,5	418.917,1
Immobilien insgesamt	130.073,8	491.489,7	127.770,0	20.762,4	91.636,8	69.436,5	931.169,2
Liquidität (inkl. in Beteiligungen gehaltener Liquidität)							175.734,9
Kreditvolumen	0,0	-67.431,0	-41.115,1	0,0	-43.455,3	-18.250,0	-170.251,4
Fondsvolumen (netto)							973.325,9

## Informationen zu Wertänderungen

(stichtagsbezogen in TEUR)	AT	DE	DK	FR	GB	NL	Gesamt
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio	128.260,0	486.180,0	128.267,9	28.500,0	92.925,7	69.900,0	934.033,5
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio	4.643,7	20.391,7	5.313,7	1.170,6	5.382,1	3.001,8	39.903,6
Positive Wertänderungen lt. Gutachten	450,0	2.734,6	503,2	524,5	606,1	425,0	5.243,5
Sonstige positive Wertänderungen	0,0	599,1	0,0	0,0	1,1	0,0	600,2
Negative Wertänderungen lt. Gutachten	-3.762,0	-9.626,2	-891,1	0,0	0,0	0,0	-14.279,3
Sonstige negative Wertänderungen	-520,8	-4.479,3	-349,9	-42,5	-441,2	-274,4	-6.108,1
Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt	-3.312,0	-6.891,6	-387,9	524,5	606,1	425,0	-9.035,9
Sonstige Wertänderungen insgesamt	-520,8	-3.880,1	-349,9	-42,5	-440,1	-274,4	-5.507,9

## Vermietungsinformationen

### Mieten nach Nutzungsarten

(in % der Jahres-Nettosollmiete)	AT	DE	DK	FR	GB	NL	Gesamt
Jahresmietertrag Büro	2,8	0,6	1,5	0,0	0,0	2,9	1,0
Jahresmietertrag Handel/Gastronomie	0,4	4,9	0,0	0,0	0,0	0,0	2,5
Jahresmietertrag Hotel	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Jahresmietertrag Industrie (Lager, Hallen)	0,1	0,0	1,0	0,0	0,0	0,0	0,1
Jahresmietertrag Wohnen	90,2	89,3	97,1	100,0	98,5	97,0	92,6
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	6,5	5,2	0,5	0,0	1,5	0,1	3,7

### Leerstandsinformationen nach Nutzungsarten

(in % der Jahres-Nettosollmiete)	AT	DE	DK	FR	GB	NL	Gesamt
Leerstand Büro	1,4	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,3
Leerstand Handel/Gastronomie	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Hotel	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Industrie (Lager, Hallen)	0,0	0,0	0,3	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Wohnen	9,3	3,8	0,0	71,8	4,9	0,0	5,7
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	0,2	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1
<b>Vermietungsquote</b>	<b>89,1</b>	<b>95,8</b>	<b>99,7</b>	<b>28,2</b>	<b>95,1</b>	<b>100,0</b>	<b>93,9</b>

## Restlaufzeit der Mietverträge

(in % der Jahres-Nettosollmiete)	AT	DE	DK	FR	GB	NL	Gesamt
unbefristet	8,7	88,9	92,7	100,0	100,0	94,6	82,8
2025	5,4	5,1	7,3	0,0	0,0	2,4	4,5
2026	2,4	1,5	0,0	0,0	0,0	0,0	1,0
2027	13,9	0,6	0,0	0,0	0,0	0,0	1,8
2028	26,5	0,5	0,0	0,0	0,0	2,7	3,4
2029	20,8	0,8	0,0	0,0	0,0	0,0	2,7
2030	5,6	1,8	0,0	0,0	0,0	0,3	1,6
2031	3,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,4
2032	7,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,8
2033	5,0	0,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,9
2034	0,4	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1
2035 +	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

## Steuerrechnung

### Steuerliche Hinweise

#### Kurzanlagen über die für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften<sup>59</sup>

Die Aussagen zu den steuerlichen Vorschriften gelten nur für Anleger, die in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind.<sup>60</sup> 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.<sup>61</sup>

#### 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.<sup>62</sup>

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.<sup>63</sup>

Der Steuerabzug hat für den Privatanleger grundsätzlich Abgeltungswirkung (sog. Abgeltungsteuer), sodass die Einkünfte aus Kapitalvermögen regelmäßig nicht in der Einkommensteuererklärung anzugeben

<sup>59</sup> § 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.

<sup>60</sup> Unbeschränkt steuerpflichtige Anleger werden nachfolgend auch als Steuerinländer bezeichnet.

<sup>61</sup> Ausländische Anleger sind Anleger, die nicht unbeschränkt steuerpflichtig sind. Diese werden nachfolgend auch als Steuerausländer bezeichnet.

<sup>62</sup> Der Sparer-Pauschbetrag beträgt seit dem Jahr 2023 bei Einzelveranlagung 1.000,- Euro und bei Zusammenveranlagung 2.000,- Euro.

<sup>63</sup> Gewinne aus dem Verkauf von vor dem 1. Januar 2009 erworbenen Fondsanteilen sind beim Privatanleger steuerfrei.

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 Immobiliengewinnen der beschränkten Steuerpflicht in Österreich.

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

Für natürliche Personen beträgt der Steuersatz für diese Einkünfte in Österreich 27,5 %. Erzielt der Anleger im Jahr 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 31.03.2025 endende Geschäftsjahr des Swiss Life REF (DE) European Living betragen EUR -0,0277 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.<sup>64</sup> Zuständig ist das für die depotführende Stelle zuständige Finanzamt.

#### **Solidaritätszuschlag**

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

#### **Kirchensteuer**

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

#### **Ausländische Quellensteuer**

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

#### **Folgen der Verschmelzung von Sondervermögen**

In den Fällen der Verschmelzung eines inländischen Sondervermögens auf ein anderes inländisches Sondervermögen, bei denen derselbe Teilfreistellungssatz zur Anwendung kommt, kommt es weder auf der Ebene der Anleger noch auf der Ebene der beteiligten Sondervermögen zu einer Aufdeckung von stillen Reserven, d. h. dieser Vorgang ist steuerneutral. Erhalten die Anleger des übertragenden Sondervermögens eine im Verschmelzungsplan vorgesehene Barzahlung, ist diese wie eine Ausschüttung zu behandeln.<sup>65</sup>

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

<sup>64</sup> § 37 Abs. 2 AO

<sup>65</sup> § 190 Abs. 2 Nr. 2 KAGB.

übernehmenden Sondervermögens tatsächlich veräußert wird.

#### **Automatischer Informationsaustausch in Steuersachen**

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

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

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

Gesamtbruttoerlöse aus der Veräußerung oder Rückgabe von Finanzvermögen (einschließlich Fondsanteilen)).

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

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

#### **Grunderwerbsteuer**

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

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 01.04.2025  
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

#### Stefan Döring

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

#### Thorsten Schröder

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

#### Michael Buschmann

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

#### Reinhard Möller

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

#### Carsten Scheer

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

#### Carsten Troff

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

**Dirk Strelow**

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger  
USL GmbH  
Bahnhofstr. 67  
65185 Wiesbaden

**Jörg Ackermann**

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger  
Ackermann Immobilienbewertung  
Stirnband 38  
58093 Hagen

**Kai Grebin**

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

**MÖHRLE HAPP LUTHER Valuation GmbH**

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





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