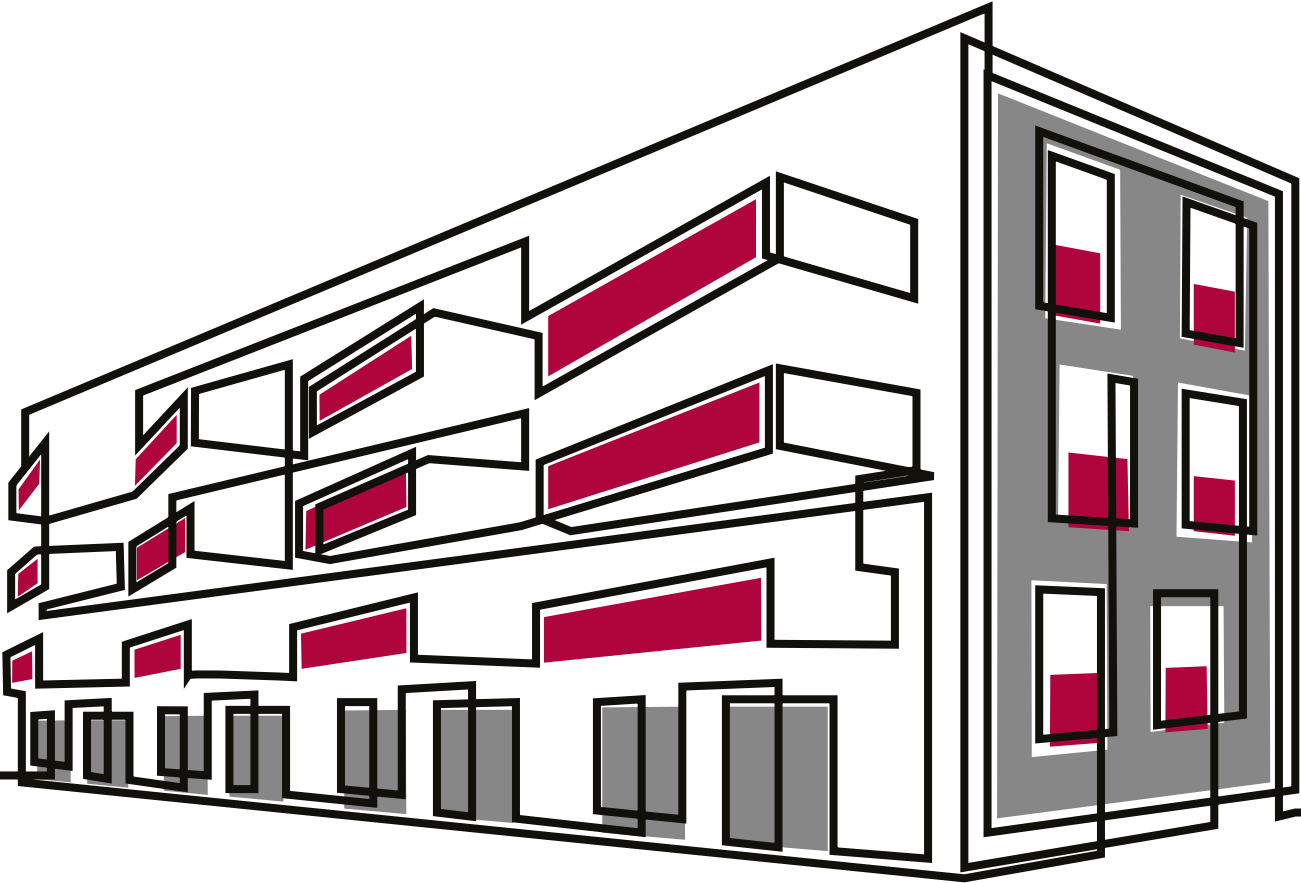




SwissLife
Asset Managers



*Jahresbericht
Swiss Life REF (DE)
European Living*

zum 31. März 2023

Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Inhaltsverzeichnis

An unsere Anlegerinnen und Anleger	4
Bericht der Geschäftsführung	4
Kennzahlen im Überblick	6
Kennzahlen zum Stichtag 31. März 2023	6
Veränderungen im Berichtszeitraum	6
Entwicklung der Wirtschaft und der Immobilienmärkte in Deutschland und Europa	7
Jahresbericht	10
Tätigkeitsbericht	10
Entwicklung des Fonds - Vergleichende Übersicht der letzten 3 Jahre	16
Vermögensübersicht zum 31. März 2023	18
Vermögensaufstellung zum 31. März 2023 Teil I: Immobilienverzeichnis	20
<i>Direkt gehaltene Immobilien</i>	20
<i>Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien</i>	24
Vermögensaufstellung zum 31. März 2023 Teil I: Gesellschaftsübersicht	28
Vermögensaufstellung zum 31. März 2023 Teil II: Liquiditätsübersicht	31
Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 31. März 2023	
Teil II: Liquiditätsübersicht	31
Vermögensaufstellung zum 31. März 2023 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	32
Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 31. März 2023 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	34
Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. April 2022 bis 31. März 2023	36
Erläuterung zur Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. April 2022 bis 31. März 2023	38
Verwendungsrechnung zum 31. März 2023	39
Entwicklung des Fondsvermögens vom 1. April 2022 bis 31. März 2023	40
Erläuterung zur Entwicklung des Fondsvermögens vom 1. April 2022 bis 31. März 2023	40
Finanzinstrumente, die innerhalb des Berichtszeitraums abgeschlossen wurden und nicht mehr in der Vermögensaufstellung enthalten sind	40
Anhang I	41
Anhang II	44
Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	54

Sonstiges	57
Renditen des Fonds - Vergleichende Übersicht der letzten Jahre	57
Übersicht zu Renditen, Bewertung und Vermietung nach Ländern	58
Renditekennzahlen	58
Kapitalinformationen	58
Informationen zu Wertänderungen	59
Vermietungsinformationen	59
<i>Mieten nach Nutzungsarten</i>	59
<i>Leerstandsinformationen nach Nutzungsarten</i>	59
<i>Restlaufzeit der Mietverträge</i>	60
Steuerrechnung	61
Steuerliche Hinweise	61
Informationen zur Kapitalverwaltungsgesellschaft und zur Verwahrstelle	67
Kapitalverwaltungsgesellschaft	67
Geschäftsführung	67
Aufsichtsrat	67
Verwahrstelle	67
Externe Bewerter für Immobilien	68

An unsere Anlegerinnen und Anleger

Bericht der Geschäftsführung

Sehr geehrte Damen und Herren,

der von uns verwaltete Publikums-AIF mit festen Anlagebedingungen und dem Investitionsschwerpunkt paneuropäische Wohnimmobilien in Form des offenen inländischen Publikumssondervermögens „Swiss Life REF (DE) European Living“ hat das Geschäftsjahr vom 1. April 2022 bis zum 31. März 2023 abgeschlossen.

Mit einer Wertentwicklung von 2,0 % (BVI-Rendite der letzten 12 Monate) hat der Fonds wieder ein Ergebnis entlang der Erwartungen erzielt, obwohl das abgelaufene Geschäftsjahr des Fonds im Zeichen eines historischen Anstiegs der Inflation stand und zugleich das Ende der Niedrigzinspolitik durch die EZB eingeläutet wurde.

Als Folge der hohen Zinsvolatilität, aber auch den zu beobachtenden Mietsteigerungen, dem Einbruch der Neubautätigkeit und der wachsenden Wohnungsknappheit wirken stark gegenläufige Effekte auf den Immobilienmarkt. Diese für die Preisfindung gegenläufigen Trends führen aktuell dazu, dass ein Preisgleichgewicht zwischen Käufer und Verkäufer noch nicht gefunden wurde und Transaktionen in geringem Umfang stattfinden.

Das gestiegene Zinsniveau führt zudem zu kostenintensiveren Baufinanzierungen, die eine deutliche Verlangsamung der Neubautätigkeiten nach sich ziehen. Dadurch wird die ohnehin große Nachfrage nach Mietwohnungen zusätzlich verstärkt und auch absehbar weiter steigen. Durch Zuwanderungen verschärft sich der Wohnungsmangel in einigen Ländern und Regionen noch einmal deutlich. Diese langfristigen fundamentalen Trends bilden ungeachtet kurzfristiger Einflüsse durch Konjunktur oder Kapitalmärkte auch die Basis für mittel- bis langfristige Immobilienanlagen.

Die Asset-Klasse Wohnen ist bisher sehr stabil durch diese Marktphase gekommen. Das Interesse an Wohnen als sicherem Hafen für Investments zeigt erneut, dass Wohnimmobilien weiterhin eine sehr attraktive Anlageklasse darstellen.

Der Fonds ist wieder deutlich gewachsen und konnte im abgelaufenen Fondsgeschäftsjahr sechs Immobilien erwerben. Im Fokus des vergangenen Geschäftsjahres stand dabei entsprechend der Fondsstrategie die weitere Europäisierung des Swiss Life REF (DE) European Living. Der Fonds konnte mit Investments in Deutschland, vor allem in Dänemark und Österreich die bestehende Länderallokation weiter diversifizieren und durch Ankäufe auch in Frankreich weiter ausprägen. Das Fondsportfolio umfasst nun rund 2.400 Wohneinheiten in 34 Immobilien an 26 Standorten in sechs Ländern.

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. Im Bestandsportfolio setzt sich dieser Fokus mit einem ausgeprägten Asset Management fort.

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

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

In diesem Jahresbericht informieren wir Sie über die Fondsentwicklung im Zeitraum vom 1. April 2022 bis 31. März 2023.

Mit freundlichen Grüßen

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 2023

Fondsvermögen (netto)	964.342.508,11 EUR
<i>Immobilienvermögen</i>	
Immobilienvermögen gesamt (brutto)	873.589.903,76 EUR
- davon direkt gehalten	462.344.710,00 EUR
- davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	411.245.193,76 EUR
<i>Fondsobjekte</i>	
Anzahl der Fondsobjekte gesamt	34
- davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	13
stichtagsbezogene Vermietungsquote in % der Nettosollmiete	97,3 %
Fremdkapitalquote ¹	18,2 %

Veränderungen im Berichtszeitraum

<i>An- und Verkäufe</i>	
Ankäufe	6
Verkäufe	0
Mittelzufluss/-abfluss (netto)	266.482.909,51 EUR
<i>Ausschüttung</i>	
Endausschüttung am	26.09.2022
Endausschüttung je Anteil	0,02 EUR
Steuerliche Vorabauschüttung	0,00 EUR
BVI-Rendite	2,0 %
Rücknahmepreis **	10,61 EUR
Ausgabepreis	11,14 EUR

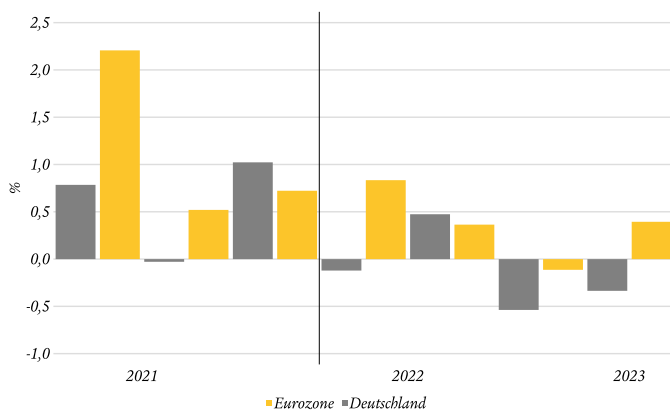
¹ Im Verhältnis zu den Vermögenswerten aller Fondsimmobilen. Die Vermögenswerte setzen sich aus den anzusetzenden Kaufpreisen (i. d. R. 3 Monate ab Erwerbsdatum) bzw. Verkehrswerten (i. d. R. ab dem 4. Monat nach Erwerbsdatum) der einzelnen Objekte zusammen.

Entwicklung der Wirtschaft und der Immobilienmärkte in Deutschland und Europa

Wirtschaftliches Umfeld Europa

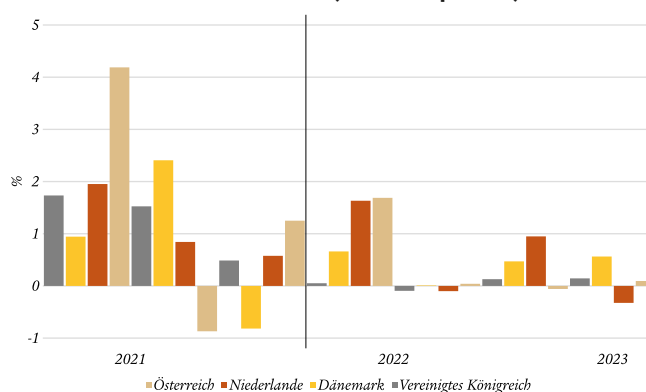
Die Wirtschaft der Eurozone ist in den vier Quartalen zwischen dem 2. Quartal 2022 und dem 1. Quartal 2023 zunächst um 0,8 und 0,4 % (zum Vorquartal) gewachsen, im 4. Quartal 2022 um 0,1 % geschrumpft und zum Jahresstart 2023 wieder um 0,3 % gewachsen. Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2022 geprägt von den Folgen des Krieges in der Ukraine, insbesondere den extremen Energiepreiserhöhungen. Die deutsche Wirtschaft entwickelte sich während der Berichtsperiode etwas schwächer als die der Eurozone. Nach einem leichten Negativwachstum der Wirtschaft von -0,1 % sowie einer Erholung um 0,5 % im 3. Quartal, folgte eine (milde) technische Rezession mit -0,5 und -0,3 %.

Reales Wirtschaftswachstum (zum Vorquartal)



Quelle: Macrobond, Swiss Life Asset Managers

Reales Wirtschaftswachstum (zum Vorquartal)



Quelle: Macrobond, Swiss Life Asset Managers

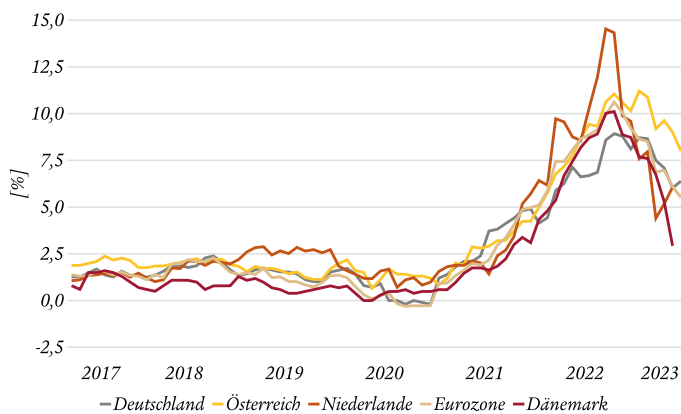
Nachdem Österreich seine Wirtschaftsleistung mit 1,7 % im 2. Quartal 2022 steigern konnte, lag das Wachstum zwischen dem 3. Quartal 2022 und 1. Quartal 2023 nahe bei null. Auch in Dänemark, den Niederlanden und dem Vereinigten Königreich gestaltete sich die Entwicklung des jeweiligen Bruttoinlandsprodukts ab dem 2. Quartal 2022 verhaltener. Dänemarks Wirtschaft wuchs nur moderat zwischen dem 3. Quartal 2022 und dem 1. Quartal 2023. In Großbritannien lag das Wachstum während der gesamten Berichtsperiode ebenfalls nahe bei null.

Swiss Life Economic Research geht für 2023 von einem BIP-Wachstum der Eurozone von 0,4 % aus; für Deutschland werden -0,2 % erwartet.²

Obwohl die Wirtschaft im Berichtszeitraum vor Herausforderungen stand und periodenweise Negativwachstum verzeichnete, verringerte sich die Arbeitslosenquote im Euroraum und näherte sich der 6 %-Marke an (-200 BP zu März 2022). Sie liegt damit deutlich unter dem Niveau, das bei Ausbruch der Pandemie herrschte. Die Arbeitslosenquote in Deutschland lag am Ende der Berichtsperiode bei 5,6 % (+60 BP zu März 2022) und damit zwar höher als in anderen Ländern, aber immer noch unter der Eurozone (6 %) und deutlich unter dem Niveau während der Pandemie (> 6,0 %). Andere Länder wie die Niederlande (2,8 %, +20 BP), Österreich (4,4 %, +20 BP) und Dänemark (2,5 %, +30 BP) wiesen unterdurchschnittliche

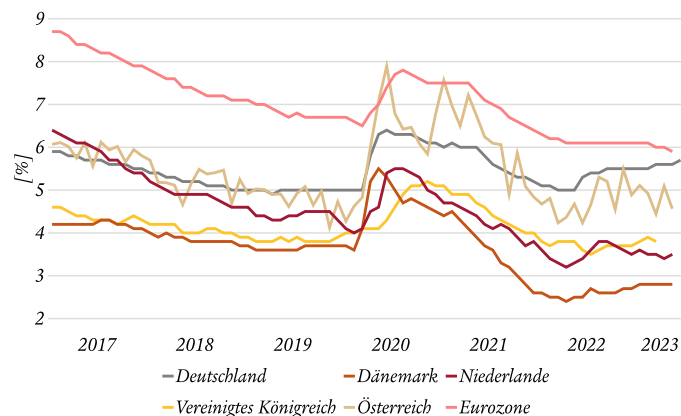
Arbeitslosenquoten in der Berichtsperiode auf. In Großbritannien schwankte die Arbeitslosenquote in der Berichtsperiode um 3,8 %.

Teuerung der Konsumentenpreise (im Vergleich zum Vorjahr)



Quelle: Macrobond

Arbeitslosenquote



Quelle: Macrobond

2022 war abermals geprägt durch eine erhöhte **Inflation**. Die Verbraucherpreise kletterten in der Berichtsperiode sukzessive nach oben, wobei sich die Änderungsrate in gewissen Märkten auch wieder verkleinerte. Im April 2022 lag die Inflation in der Eurozone bei 7,4 %, im Oktober erreichte sie ein Hoch von 10,6 %. Sie überschritt damit überall in der Eurozone den von der EZB angestrebten Zielwert von 2 % deutlich. Im Dezember wurde eine Teuerungsrate von 5,0 % erreicht. Zum Ende der Berichtsperiode lag die Inflation bei 6,9 %. In Deutschland wurde im März 2023 eine jährliche Inflation von 7,5 % erreicht (+160 BP zu März 2022), in Dänemark von 6,7

(+130 BP), in den Niederlanden von 4,4 % (-530 BP). In Österreich verteuerten sich die Verbraucherpreise innerhalb eines Jahres um 9,2 % (+230 BP). Insbesondere war weiterhin die Entwicklung der Energiepreise für den Anstieg verantwortlich. Swiss Life Economic Research rechnet für 2023 mit einer Inflation in der Eurozone von 5,5 %. Für Deutschland werden 6,0 % erwartet.³

Immobilienmärkte Europa

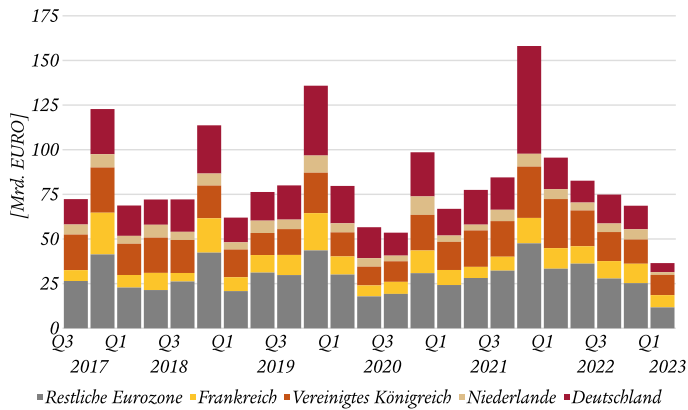
Die deutlich gestiegenen Zinsen ließen die Immobilienmärkte in der Berichtsperiode nicht unberührt. Grund ist die veränderte Wirtschaftlichkeit von Immobilienanlagen durch gestiegene Fremdfinanzierungskosten und Anlagealternativen (Bundesanleihen und Geldmarktprodukte). Als Folge fanden deutlich weniger Transaktionen statt, auch im sonst stärksten vierten Quartal.

Mit 37,5 Mrd. EUR lag das europäische Transaktionsvolumen des ersten Quartals 2023 um 62 % unter dem Vorjahresquartal und stellt damit den schwächsten Jahresauftakt seit Messbeginn dar. In der gesamten Berichtsperiode wurden 263 Mrd. EUR am europäischen Immobilieninvestmentmarkt gehandelt, was einem Rückgang von 37 % zur Berichtsperiode 2021/2022 entspricht. Betroffen vom Rückgang der Volumina waren alle geografischen Märkte. Gemessen am Transaktionsvolumen war das Vereinigte Königreich mit rund 61,2 Mrd. EUR im Berichtsjahr der liquideste Markt und verzeichnete auch einen geringeren Rückgang beim gehandelten Volumen (-37 %), gefolgt von Deutschland mit 46,7 Mrd. EUR (-60 %). Zum deutschen Markt muss gesagt sein, dass hier im Jahr 2021 durch die Übernahme der Deutschen Wohnen durch die Vonovia ein Sondereffekt von circa 20 Mrd. EUR anfiel. Der Transaktionsmarkt in Frankreich war mit einem Rückgang von nur 7 % vergleichsweise schwach betroffen in der Geschäftsperiode. Der niederländische Investmentmarkt fiel im Berichtsjahr mit 16,5 Mrd. EUR um 26 % schwächer aus als im Vorjahr. In Dänemark ging das gemessene Volumen um 33 % zurück. In Österreich verzeichnete vor allem das Transaktionsvolumen im ersten Quartal einen deutlichen Rückgang gegenüber der letzten Berichtsperiode, gesamthaft stieg es dagegen um 1 % an.⁴

³ Swiss Life Research - Perspektiven Konjunktur Juli 2023

⁴ RCA Capital Trends Europe Q1

Transaktionsvolumen: Total

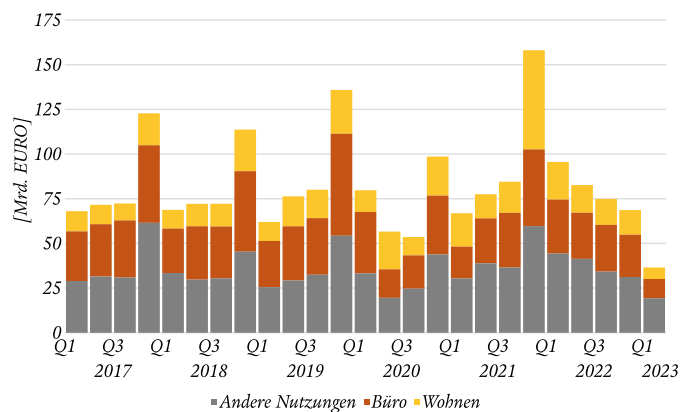


Quelle: RCA

Wohnimmobilienmärkte Europa

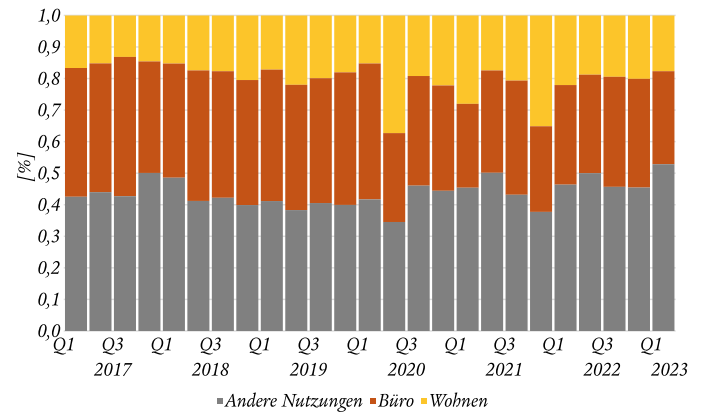
Auch der Sichere-Hafen-Sektor „Wohnen“ hat unter der eintretenden Zinswende gelitten. Es kam zu einer leichten Verschiebung der Kapitalallokation: Mit 50,3 Mrd. EUR (53 % zu 2021/2022) vereinte der Wohnungssektor 19 % der Anlegergelder auf sich; 2020 und 2021 lag der Anteil noch bei deutlich über 20 %. Der Bürosektor war mit rund 33 % weitaus liquider, lag aber immer noch deutlich unter früheren Berichtsperioden (2019 betrug der Anteil noch über 40 %). Im letzten Quartal der Berichtsperiode machten dann auch erstmals in der Summe andere Sektoren anteilmäßig deutlich über 50 % des Transaktionsvolumens aus.

Transaktionsvolumen nach Nutzung



Quelle: RCA

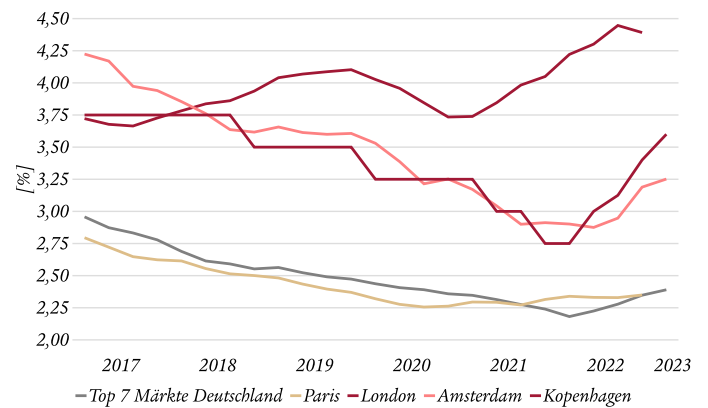
Anteile am Transaktionsvolumen nach Nutzung



Quelle: RCA

Im Rahmen des Zinsanstiegs endete die Kompression der Spitzenrenditen für Wohnobjekte in allen Märkten. Ende 2022 rentierten Wohninvestments im europäischen Durchschnitt (der abgebildeten Märkte) zu rund 2,99 % und komprimierten damit im Lauf des Jahres um 34 Basispunkte. Die niedrigsten Renditen wurden am Ende der Berichtsperiode in den Top 7-Märkten in Deutschland (2,39 %) erzielt, am Ende des letzten Quartals 2022 waren allerdings diese in Paris (2,35 %) am tiefsten. In Amsterdam haben sie mit 3,25 % am Ende des ersten Quartals 2023 wieder deutlich die 3,0 %-Marke überschritten, dies ebenso in Kopenhagen (3,6 %) und London (4,39 % per viertem Quartal 2022).

Spitzenrenditen Wohnen



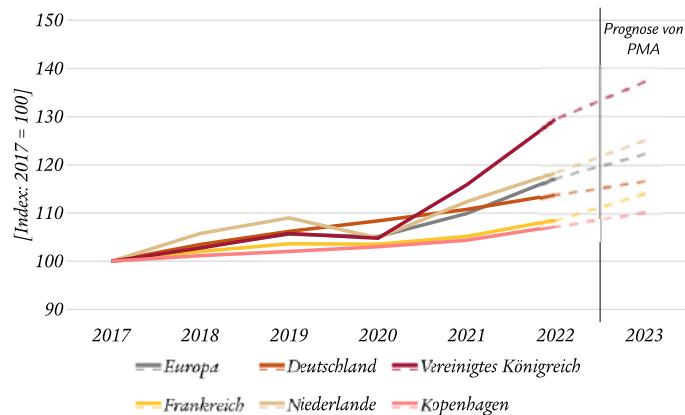
Quelle: PMA

Die Aktivitäten am europäischen Wohninvestmentmarkt stützen sich auf einen intakten Mietmarkt. Deutschland (54 %), Dänemark (47 %), Österreich (44 %) und die Niederlande (41 %) weisen in Europa die höchsten Mietquoten auf. In Frankreich liegt sie (mit 36 %) darunter,

noch tiefer ist sie (mit 31 % einschließlich subventioniertem Mietwohnungsbau) im Vereinigten Königreich.⁵ Hier gilt der Mietwohnungsmarkt als aufstrebend. JLL prognostiziert, dass sich der Markt in den nächsten drei Jahren mehr als verdoppelt und sich mit zweistellige Wachstumsraten (im Schnitt 22 % pro Jahr über die nächsten drei Jahre) halten dürften.⁶

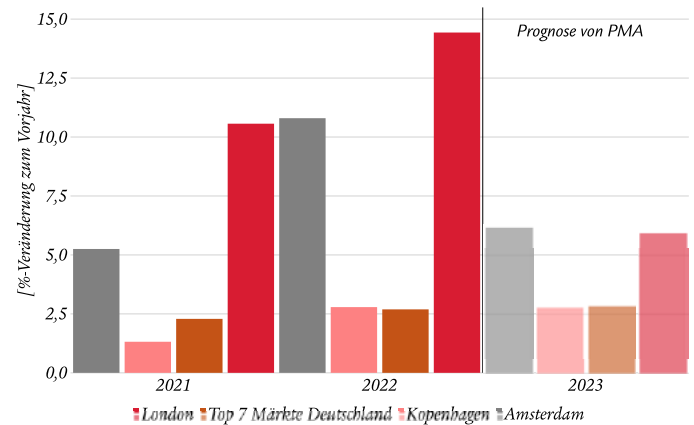
Im Berichtszeitraum stiegen die Wohnungsmieten gemäß PMA in allen Märkten weiter an. Im Euroraum (einschließlich der behandelten Märkte im Vereinigten Königreich) betrug der Anstieg 6,7 %, zu 4,6 % im Vorjahr. In Deutschland verteuerten sich die Wohnungsmieten im Jahr 2022 im Schnitt um 2,8 % (zu 2,2 % im Vorjahr), in Frankreich um 3,3 % (zu 1,6 % im Vorjahr). In den Niederlanden schwächte sich das Wachstum im Vergleich mit 5,4 % etwas ab (zu 7,2 % im Vorjahr). Im (gesamten) Vereinigten Königreich, wo der freie Mietwohnungsmarkt verhältnismäßig etwas kleiner ist, stiegen die Mieten um 11,7 % (gegenüber 10,6 % im Jahr 2022).

Mietzinsentwicklung



Quelle: PMA

Wachstum von durchschnittlichen Wohnungsmieten in ausgewählten Städten



Quelle: PMA

Insgesamt ist der europäische Wohnungsmarkt weiterhin von einem deutlichen Nachfrageüberhang gekennzeichnet, der besonders die Metropolregionen betrifft. In den sieben Hauptmärkten Deutschlands verteuerten sich die Wohnungsmieten im Jahr 2022 um 2,8 % (zu 2,3 % im Vorjahr), in Amsterdam um 10,8 % (5,2 %), in London um 14 % (zu 10,6 %), in Kopenhagen um 2,7 % (zu 1,7 %). Die Mietzinsen sind damit überall deutlich weiter gestiegen, und zwar über alle Märkte hinweg. Stagnierende oder gar sinkende Mieten wurden in keinem Markt beobachtet.

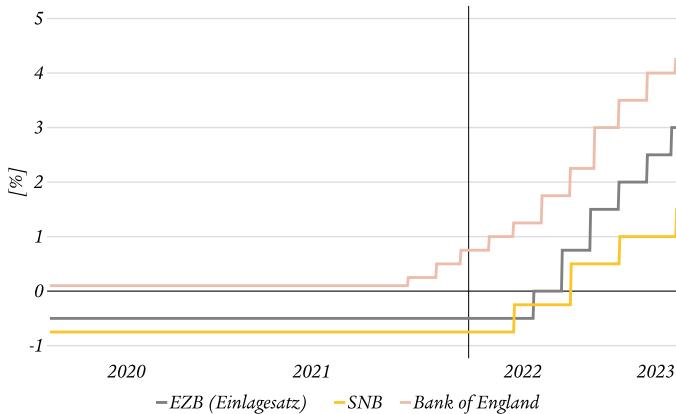
Geld- und Kapitalmarkt

In der Berichtsperiode erhöhten alle Notenbanken der Zielländer ihre Leitzinsen. Die Europäische Zentralbank (EZB) steigerte die Leitzinsen für Einlagen bzw. Hauptrefinanzierungsgeschäfte schrittweise von -0,5 auf 3,0 % (+350 BP) respektive von 0 auf 3,5 %. Die Bank of England erhöhte den Einlagesatz (die sogenannte „Bank Rate“) auf 4,25 % (also ebenfalls um 350 BP in der Berichtsperiode). Die Schweizerische Nationalbank erhöhte die Leitzinsen von -0,5 % auf 1,5 % (+200 BP).

⁵ OECD 2021: <https://www.oecd.org/els/family/HM1.3-Housing-tenures.xlsx>

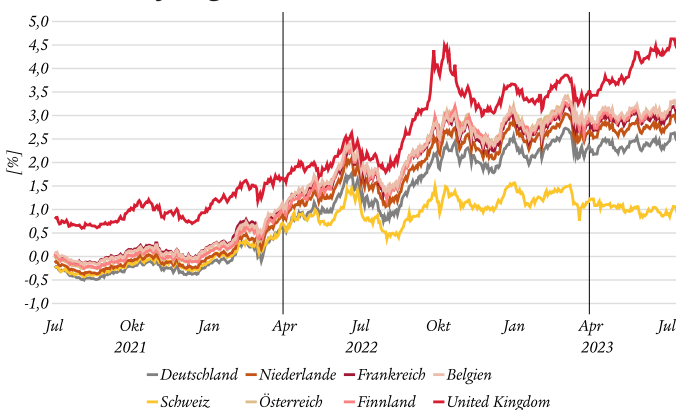
⁶ JLL UK Living Capital Markets 2022

Leitzinsen der Zentralbanken



Quelle: Macrobond

Renditen zehnjähriger Staatsanleihen



Quelle: Macrobond

Die Berichtsperiode war also geprägt von einer flächendeckenden Straffung der Geldpolitik in Folge einer auf erhöhtem Niveau verharrenden Inflation, wechselhaften Inflationserwartungen und einer unsicheren Wirtschaftsentwicklung. In der Berichtsperiode kam es daher auch zu Anstiegen und Schwankungen bei den Renditen zehnjähriger Staatsanleihen, allerdings in einem deutlich tieferen Ausmaß als bei Leitzinsen oder Refinanzierungssätzen. Anleihen der Bundesrepublik Deutschland rentierten am Ende der Berichtsperiode zu 2,31 % (+174 BP). Staatsanleihen der Niederlande rentierten mit 2,67 % (+ 184 BP), diese von Österreich mit 3,03 % (+190 BP) und Staatsanleihen von Frankreich mit 2,8 % (+176 BP). Die höchsten Renditen erreichten weiterhin Staatsanleihen Großbritanniens mit 3,51 % (+186 BP) Ende März 2023. Zum aktuellen Zeitpunkt geht Swiss Life Economic Research von leicht rückläufigen Zinssätzen bei 10-jährigen Staatsanleihen aus.

Jahresbericht

Tätigkeitsbericht

Allgemeine Angaben

Das abgelaufene Geschäftsjahr des offenen Immobilien-Publikumsfonds Swiss Life REF (DE) European Living wurde mit einer BVI-Rendite von 2,0 % abgeschlossen. Somit können wir auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr schauen und dies, obwohl es im Jahr 2022 nach überstandener Coronaphase große neue Herausforderungen mit Beginn des Ukrainekrieges und den einhergehenden Folgen wie Inflation und Zinsänderung gab. Während des Geschäftsjahres vom 1. April 2022 bis 31. März 2023 konnten sechs Immobilien mit einem Verkehrswert von rund 170 Mio. EUR in den Fonds übernommen werden. Das Immobilienvermögen beträgt per 31. März 2023 873,6 Mio. EUR. Bei einem Objekt handelte es sich um eine fertiggestellte Projektentwicklung mit einem finalen Kaufpreisvolumen von rd. 28,5 Mio. EUR.

Struktur des Fondsvermögens

Im Fokus des vergangenen Geschäftsjahres stand entsprechend der Fondsstrategie die weitere Europäisierung des Swiss Life REF (DE) European Living. So ist uns der Markteintritt in Frankreich mit dem Ankauf einer Projektentwicklung in Saint-Louis sowie weitere Investments an neuen Standorten in Österreich (Graz) und Deutschland (Strausberg sowie Lahr) gelungen. Ferner wurden bereits bestehende Allokationen an bestehenden Standorten in Deutschland, Dänemark und Österreich weiter ausgebaut. Insgesamt konnten wir die geografische Allokation auf sechs Länder und 28 Standorte ausbauen und den Fonds sehr gut weiter diversifizieren.

Die Gemeinde Saint-Louis ist geografisch auf der französischen Seite des Dreiländerecks Frankreich, Deutschland und der Schweiz gelegen und befindet sich in direkter Nachbarschaft zu Basel, der drittgrößten Stadt der Schweiz. Graz ist die zweitgrößte Stadt Österreichs, zudem war der Großraum Graz in den letzten Jahren der am schnellsten wachsende Ballungsraum der Republik.

Der Fonds ist nun in den drei größten Städten Österreichs vertreten.

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 2023 hält der Fonds 21 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 im Segment „bezahlbares Wohnen“.

Anlageziel: Diversifiziertes Portfolio, stabile Erträge

Als Anlageziel werden regelmäßige Erträge aufgrund zufließender Mieten aus Immobilieninvestments und Erträge aus Beteiligungen (Immobilien-Gesellschaften), Zinserträge sowie stabile Immobilienwerte angestrebt. Grundsätze der Risikostreuung sind der Aufbau eines europäisch gestreuten Wohnimmobilienportfolios mit nachhaltiger Wertentwicklung sowie die Investition in Projektentwicklungen und im Bau befindlicher Objekte.

Der Anlagefokus richtet sich vor allem auf „Winning Cities“⁷ 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 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-

⁷ 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.

Euro-Länder wie Großbritannien, Polen und Dänemark (gesamt 0 bis 20 %). Während der Aufbauphase des Fonds können die vorbezeichneten Zielkorridore zeitweise unter- bzw. überschritten werden.

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

Ziel ist es, den Anlegern ein möglichst breit diversifiziertes Wohnimmobilienportfolio zu bieten. Der Swiss Life REF (DE) European Living ist mit mehr als 2.900 Wohneinheiten, verteilt auf 34 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 wurde im Geschäftsjahr planmäßig auf ein Kontingentierungssystem, in Abstimmung mit dem Exklusivvertriebspartner DEKA, umgestellt.⁸

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

Das Sondervermögen berücksichtigt die Transparenzverpflichtungen gem. Artikeln 6 und 8 VERORDNUNG (EU) 2019/2088 vom 27. November 2019 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor. Weitere Informationen zur Nachhaltigkeit der Gesellschaft und des Sondervermögens sind unter www.european-living.de veröffentlicht. Bitte beachten Sie dazu auch die Ausführungen im Anhang.

Anlagegeschäfte

Im Berichtszeitraum haben folgende Ankäufe stattgefunden:

direkt gehaltene Immobilien:

Strausberg, Am Annafliß 14-26: Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 01.10.2022. Das Transaktionsvolumen belief sich auf 17,0 Mio. EUR.

Lahr, Tramplerstraße 89: Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 01.10.2022. Das Transaktionsvolumen belief sich auf 32,8 Mio. EUR.

⁸ Mengenmäßige Verteilung der Mittelzuflüsse mittels zuvor zugeteilter Volumina.

Berlin, Märkische Allee 314-318: Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 01.10.2022. Das Transaktionsvolumen belief sich auf 42,1 Mio. EUR.

Saint Louis, Rue du Ballon 12: Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 01.10.2022. Das Transaktionsvolumen der im Berichtszeitraum geleisteten Kaufpreistraten belief sich auf rund 7,47 Mio. EUR. Der Kaufpreis für den Kaufpreisgegenstand beträgt rund 28,2 Mio. EUR.

Im Berichtszeitraum wurden die direkt gehaltenen Immobilien **Duisburg, Ottostraße 1-13** und **Duisburg Knappenstr. 1-13** unter einer Wirtschaftseinheit vereint.

indirekt gehaltene Immobilien:

Graz, Waagner-Biro-Straße 120 & 122: Der Erwerb erfolgte zusammen mit dem Ankauf der Immobilien-Gesellschaft SLEL Waagner-Biro 120-122 GmbH & Co. KG.;

Aarhus, Stenpassagen 3, 7-19: Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 01.08.2022. Das Transaktionsvolumen belief sich auf 130,0 Mio. DKK.

Immobilien-Gesellschaften:

SLEL Waagner-Biro 120-122 GmbH & Co. KG, Wien, Österreich: Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 09.03.2023. Das Transaktionsvolumen belief sich auf 20,3 Mio. EUR.

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

Im Berichtszeitraum wurden Projektentwicklungskosten für folgende Projekte gezahlt:

<i>Projektentwicklung</i>	<i>Kosten der Projektentwicklung im GJ in EUR</i>
Saint Louis, Rue du Ballon 12	7.469.710,00
Wien, Simmeringer Hauptstraße 89	1.945.285,71
Wien, Herzog	15.860.825,06

Die Projektentwicklung Wien, Herzog wurde im Berichtszeitraum fertiggestellt.

Wertentwicklung

Das Nettofondsvermögen des Publikums-AIF Swiss Life REF (DE) European Living beträgt zum Berichtsstichtag 964.342.508,11 EUR (i.Vj. 682.345.755,97 EUR) bei umlaufenden Anteilen von 90.837.996 Stück (i.Vj. 65.458.223 Stück). Der Anteilpreis in Höhe von 10,61 EUR ist im Vergleich zum Vorjahr (10,42 EUR) um 0,19 EUR gestiegen. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde eine BVI-Rendite von 2,0 % (i.Vj. 2,0 %) erzielt. Gemäß § 165 Abs. 2 Nr. 9 KAGB weisen wir vorsorglich darauf hin, dass die bisherige Wertentwicklung keinen Indikator für die künftige Entwicklung darstellt.

Hauptanlagerisiken

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

Adressausfallrisiken

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

Die Konzentration auf die Nutzungsart „Wohnen“ reduziert die Adressausfallrisiken durch die breite Streuung der Mietverhältnisse. Sofern zusätzlich in einzelnen Objekten auch die Nutzung durch „Einzelhandel“ vorgesehen ist, wird vor Abschluss von Mietverträgen die Bonität der potenziellen Mieter untersucht. Durch die Vielzahl der abgeschlossenen Mietverträge wird die Abhängigkeit von einzelnen Mietern weitestgehend vermieden. Ferner wird durch ein aktives Fondsmanagement den Risiken aus unerwartet niedrigen oder ausbleibenden Mieterträgen aufgrund von geplanten, aber nicht zustande gekommenen Vermietungen (Erst- und Folgevermietungen), aus der Verlängerung auslaufender Mietverträge zu ungünstigeren Konditionen oder aus

dem Ausfall von Mietern entgegengewirkt. Eine laufende Überwachung offener Mietforderungen vervollständigt diesen Prozess. Zur Minimierung des Ausfallrisikos bei Liquiditätsanlagen wird ausschließlich bei namhaften Großbanken investiert. Jedoch selbst bei sorgfältiger Auswahl der Vertragspartner kann nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass Verluste durch den Ausfall von Mietern oder Kontrahenten entstehen können.

Zinsänderungsrisiken

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

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

Liquiditätsrisiken

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

Marktpreisrisiken

Änderungen des Immobilienwertes, Entwicklung der Zinsen und der Mieteinnahmen, aber auch andere marktspezifische und gesetzliche Faktoren beeinflussen den Anteilwert des Swiss Life REF (DE) European

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

Leveragerisiko

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

Währungsrisiken

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

Operationale Risiken

Die Swiss Life KVG⁹ 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 operationellen 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.

Nachhaltigkeitsrisiken

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

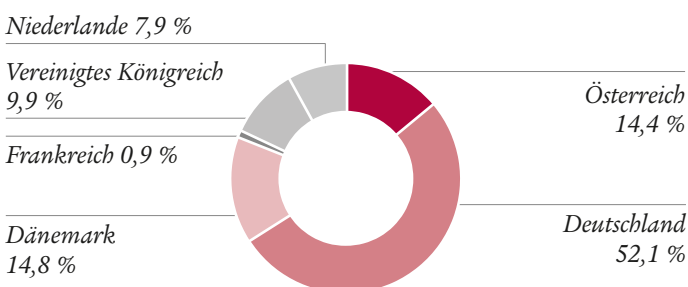
Nachhaltigkeitsrisiken können einen wesentlichen Einfluss auf alle bekannten Risikoarten haben und tragen als Faktor zur Wesentlichkeit dieser Risikoarten bei. Beispiele sind die in den folgenden Abschnitten beschriebenen Risikokategorien: Adressausfallrisiko, Zinsänderungsrisiko, Liquiditätsrisiko,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

Portfoliostruktur

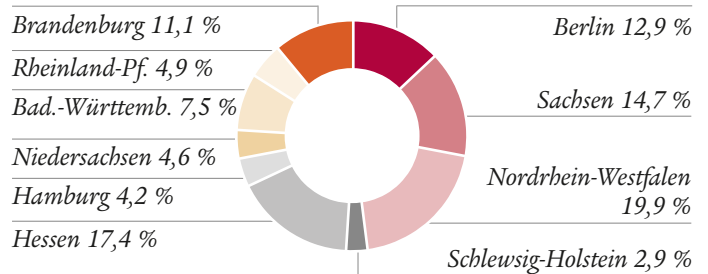
Zum Berichtsstichtag enthält das Immobilienportfolio 34 Immobilien. Die nachfolgenden Grafiken geben einen Überblick über die Struktur des Immobilienportfolios.

Geografische Verteilung der Immobilien (in % der Verkehrswerte)

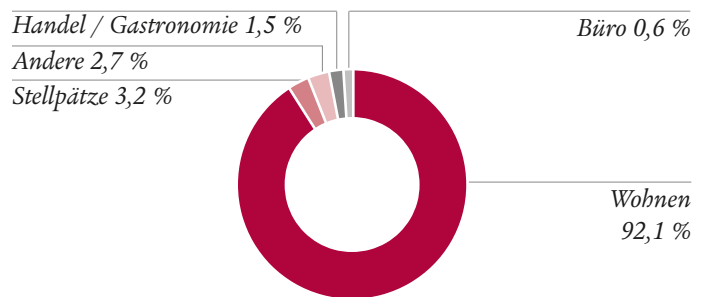
Länderallokation



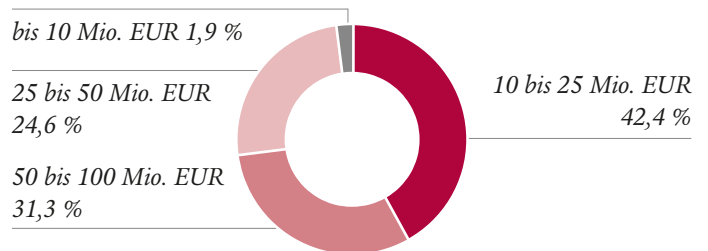
Regionalallokation



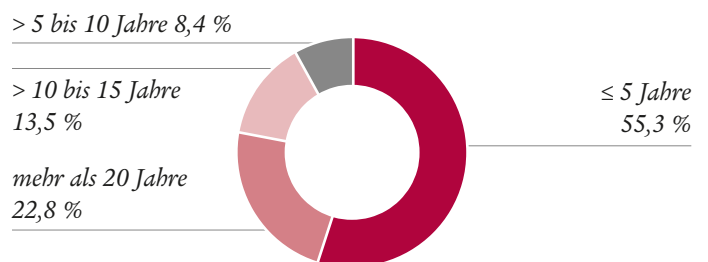
Verteilung der Immobilien nach Nutzungsarten (in % der Jahresnettosollmiete)



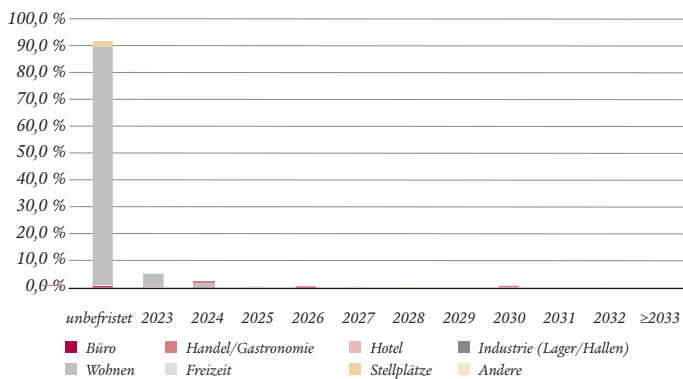
Verteilung der Immobilien nach Größenklassen (in % der Verkehrswerte)



Wirtschaftliche Altersstruktur der Immobilien (in % der Verkehrswerte)



Restlaufzeitenstruktur der Mietverträge (in % der Jahresnettosollmiete)



Kreditportfolio und Restlaufzeitenstruktur der Darlehen

Übersicht Kredite

Währung	Kreditvolumen	in % ¹⁰
EUR-Kredite (Inland)	76.667.968,59 EUR	8,8
DKK	41.334.721,80 EUR	4,7
GBP	41.359.773,37 EUR	4,7
Gesamt	159.362.463,76 EUR	18,2

Die Verbindlichkeiten aus Krediten resultieren aus der anteiligen Fremdfinanzierung der Immobilien (58,4 Mio. EUR). Im Rahmen von Kreditaufnahmen für Rechnung des Sondervermögens sind zum Sondervermögen gehörende Vermögensgegenstände in Höhe von 58,4 Mio. EUR mit Rechten Dritter belastet. Kreditaufnahmen der zum Sondervermögen gehörenden Immobilien-Gesellschaften belaufen sich auf 100,9 Mio. EUR, daraus sind den Immobilien-Gesellschaften gehörende Vermögensgegenstände in Höhe von 100,9 Mio. EUR mit Rechten Dritter belastet.

Kreditvolumina in EUR nach Restlaufzeit der Zinsfestschreibung

Währung	unter 1 Jahr	1 bis 2 Jahre	2 bis 5 Jahre	5 bis 10 Jahre	über 10 Jahre	Gesamt
EUR-Kredite (Inland)	3,1 %	0,0 %	6,6 %	38,4 %	0,0 %	48,1 %
DKK	7,2 %	2,1 %	6,6 %	10,0 %	0,0 %	25,9 %
GBP	0,0 %	0,0 %	0,0 %	26,0 %	0,0 %	26,0 %
Gesamt	10,4 %	2,1 %	13,2 %	74,3 %	0,0 %	100,0 %

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

Währungspositionen

Währung	Offene Währungspositionen zum Berichtsstichtag in TEUR	in % ¹¹
DKK	9.112,9	9,9
GBP	6.410,5	12,8

Risikoprofil

Risikokomponenten	Ausprägung
Adressausfallrisiken	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. Bitte beachten Sie auch die Angaben im Anhang des Berichts.

¹⁰ 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.

¹¹ in % des Fondsvolumens (netto) pro Währungsraum

Entwicklung des Fonds - Vergleichende Übersicht der letzten 3 Jahre

	<i>Rumpf GJ-Ende</i> 31.03.2020 <i>Mio. EUR</i>	<i>GJ-Ende</i> 31.03.2021 <i>Mio. EUR</i>	<i>GJ-Ende</i> 31.03.2022 <i>Mio. EUR</i>	<i>GJ-Ende</i> 31.03.2023 <i>Mio. EUR</i>
Immobilien	84,6	187,4	352,7	462,3
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0,0	51,3	130,0	162,9
Liquiditätsanlagen	29,5	157,9	68,5	201,8
Sonstige Vermögensgegenstände	65,6	57,1	208,8	212,4
./. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	-35,2	-141,6	-77,7	-75,1
Fondsvermögen	144,5	312,0	682,3	964,3
Anteilumlauf (Stück)	14.302.423	30.406.725	65.458.223	90.837.996
Anteilwert (EUR)	10,10	10,26	10,42	10,61
Endausschüttung je Anteil (EUR)	0,04	0,04	0,02	0,05
Tag der Ausschüttung	24.09.2020	24.09.2021	26.09.2022	29.09.2023

Vermögensübersicht zum 31. März 2023

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
A. Vermögensgegenstände				
I. Immobilien				
1. Mietwohngrundstücke		365.255.000,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
2. Geschäftsgrundstücke		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
3. Gemischtgenutzte Grundstücke		89.620.000,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
4. Grundstücke im Zustand der Bebauung		7.469.710,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
5. Unbebaute Grundstücke		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
Zwischensumme			462.344.710,00	47,94
(insgesamt in Fremdwährung)	0,00			
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften				
1. Mehrheitsbeteiligungen		121.472.963,95		
(davon in Fremdwährung)	52.637.771,39			
2. Minderheitsbeteiligungen		41.399.014,62		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
Zwischensumme			162.871.978,57	16,89
(insgesamt in Fremdwährung)	52.637.771,39			
III. Liquiditätsanlagen				
1. Bankguthaben		201.828.947,02		
(davon in Fremdwährung)	1.885.421,03			
2. Wertpapiere		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
3. Investmentanteile		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
Zwischensumme			201.828.947,02	20,93
IV. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		5.562.164,30		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften		146.994.666,11		
(davon in Fremdwährung)	83.208.343,11			
3. Zinsansprüche		1.157.261,58		
(davon in Fremdwährung)	316.264,13			

Fortsetzung: Vermögensübersicht zum 31. März 2023

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
4. Anschaffungsnebenkosten		39.392.799,49		
(davon in Fremdwährung	4.438.693,63)			
bei Immobilien		29.221.840,21		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		10.170.959,28		
(davon in Fremdwährung	4.438.693,63)			
5. Andere		19.280.311,61		
(davon in Fremdwährung	-27.671,29)			
Zwischensumme		212.387.203,09		22,02
Summe Vermögensgegenstände		1.039.432.838,68		107,79
B. Schulden				
I. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten		-58.417.968,58		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		-6.034.519,89		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
3. Grundstücksbewirtschaftung		-5.302.432,44		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
4. anderen Gründen		-1.315.992,77		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
Zwischensumme		-71.070.913,68		-7,37
II. Rückstellungen		-4.019.416,89		-0,42
(davon in Fremdwährung	0,00)			
Summe Schulden		-75.090.330,57		-7,79
C. Fondsvermögen		964.342.508,11		100,00
umlaufende Anteile (Stück)		90.837.996		
Anteilwert (EUR)		10,61		
Währungsumrechnungskurse per Stichtag				
Dänische Kronen (DKK)/EUR		7,4499		
Britische Pfund (GBP)/EUR		0,8825		

Vermögensaufstellung zum 31. März 2023

Teil I: Immobilienverzeichnis

Direkt gehaltene Immobilien

Lage des Grundstücks ¹²		Währung	Art des Grundstücks ¹³		Art der Nutzung ¹⁴	Projekt- / Bestandsentwicklungs- maßnahmen	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe / Wohnen in m ²	Ausstattungsmerkmale ¹⁵
DE	12555	Berlin, Bahnhofstr. 61/61A	EUR	M	W	-	15.03.21	2020 / 2020	2.556	0 / 2.605	B / BM / L
DE	12687	Berlin, Märkische Allee 314-318	EUR	M	W	-	01.10.22	2021 / 2021	5.087	0 / 9.462	BM / FW / L
DE	01159	Dresden, Behringstr./Löbtauer Straße/Altonaer Straße 53-57/58,	EUR	M	W	-	01.03.22	2019	4.655	376 / 10.397	FW / G / L / R / SZ
DE	47198	Duisburg, Knappenstraße/Ottostraße 1-13 / 1-13	EUR	M	W	-	01.12.19	1968 / 1968	20.422	0 / 20.320	FW / G / L / R / RO
DE	40595	Düsseldorf, Hermann-Ehlers-Straße 2-6	EUR	GG	W	-	01.01.20	1967 / 2018	3.477	1.663 / 3.111	FW / G / L / PA / R / RO
DE	24941	Flensburg, Mühlental 4-12	EUR	M	W	-	01.07.21	2021	5.042	0 / 3.454	FW / L
DE	60313	Frankfurt, Albusstraße 17	EUR	GG	W	-	01.12.19	1964 / 1964	1.833	915 / 3.852	G / L / LA / PA / R / RO
DE	21075	Hamburg, Hans-Dewitz-Ring 28, 30, 32, 34	EUR	M	W	-	01.11.20	1998	6.632	0 / 5.256	FW / G / RO
DE	30559	Hannover, Lange-Feld-Str. 61-71	EUR	M	W	-	19.03.20	2014	5.593	0 / 5.222	FW / G / L / RO / SZ

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

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

14 W = Wohnen; K = KfZ

15 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

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

Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	Leerstandsquote in % der Nettosollmiete	Fremdfinanzierungsquote in % des Kaufpreises / Verkehrswertes ¹⁶	Kaufpreis bzw. Verkehrswert Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR	Mieteträge im Geschäftsjahr in TEUR	Rohertrag gemäß Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR	Restnutzungsdauer Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in Jahren	Anschaftungsnebenkosten (ANK) gesamt in TEUR / in % des Kaufpreises	- davon Gebühren und Steuern / - davon sonstige Kosten in TEUR	Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Monaten
0,0	4,8	30,8	16.300 / 15.500 [15.900]	577	584 / 583 [584]	77 / 77 [77]	1.500 / 10,0	1.000 / 500	150	1.187	95
0,2	0,0	0,0	43.200 / 42.300 [42.750]	633	1.267 / 1.267 [1.267]	78 / 78 [78]	3.373 / 8,0	2.662 / 711	169	3.204	114
0,7	8,6	0,0	55.300 / 55.700 [55.500]	1.594 Vorjahreswert lag bei 128	1.791 / 1.788 [1.789]	76 / 76 [76]	3.252 / 5,5	2.279 / 973	325	2.900	107
0,1	3,4	0,0	24.800 / 25.050 [24.925]	1.236	1.401 / 1.325 [1.363]	51 / 44 [47,5]	1.812 / 8,0	1.461 / 351	402	1.208	80
2,3	5,8	0,0	10.810 / 10.200 [10.505]	507	542 / 612 [577]	37 / 37 [37]	828 / 8,7	660 / 168	83	559	81
0,1	5,1	46,4	12.870 / 13.060 [12.965]	442	574 / 571 [572]	78 / 78 [78]	1.351 / 10,7	888 / 464	135	1.112	99
2,5	0,3	0,0	19.030 / 19.000 [19.015]	819	858 / 898 [878]	32 / 32 [32]	1.351 / 8,0	1.047 / 304	135	901	80
0,0	1,3	19,2	19.010 / 19.420 [19.215]	690	601 / 724 [663]	57 / 57 [57]	1.481 / 9,0	865 / 617	135	1.204	91
0,1	3,8	47,7	21.180 / 20.750 [20.965]	708	770 / 766 [768]	71 / 71 [71]	1.405 / 7,2	1.075 / 330	140	972	83

		<i>Lage des Grundstücks^{1,2}</i>	<i>Währung</i>	<i>Art des Grundstücks³</i>	<i>Art der Nutzung⁴</i>	<i>Projekt- / Bestandsentwicklungs- maßnahmen</i>	<i>Erwerbsdatum</i>	<i>Bau- / Umbaujahr</i>	<i>Grundstücksgröße in m²</i>	<i>Nutzfläche Gewerbe / Wohnen in m²</i>	<i>Ausstattungsmerkmale⁵</i>
DE	50827	Köln, Äußere Kanalstraße 81	EUR	M	W	-	01.01.20	1965 / 1965	5.725	12 / 5.192	FW / G / L
DE	51147	Köln, Nachtigallenstraße 16-20	EUR	M	W	-	01.05.21	2018	7.103	0 / 8.506	BM / G / L
DE	77933	Lahr, Tramplerstraße 89	EUR	M	W	-	01.10.22	2022 / 2022	7.511	0 / 8.806	BM / FW / G / L / R / RO / SP
DE	04356	Leipzig, Seehausener Allee 43-45	EUR	M	W	-	23.07.21	1890 / 2019	6.120	144 / 2.326	L
DE	55118	Mainz, Rheinallee/Wallaustraße 107/100	EUR	M	W	-	01.03.22	2020	1.817	306 / 3.381	B / FW / G / L / R / RO / SZ
DE	16515	Oranienburg, André-Pican-Str. 63/63a	EUR	M	W	-	30.10.20	2020	1.918	83 / 1.171	B
DE	12529	Schönefeld, Angerstraße 7	EUR	M	W	-	01.10.21	2021	2.448	0 / 3.588	BM / G
DE	65824	Schwalbach am Taunus, Marktplatz, Berliner Straße, Avrillestraße 8-17, 42-4, 1	EUR	GG	W	-	01.04.20	1972	8.743	6.764/ 18.560	B / BM / FW / G / L / R
DE	15433	Strausberg, Am Annafieß 14-26	EUR	M	W	-	01.10.22	2022 / 2022	9.039	0 / 3.941	FW
DE	16727	Velten, Oranienburgerstraße 2a-c	EUR	M	W	-	30.10.20	2020	6.537	0 / 3.167	B
DE	42349	Wuppertal, Mastweg 84-106b	EUR	M	W	-	01.01.20	1973 / 2014	7.273	0 / 3.504	BM / G
FR	68300	Saint Louis, Rue du Ballon 12	EUR	GB	-	ja	01.10.22	2024 / 2024	2.378	70 / 6.519	B / FW / G / L / R / SZ

Immobilienvermögen direkt gehaltener Immobilien in EUR gesamt¹⁷

¹⁷ Das Immobilienvermögen in EUR gesamt enthält die Summe der Kaufpreise / Verkehrswerte der direkt gehaltenen Immobilien und entspricht dem Posten I. Immobilien der Vermögensübersicht.

Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	Leerstandsquote in % der Nettosollmiete	Fremdfinanzierungsquote in % des Kaufpreises / Verkehrswertes ¹⁶	Kaufpreis bzw. Verkehrswert Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR	Mietträge im Geschäftsjahr in TEUR	Rohertrag gemäß Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR	Restnutzungsdauer Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in Jahren	Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt in TEUR / in % des Kaufpreises	- davon Gebühren und Steuern / - davon sonstige Kosten in TEUR	Im Geschäftsjahr abgeschrieben ANK in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Monaten
0,1	9,7	0,0	13.690 / 13.000 [13.345]	593	661 / 797 [729]	42 / 37 [39,5]	1.005 / 8,3	815 / 190	100	674	81
0,2	5,0	0,0	36.600 / 37.340 [36.970]	1.288	1.406 / 1.432 [1.419]	77 / 77 [77]	3.218 / 9,5	2.311 / 907	321	2.596	97
0,0	1,4	0,0	34.700 / 33.300 [34.000]	509	1.044 / 1.044 [1.044]	79 / 79 [79]	2.371 / 7,2	1.796 / 575	119	2.253	114
0,1	1,1	35,3	11.200 / 11.200 [11.200]	376	385 / 385 [385]	77 / 67 [72]	658 / 6,3	434 / 224	66	542n	99
0,8	8,4	0,0	22.700 / 21.800 [22.250]	663	749 / 784 [766]	68 / 77 [72,5]	1.690 / 7,3	1.271 / 419	169	1.506	107
0,2	5,1	0,0	4.640 / 4.700 [4.670]	185	196 / 196 [196]	76 / 76 [76]	544 / 11,6	343 / 201	54	408	90
0,3	0,1	29,5	18.400 / 18.300 [18.350]	597	627 / 627 [627]	68 / 78 [73]	1.658 / 9,7	1.170 / 488	166	1.410	102
4,0	2,8	34,9	60.000 / 60.200 [60.100]	2.735	2.871 / 3.398 [3.134]	42 / 37 [39,5]	4.659 / 8,1	3.694 / 966	466	3.261	84
0,0	0,0	0,0	17.200 / 16.700 [16.950]	148	618 / 618 [618]	79 / 79 [79]	1.930 / 11,4	1.217 / 713	97	1.834	115
0,2	0,7	32,9	10.480 / 10.500 [10.490]	425	443 / 445 [444]	77 / 77 [77]	1.166 / 11,4	728 / 437	117	874	90
0,1	2,0	0,0	4.820 / 4.800 [4.810]	269	293 / 308 [307]	37 / 37 [37]	392 / 8,8	316 / 76	39	264	81
0,0	0,0	0,0	28.700 / 29.300 [29.000]	0	1.129 / 1.129 [1.129]	80 / 80 [80]	352 / 1,2	23 / 329	0	352	k.A.
462.344.710,00											

Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien

		<i>Lage des Grundstücks¹⁸</i>	<i>Beteiligungsquote</i>	<i>mehrstöckige Gesellschaftsstruktur</i>	<i>Währung</i>	<i>Art des Grundstücks¹⁹</i>	<i>Art der Nutzung²⁰</i>	<i>Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen</i>	<i>Erwerbsdatum</i>	<i>Bau- / Umbaujahr</i>	<i>Grundstücksgröße in m²</i>	<i>Nutzfläche Gewerbe / Wohnen in m²</i>	<i>Ausstattungsmerkmale²¹</i>
AT	8020	Graz, Waagner-Biro-Straße 120 & 122	100,00%	nein	EUR	GG	W 52,5%; K 43,9%	-	10.03.23	2023	4.543	399 / 5.134	B / BM / FW / G / K / L / PA / R / RO
AT	4040	Linz, Friedrichstraße 4	100,00%	nein	EUR	M	W	-	01.02.21	1995 / 2020	4.102	747 / 4.662	B / BM / FW / G
AT	1210	Wien, Leopoldauerstraße 70-72	100,00%	nein	EUR	G	W	-	29.11.21	2021	1.597	0 / 5.930	BM / G / L
AT	1220	Wien, Erzherzog-Karl-Str. 176	100,00%	nein	EUR	M	W	-	20.05.21	2022	2.961	260 / 6.527	B / G / L / LA / R / SZ
AT	1110	Wien, Simmeringer Hauptstraße 89	100,00%	nein	EUR	GB	-	ja	21.12.21	2022	2.794	107 / 3.860	FW / G / L / R / RO / SZ
DK	8000	Aarhus, Stenpassagen 3, 7-19	100,00%	ja	DKK	M	W	-	01.08.22	2019 / 2019	1.659	214 / 2.411	B / FW / G / L
DK	8240	Aarhus/ Risskov, Vindrosen 2-14	100,00%	ja	DKK	M	W	-	06.01.22	2017	4.053	0 / 8.960	B / FW / L

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

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

20 W = Wohnen; K = KfZ

21 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

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

<i>Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren</i>	<i>Leerstandsquote in % der Nettosollmiete</i>	<i>Fremdfinanzierungsquote in % des Kaufpreises / Verkehrswertes²</i>	<i>Kaufpreis bzw. Verkehrswert Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR</i>	<i>Mietträge im Geschäftsjahr in TEUR</i>	<i>Rohertrag gemäß Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR</i>	<i>Restnutzungsdauer Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in Jahren</i>	<i>Anschaftungsnebenkosten (ANK) gesamt in TEUR / in % des Kaufpreises</i>	<i>- davon Gebühren und Steuern / - davon sonstige Kosten in TEUR</i>	<i>Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK in TEUR</i>	<i>Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR</i>	<i>Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Monaten</i>
1,1	0,0	0,0	20.317	43	779	70	-	-	-	-	-
3,8	11,1	0,0	25.500 / 24.500 [25.000]	729	847 / 843 [845]	68 / 68 [68]	-	-	-	-	-
0,8	8,6	0,0	29.580 / 29.200 [29.390]	552	951 / 956 [953]	79 / 79 [79]	56 / 0,2	56 / 0	8	49	103
0,0	8,7	0,0	31.500 / 29.800 [30.650]	283	1.157 / 1.041 [1.099]	79 / 80 [79,5]	-	-	-	-	y-
0,0	0,0	0,0	23.200 / 23.200 [23.200]	0	666 / 687 [677]	80 / 80 [80]	-	-	-	-	k.A.
0,1	0,0	45,1	17.504 (130.400 TDKK) / 17.450 (130.000 TDKK) [17.477 (130.200 TDKK)]	426 (3.174 TDKK)	641 (4.775 TDKK) / 641 (4.775 TDKK) [641 (4.775 TDKK)]	76 / 76 [76]	459 (3.422 TDKK) / 2,6	52 (391 TDKK) / 407 (3.031 TDKK)	30 (226 TDKK)	429 (3.197 TDKK)	112
0,1	0,0	38,8	40.806 (304.000 TDKK) / 41.034 (305.700 TDKK) [40.920 (304.850 TDKK)]	1.592 (11.849 TDKK)	1.704 (12.693 TDKK) / 1.700 (12.662 TDKK) [1.702 (12.677 TDKK)]	74 / 74 [74]	864 (6.440 TDKK) / 2,2	238 (1.775 TDKK) / 626 (4.665 TDKK)	85 (634 TDKK)	759 (5.657 TDKK)	105

		<i>Lage des Grundstücks¹⁸</i>	<i>Beteiligungsquote</i>	<i>mehrstöckige Gesellschaftsstruktur</i>	<i>Währung</i>	<i>Art des Grundstücks¹⁹</i>	<i>Art der Nutzung²⁰</i>	<i>Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen</i>	<i>Erwerbsdatum</i>	<i>Bau- / Umbaujahr</i>	<i>Grundstücksgröße in m²</i>	<i>Nutzfläche Gewerbe / Wohnen in m²</i>	<i>Ausstattungsmerkmale²¹</i>
DK	2200	Kopenhagen, Rantzausgade 60	100,00%	ja	DKK	M	W	-	18.08.21	1904 / 2010	1.420	262 / 2.633	BM / FW / SP
DK	2100	Kopenhagen, Vejlegade 6-10	100,00%	ja	DKK	M	W	-	18.08.21	1918 / 2009	1.013	0 / 2.418	BM / FW / L
DK	2000	Frederiksberg, Howitzvej 49-51	100,00%	ja	DKK	M	W	-	18.08.21	2009	2.339	0 / 3.021	B / BM / FW / G / L / R / RO
DK	2900	Hellerup, Sankt Peders Vej 3-5	100,00%	ja	DKK	M	W	-	18.08.21	1992	2.571	2571 / 2.409	B / BM / FW / L / PA
GB	M50 3SF	Salford, The Quays 248	100,00%	nein	GBP	M	W	-	30.03.22	2019	0	0 / 0	B / BM / G / K / L / SP
NL	3029 AD	Rotterdam, Galvanistraat 199-1085, 1089-1093	50,00%	ja	EUR	G (E)	W	-	30.11.20	1970 / 2019	4.810	845 / 23.900	B / BM / K / L / LA / SP

Immobilienvermögen indirekt über Immobilien-Gesellschaften gehaltener Immobilien in EUR gesamt²³

Immobilienvermögen indirekt über Immobilien-Gesellschaften gehaltener Immobilien in EUR anteilig²⁴

23 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).

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

<i>Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren</i>	<i>Leerstandquote in % der Nettosollmiete</i>	<i>Fremdfinanzierungsquote in % des Kaufpreises / Verkehrswertes²²</i>	<i>Kaufpreis bzw. Verkehrswert Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR</i>	<i>Mieterrträge im Geschäftsjahr in TEUR</i>	<i>Rohertrag gemäß Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR</i>	<i>Restnutzungsdauer Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in Jahren</i>	<i>Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt in TEUR / in % des Kaufpreises</i>	<i>- davon Gebühren und Steuern / - davon sonstige Kosten in TEUR</i>	<i>Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK in TEUR</i>	<i>Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR</i>	<i>Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Monaten</i>
0,3	0,0	19,1	17.665 (131.600 TDKK) / 18.134 (135.100 TDKK) [17.900 (133.350 TDKK)]	648 (4.826 TDKK)	672 (5.004 TDKK) / 675 (5.032 TDKK) [674 (5.018 TDKK)]	58 / 58 [58]	13 (97 TDKK) / 0,1	0 (0 TDKK) / 13 (97 TDKK)	1 (5 TDKK)	12 (91 TDKK)	100
0,0	0,0	25,3	15.557 (115.900 TDKK) / 15.732 (117.200 TDKK) [15.645 (116.550 TDKK)]	600 (4.468 TDKK)	619 (4.611 TDKK) / 619 (4.611 TDKK) [619 (4.611 TDKK)]	58 / 58 [58]	13 (97 TDKK) / 0,1	0 (0 TDKK) / 13 (97 TDKK)	1 (5 TDKK)	12 (91 TDKK)	100
0,1	0,0	27,6	24.027 (179.000 TDKK) / 23.812 (177.400 TDKK) [23.920 (178.200 TDKK)]	856 (6.370 TDKK)	879 (6.548 TDKK) / 880 (6.557 TDKK) [880 (6.552 TDKK)]	66 / 66 [66]	13 (97 TDKK) / 0,1	0 (0 TDKK) / 13 (97 TDKK)	1 (5 TDKK)	12 (91 TDKK)	100
0,0	0,0	26,4	13.611 (101.400 TDKK) / 13.920 (103.700 TDKK) [13.765 (102.550 TDKK)]	519 (3.861 TDKK)	534 (3.979 TDKK) / 534 (3.979 TDKK) [534 (3.979 TDKK)]	49 / 49 [49]	13 (97 TDKK) / 0,1	0 (0 TDKK) / 13 (97 TDKK)	1 (5 TDKK)	12 (91 TDKK)	100
0,0	0,2	47,8	86.459 (76.300 TGBP) / 86.572 (76.400 TGBP) [86.516 (76.350 TGBP)]	0 (0 TGBP)	4.650 (4.104 TGBP) / 4.773 (4.212 TGBP) [4.758 (4.158 TGBP)]	66 / 66 [66]	0 (0 TGBP) / 0,0	0 (0 TGBP) / 0 (0 TGBP)	0 (0 TGBP)	0 (0 TGBP)	107
1,3	0,0	26,3	138.840 / 138.600 [138.720]	5.832	5.918 / 6.006 [5.962]	66 / 63 [64,5]	67 / 0,1	0 / 67	7	51	91
480.605.193,76											
411.245.193,76											

Vermögensaufstellung zum 31. März 2023

Teil I: Gesellschaftsübersicht

		Lage des Grundstücks ²⁵	Firma, Rechtsform	Sitz der Gesellschaft	Beteiligungsquote	Währung	Erwerbsdatum	Verkehrswert bzw. Kaufpreis in TEUR
AT	8020	Graz, Waagner-Biro-Straße 120 & 122	SLEL Waagner-Biro 120-122 GmbH & Co. KG	Wiedner Gürtel 13, 110 Wien, Österreich	100,00 %	EUR	09.03.23	12.346
AT	4040	Linz, Friedrichstraße 4	SLEL F4 GmbH & Co. KG	Wiedner Gürtel 13, 1010 Wien, Österreich	100,00 %	EUR	01.02.21	13.397
AT	1210	Wien, Leopoldauerstraße 70-72	SLEL Leo GmbH & Co. KG	Wiedner Gürtel 13, 1010 Wien, Österreich	100,00 %	EUR	29.11.21	15.633
AT	1220	Wien, Erzherzog-Karl-Str. 176	SLEL Herzog GmbH & Co. KG	Wiedner Gürtel 13, 1100 Wien, Österreich	100,00 %	EUR	20.05.21	16.988
AT	1110	Wien, Simmeringer Hauptstraße 89	SLEL Simmering GmbH & Co. KG	Wiedner Gürtel 13, 1100 Wien, Österreich	100,00 %	EUR	21.12.21	10.471
DK	8000	Aarhus, Stenpassagen 3, 7-19	Swiss Life European Living LuxCo 1 S.à.r.l.	11-13, Boulevard de la Foire, L-1528 Luxemburg, Luxemburg	100,00 %	DKK	24.06.21	28.525 (212.509 TDKK)
DK	8240	Aarhus/ Risskov, Vindrosen 2-14	Swiss Life European Living LuxCo 1 S.à.r.l.	11-13, Boulevard de la Foire, L-1528 Luxemburg, Luxemburg	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.
DK	2200	Copenhagen, Rantzausgade 60	Swiss Life European Living LuxCo 1 S.à.r.l.	11-13, Boulevard de la Foire, L-1528 Luxemburg, Luxemburg	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.
DK	2100	Copenhagen, Vejlegade 6-10	Swiss Life European Living LuxCo 1 S.à.r.l.	11-13, Boulevard de la Foire, L-1528 Luxemburg, Luxemburg	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.
DK	2000	Frederiksberg, Howitzvej 49-51	Swiss Life European Living LuxCo 1 S.à.r.l.	11-13, Boulevard de la Foire, L-1528 Luxemburg, Luxemburg	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.
DK	2900	Hellerup, Sankt Peders Vej 3-5	Swiss Life European Living LuxCo 1 S.à.r.l.	11-13, Boulevard de la Foire, L-1528 Luxemburg, Luxemburg	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.
GB	M50 3SF	Salford, The Quays 248	Swiss Life European Living LuxCo2 Sarl	11-13 Boulevard de la Foire, 1528 Luxemburg, Vereinigtes Königreich	100,00 %	GBP	30.03.22	24.113 (21.279 TGBP)
NL	3029 AD	Rotterdam, Galvanistraat 199-1085, 1089-1093	Rotterdam Europoint II B.V.	Prins Alexanderstraat 4, 7051BA Varsseveld, Niederlande	50,00 %	EUR	30.11.20	41.399

Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften in EUR gesamt²⁷

²⁵ AT = Österreich; DE = Deutschland; DK = Dänemark; FR = Frankreich; GB = Vereinigtes Königreich; NL = Niederlande

²⁶ Das Gesellschaftskapital entspricht der Summe der Bilanzpositionen A. I. Gezeichnetes Kapital und A. II. Kapitalrücklagen gemäß HGB.

²⁷ Die Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften in EUR gesamt entsprechen dem Posten II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften der Vermögensübersicht.

<i>Gesellschaftskapital in TEUR²⁶</i>	<i>Gesellschafteranleihen in TEUR</i>	<i>- daton nach § 240 Abs. 1, 2 KAGB</i>	<i>- daton nach § 240 Abs. 3 KAGB</i>	<i>Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt in TEUR / in % des Kaufpreises</i>	<i>- daton Gebühren und Steuern / - daton sonstige Kosten in TEUR</i>	<i>Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK in TEUR</i>	<i>Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR</i>	<i>Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Monaten</i>
12.166	8.500	8.500	-	1.024/ 8,3	110/ 915	9	1.016	119
2	12.000	12.000	-	1.110/ 8,3	58/ 1.053	110	863	94
10.442	14.000	14.000	-	556/ 3,6	28/ 528	55	469	103
12.924	13.900	13.900	-	858/ 5,0	25/ 833	85	720	97
9.808	9.900	9.900	-	845/ 8,1	35/ 810	84	729	104
25.743 (191.349 TDKK)	60.135 (250.000 TDKK)	60.135 (250.000 TDKK)	-	1.972 (14.669 TDKK)/ 6,9	11 (81 TDKK)/ 1.961 (14.589 TDKK)	202 (1.503 TDKK)	1.707 (12.698 TDKK)	98
s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.
s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.
s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.
s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.
s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.
1.015 (1.045 TGBP)	23.073 (20.362 TGBP)	23.073 (20.362 TGBP)	-	3.034 (2.600 TGBP)/ 12,2	69 (59 TGBP)/ 2.965 (2.541 TGBP)	302 (259 TGBP)	2.731 (2.341 TGBP)	107
709	-	-	-	2.553/ 6,2	1.376/ 1.177	255	1.936	91
162.871.978,57								

Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung vom 31. März 2023

I. Käufe

Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

<i>Lage des Grundstücks</i>			<i>Übergang von Nutzen und Lasten</i>
DE	15433	Strausberg, Am Annafließ 14-26	01.10.2022
DE	77933	Lahr, Tramplerstraße 89	01.10.2022
DE	12687	Berlin, Märkische Allee 314-318	01.10.2022
FR	68300	Saint Louis, Rue du Ballon 12	01.10.2022

Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

<i>Lage des Grundstücks</i>			<i>Übergang von Nutzen und Lasten</i>
AT	8020	Graz, Waagner-Biro-Straße 120 & 122	10.03.2023

Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit Fremdwährung

<i>Lage des Grundstücks</i>			<i>Übergang von Nutzen und Lasten</i>
DK	8000	Aarhus, Stenpassagen 3, 7-19	01.08.2022

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften in Ländern mit Euro-Währung

<i>Immobilien-Gesellschaft</i>	<i>Gründungs-/Erwerbsdatum</i>
SLEL Waagner-Biro 120-122 GmbH & Co. KG Wien, Österreich Beteiligungsquote: 100,00 %	09.03.2023

II. Verkäufe

Im Berichtszeitraum haben keine Verkäufe stattgefunden.

Vermögensaufstellung zum 31. März 2023

Teil II: Liquiditätsübersicht

	<i>Käufe</i> <i>Stück in</i> <i>Tausend</i>	<i>Verkäufe</i> <i>Stück in</i> <i>Tausend</i>	<i>Bestand</i> <i>Stück in</i> <i>Tausend</i>	<i>Kurswert</i> <i>EUR (Kurs per</i> <i>31.03.2023)</i>	<i>Anteil am</i> <i>Fondsvermögen</i> <i>in %</i>
I. Bankguthaben				201.828.947,02	20,93
II. Investmentanteile				0,00	0,00

Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 31. März 2023 Teil II: Liquiditätsübersicht

Der Bestand der Liquiditätsanlagen von insgesamt 201,8 Mio. EUR umfasst ausschließlich Bankguthaben, die innerhalb eines Jahres fällig sind. Von den Bankguthaben sind 114,0 Mio. EUR als Termingeld angelegt.

Vermögensaufstellung zum 31. März 2023

Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
IV. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung			5.562.164,30	0,58
(davon in Fremdwährung	0,00)			
davon Betriebskostenvorlagen		4.384.705,50		
davon Mietforderungen		310.031,31		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften			146.994.666,11	15,24
(davon in Fremdwährung	83.208.343,11)			
3. Zinsansprüche			1.157.261,58	0,12
(davon in Fremdwährung	316.264,13)			
4. Anschaffungsnebenkosten			39.392.799,49	4,08
(davon in Fremdwährung	4.438.693,63)			
bei Immobilien		29.221.840,21		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		10.170.959,28		
(davon in Fremdwährung	4.438.693,63)			
5. Andere			19.280.311,61	2,00
(davon in Fremdwährung	-27.671,29)			
davon Forderungen aus Anteilsverkauf		0,00		
davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften		47.574,38		
Sicherungsgeschäfte	Kurswert Verkauf	Kurswert Stichtag	vorl. Ergebnis	
	EUR	EUR	EUR	
DTG 18.928.750,00 GBP	21.412.613,12	21.390.835,12	21.778,00	
DTG 186.439.448,00 DKK	25.086.546,15	25.060.749,78	25.796,37	
Gesamt	46.499.159,27	46.451.584,90	47.574,37	
I. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten			-58.417.968,58	-6,06
(davon in Fremdwährung	0,00)			
2. Grundstückerwerbungen und Bauvorhaben			-6.034.519,89	-0,63
(davon in Fremdwährung	0,00)			
3. Grundstücksbewirtschaftung			-5.302.432,44	-0,55
(davon in Fremdwährung	0,00)			

Fortsetzung: Vermögensaufstellung zum 31. März 2023
Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
4. anderen Gründen			-1.315.992,77	-0,14
(davon in Fremdwährung	0,00			
davon Verbindlichkeiten aus Anteil- umsatz		0,00		
davon Verbindlichkeiten aus Sicherungs- geschäften		-31.404,07		
Sicherungsgeschäfte	Kurswert Verkauf	Kurswert Stichtag	vorl. Ergebnis	
	EUR	EUR	EUR	
DTG 20.000.000,00 GBP	22.446.689,11	22.449.208,67	-2.519,56	
DTG 68.000.000,00 DKK	9.120.171,67	9.130.212,95	-10.041,28	
DTG 169.317.500,00 DKK	22.727.181,21	22.745.499,73	-18.318,52	
DTG 193.160.085,00 DKK	25.993.646,25	25.994.170,96	-524,71	
Gesamt	80.287.688,24	80.319.092,31	-31.404,07	
II. Rückstellungen			-4.019.416,89	-0,42
(davon in Fremdwährung	0,00)			
Fondsvermögen			964.342.508,11	100,00

Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 31. März 2023

Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

Die unter dem Posten „Sonstige Vermögensgegenstände“ ausgewiesenen „Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung“ (5,6 Mio. EUR) enthalten im Wesentlichen verauslagte umlagefähige Betriebs- und Verwaltungskosten (4,4 Mio. EUR), sonstige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (0,6 Mio. EUR), Mietforderungen (0,3 Mio. EUR) sowie aktive Rechnungsabgrenzungsposten (0,2 Mio. EUR). Bei den „Forderungen an Immobilien-Gesellschaften“ (147,0 Mio. EUR) handelt es sich um an Immobilien-Gesellschaften gewährte Darlehen. Diese verteilen sich auf die Immobiliengesellschaft Swiss Life European Living LuxCo 1 S.à.r.l. (60,1 Mio. EUR), Swiss Life European Living LuxCo2 Sarl (23,1 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 (9,9 Mio. EUR), SLEL Waagner-Biro 120-122 GmbH & Co. KG (8,5 Mio. EUR) und Rotterdam Europoint II B.V. (5,5 Mio. EUR). Der Posten „Zinsansprüche“ (1,2 Mio. EUR) beinhaltet im Wesentlichen Zinsforderung aus Darlehen an Immobilien-Gesellschaften (0,8 Mio. EUR) sowie Zinsansprüche aus Liquiditätsanlage (0,4 Mio. EUR). Der Posten „Anschaffungsnebenkosten“ (39,4 Mio. EUR) beinhaltet Erwerbsnebenkosten (47,9 Mio. EUR) abzüglich Abschreibungen (-8,6 Mio. EUR). Der Posten „Andere“ unter den sonstigen Vermögensgegenständen (19,3 Mio. EUR) enthält im Wesentlichen Forderungen im Zusammenhang mit dem Kauf der Immobilien Glienicke, Ahornallee 2A-2F (16,1 Mio. EUR), Leipzig, Beckerstraße 27/29 (1,2 Mio. EUR) bei welchen der Übergang Besitz/Nutzen/Lasten zum Ende des Geschäftsjahres noch nicht erfolgt war. Darüber hinaus sind Forderungen gegenüber Immobiliengesellschaften (1,1 Mio. EUR), sonstige Forderungen (0,4 Mio. EUR), Forderungen gegenüber dem Finanzamt (0,1 Mio. EUR), Forderungen aus Versicherungsschäden (0,1 Mio. EUR) sowie im geringen Umfang Forderungen aus Devisentermingeschäften und sonstigen Forderungen enthalten.

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

Die Verbindlichkeiten aus „Grundstückskäufen und Bauvorhaben“ (6,0 Mio. EUR) beinhalten im Wesentlichen Kaufpreiseinbehalte der Objekte Köln, Nachtigallenstraße 16-20 (2,4 Mio. EUR), Strausberg, Am Annafließ 14-26 (1,6 Mio. EUR), Lahr, Tramplerstraße 89 (1,2 Mio. EUR), Schönefeld, Angerstraße 7 (0,3 Mio. EUR), Berlin, Märkische Allee 314-318 (0,2 Mio. EUR), Schwalbach am Taunus, Marktplatz, Berliner Straße, Avrillestraße 8-17, 42-4, 1 (0,1 Mio. EUR), Mainz, Rheinallee/Wallaustraße 107/100 (0,1 Mio. EUR) sowie Verbindlichkeiten aus der Ankaufvergütung für die Immobiliengesellschaft SLEL Simmering GmbH & Co. KG (0,1 Mio. EUR).

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

Bei den Verbindlichkeiten aus „Anderen Gründen“ (1,3 Mio. EUR) handelt es sich im Wesentlichen um Verbindlichkeiten aus Fondsverwaltungsgebühren (0,8 Mio. EUR), sonstige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (0,3 Mio. EUR) sowie sonstige Verbindlichkeiten (0,1 Mio. EUR).

Die „Rückstellungen“ (4,0 Mio. EUR) beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für Umbau- und Ausbaumaßnahmen (2,2 Mio. EUR), Rückstellungen für Erwerbsnebenkosten (1,7 Mio. EUR) und Rückstellungen für Prüfungs- und Veröffentlichungskosten (0,1 Mio. EUR).

Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. April 2022 bis 31. März 2023

	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Erträge				
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland			358.937,76	
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			57.500,00	
5. Sonstige Erträge			5.733.339,13	
(davon in Fremdwährung	3.222.831,48)			
6. Erträge aus Immobilien			15.589.569,13	
(davon in Fremdwährung	0,00)			
7. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften			1.534.304,11	
(davon in Fremdwährung	0,00)			
8. Eigengeldverzinsung (Bauzeitzinsen)			0,00	
Summe der Erträge				23.273.650,13
II. Aufwendungen				
1. Bewirtschaftungskosten			-7.039.139,31	
a) davon Betriebskosten		-748.642,72		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
b) davon Instandhaltungskosten		-5.017.616,82		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
c) davon Kosten der Immobilienverwaltung		-669.369,51		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
d) davon sonstige Kosten		-603.510,26		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten			0,00	
(davon in Fremdwährung	0,00)			
3. Inländische Steuern			-47.956,08	
(davon in Fremdwährung	0,00)			
4. Ausländische Steuern			0,00	
(davon in Fremdwährung	0,00)			
5. Zinsen aus Kreditaufnahmen			-938.642,53	
(davon in Fremdwährung	0,00)			
6. Verwaltungsvergütung			-8.757.336,46	
7. Verwahrstellenvergütung			-211.013,08	
8. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			-121.007,27	
9. Sonstige Aufwendungen			-2.546.512,50	
davon Kosten der externen Bewerter		-1.121.562,61		
(davon in Fremdwährung	-235.780,73)			
Summe der Aufwendungen				-19.661.607,23
III. Ordentlicher Nettoertrag				3.612.042,90

Fortsetzung: Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. April 2022 bis 31. März 2023

	EUR	EUR	EUR	EUR
IV. Veräußerungsgeschäfte				
1. Realisierte Gewinne				
a) aus Immobilien			0,00	
(davon in Fremdwährung	0,00)			
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			0,00	
(davon in Fremdwährung	0,00)			
c) aus Liquiditätsanlagen			0,00	
(davon in Fremdwährung	0,00)			
davon aus Finanzinstrumenten		0,00		
d) Sonstiges			2.791.798,33	
(davon in Fremdwährung	2.018.005,90)			
Zwischensumme				2.791.798,33
2. Realisierte Verluste				
a) aus Immobilien			0,00	
(davon in Fremdwährung	0,00)			
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			0,00	
(davon in Fremdwährung	0,00)			
c) aus Liquiditätsanlagen			0,00	
(davon in Fremdwährung	0,00)			
davon aus Finanzinstrumenten		0,00		
d) Sonstiges			-157.524,47	
(davon in Fremdwährung	0,00)			
Zwischensumme				-157.524,47
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften				2.634.273,86
Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich				628.979,10
V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres				6.875.295,86
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne		24.187.843,95		
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste		-8.997.472,98		
VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres				15.190.370,97
VII. Ergebnis des Geschäftsjahres				22.065.666,83

Erläuterung zur Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. April 2022 bis 31. März 2023

Die „Zinsen aus Liquiditätsanlagen“ betreffen ausschließlich Zinserträge aus der Anlage von Bankguthaben im Inland. Der „Abzug ausländischer Quellensteuer“ 0,1 Mio. EUR resultiert aus der Ausschüttung der Rotterdam Europoint II B.V.

Die „Sonstigen Erträge“ (5,7 Mio. EUR) beinhalten im Wesentlichen Zinserträge aus Gesellschafterdarlehen (5,4 Mio. EUR), Zinserträge aus der Verzinsung der ersten Kaufpreisrate der Immobilie Glienicke, Ahornallee 2A-2F und Saint Louis, Rue du Ballon 12 (0,3 Mio. EUR) sowie Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (0,1 Mio. EUR).

Die „Erträge aus Immobilien“ (15,6 Mio. EUR) resultieren aus der Vermietung der für Rechnung des Sondervermögens gehaltenen Immobilien.

Die „Erträge aus Immobilien-Gesellschaften“ (1,5 Mio. EUR) entfallen im Wesentlichen auf die Ausschüttung der Rotterdam Europoint II B.V. (0,9 Mio. EUR), SLEL F4 GmbH & Co KG (0,4 Mio. EUR), SLEL Herzog GmbH & Co KG (0,1 Mio. EUR) sowie eine Kapitalherabsetzung der SLEL Herzog GmbH & Co KG (0,2 Mio. EUR).

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

Die „Instandhaltungskosten“ (5,0 Mio. EUR) entfallen im Wesentlichen auf die Objekte Frankfurt, Albusstraße 17 (1,7 Mio. EUR), Schwalbach am Taunus, Marktplatz, Berliner Straße, Avrillestraße 8-17, 42-4, 1 (1,2 Mio. EUR), Duisburg, Knappenstraße/Ottostraße 1-13 / 1-13 (1,1 Mio. EUR), Düsseldorf, Hermann-Ehlers-Straße 2-6 (0,4 Mio. EUR), Köln, Äußere Kanalstraße 81 (0,3 Mio. EUR) sowie Hamburg, Hans-Dewitz-Ring 28, 30, 32, 34 (0,1 Mio. EUR) und Wuppertal, Mastweg 84-106b (0,1 Mio. EUR).

Die „Sonstigen Kosten“ (0,6 Mio. EUR) resultieren im Wesentlichen aus Maklerprovision (0,4 Mio. EUR), Gerichts-, Rechts- und Beratungskosten (0,2 Mio. EUR) und sonstigen Kosten der Bewirtschaftung (0,1 Mio. EUR).

Die „Zinsen aus Kreditaufnahmen“ enthalten Darlehenszinsen sowie Finanzierungskosten.

Die „Sonstigen Aufwendungen“ (2,5 Mio. EUR) umfassen im Wesentlichen Gutachterkosten (1,1 Mio. EUR), Währungskursverluste (0,8 Mio. EUR), Aufwendungen für nicht zustande gekommene Ankäufe (0,3 Mio. EUR), Gerichts-, Rechts- und Beratungskosten (0,1 Mio. EUR),

Nebenkosten des Geldverkehrs (0,1 Mio. EUR) sowie Kosten für Steuerberatung (0,1 Mio. EUR).

Die „Realisierten Gewinne“ (2,8 Mio. EUR) resultieren aus realisierten Gewinnen aus Derivaten (2,8 Mio. EUR).

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

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

Verwendungsrechnung zum 31. März 2023

	<i>insgesamt</i> EUR	<i>je Anteil</i> ²⁸ EUR
I. Für die Ausschüttung verfügbar	7.466.314,73	0,08
1. Vortrag aus dem Vorjahr	591.018,87	0,01
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	6.875.295,86	0,08
3. Zuführung aus dem Sondervermögen	0,00	0,00
II. Nicht für die Ausschüttung verwendet	2.924.414,92	0,08
1. Einbehalt gemäß § 252 KAGB	0,00	0,00
2. Der Wiederanlage zugeführt	0,00	0,00
3. Vortrag auf neue Rechnung	2.924.414,92	0,08
III. Gesamtausschüttung	4.541.899,81	0,00
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	4.541.899,81	0,00
a) Barausschüttung	4.541.899,81	0,00
b) Einbehaltene Kapitalertragsteuer	0,00	0,00
c) Einbehaltener Solidaritätszuschlag	0,00	0,00

²⁸ Bezogen auf die zum Berichtsstichtag umlaufenden Anteile von 90.837.996 Stück.

Entwicklung des Fondsvermögens vom 1. April 2022 bis 31. März 2023

	EUR	EUR
I. Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres		682.345.755,97
1. Ausschüttung für das Vorjahr		-1.654.916,21
a) Ausschüttung laut Jahresbericht des Vorjahres	-1.309.164,47	
b) Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgenommene Anteile	-345.751,74	
Steuerabschlag für das Vorjahr		0,00
2. Zwischenausschüttungen		0,00
3. Steuerliche Vorabausschüttung		0,00
4. Mittelzufluss/-abfluss (netto)		266.482.909,51
a) Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen	270.743.689,35	
b) Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen	-4.260.779,84	
5. Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich		-628.979,10
6. Abschreibung Anschaffungsnebenkosten		-4.267.928,89
davon bei Immobilien	-3.165.979,43	
davon bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	-1.101.949,46	
7. Ergebnis des Geschäftsjahres		22.065.666,83
davon nicht realisierte Gewinne	24.187.843,95	
davon nicht realisierte Verluste	-8.997.472,98	
II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres		964.342.508,11

Erläuterung zur Entwicklung des Fondsvermögens vom 1. April 2022 bis 31. März 2023

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

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

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.

Finanzinstrumente, die innerhalb des Berichtszeitraums abgeschlossen wurden und nicht mehr in der Vermögensaufstellung enthalten sind

Sicherungsgeschäfte	Kurswert Verkauf EUR	Kurswert Stichtag EUR	Ergebnis EUR
Landesbank Baden-Württemberg - 37.480.000,00 GBP	42.785.388,13	43.505.513,64	720.125,51
Commerzbank - 186.439.448,00 DKK	25.019.384,31	25.073.051,23	53.666,92

Anhang I

Angaben nach Derivateverordnung

Vertragspartner der Derivate-Geschäfte	Exposure, das durch Derivate erzielt wird in EUR
Landesbank Baden-Württemberg	75.967.023,59
Commerzbank	50.953.641,39
Gesamtbetrag der i.Z.m. Derivaten von Dritten gewährten Sicherheiten	0,00

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

Anteilwert und Anteilumlauf

Anteilwert	10,61 EUR
Umlaufende Anteile	90.837.996

Angaben zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände

Direkt gehaltene Immobilien und Immobilien, die über Immobilien-Gesellschaften gehalten werden, werden im Zeitpunkt des Erwerbs und danach nicht länger als drei 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.

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

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

Nettomiete, die mit einem Faktor (Barwertfaktor) multipliziert wird, der eine marktübliche Verzinsung für die zu bewertende Immobilie unter Einbeziehung von Lage, Gebäudezustand und Restnutzungsdauer berücksichtigt. Besonderen, den Wert der Immobilie beeinflussenden Faktoren kann durch Zu- oder Abschläge Rechnung getragen werden.

Teilweise wird die Discounted Cashflow-Methode (DCF) zur Ermittlung der Verkehrswerte angewendet. Es handelt sich dabei um eine Barwertmethode, bei der prognostizierte bzw. geplante Zahlungsströme der Zukunft für den heutigen Zeitpunkt abgezinst werden. Der Betrachtungszeitraum der DCF beträgt i. d. R. 10 bzw. 15 Jahre. Grundlagen der Berechnung sind eine Ertragsprognose, die Einrechnung der jährlichen Inflationsrate, die Berücksichtigung eines diskontierten Restwertes sowie die Anwendung eines investitionsorientierten, jährlich veränderlichen Diskontierungssatzes und die Einrechnung aller Zahlungsströme. Ermittelte Daten und Richtwerte aus der Vergangenheit werden mittels Steigerungsraten prognostiziert.

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	1,42
Erfolgsabhängige Vergütung in EUR	0,00
Transaktionsabhängige Vergütung des Fondspartners für Ankäufe in Prozent im Verhältnis zum durchschnittlichen Inventarwert	0,45
Transaktionsabhängige Vergütung des Fondspartners für Verkäufe in Prozent im Verhältnis zum durchschnittlichen Inventarwert	0,00
Pauschalvergütungen an Dritte in EUR	0,00
Rückvergütungen	0,00
Vermittlungsfolgeprovisionen	0,00
Ausgabeaufschlag bei Investmentanteilen	0,00
Rücknahmeabschlag bei Investmentanteilen	0,00
Verwaltungsvergütungssatz für im Sondervermögen gehaltene Investmentanteile	0,00
Sonstige Aufwendungen	2.546.512,50
Transaktionskosten in EUR	13.187.210,55

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

Die KVG erhält keine Rückvergütungen der aus dem Sondervermögen an die Verwahrstelle und an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwandserstattungen. Die KVG gewährt keine sogenannten Vermittlungsfolgeprovisionen an Vermittler in wesentlichem Umfang aus der von dem Sondervermögen an sie geleisteten Vergütung.

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

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

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

Die Transaktionskosten beinhalten neben den transaktionsabhängigen Vergütungen die

Anschaffungsnebenkosten der im Geschäftsjahr erworbenen Immobilien und Immobilien-Gesellschaften.

Angaben zu wesentlichen sonstigen Erträgen

Sonstige Erträge insgesamt	5.733.339,13 EUR
davon Zinserträge aus Gesellschafterdarlehen	5.360.960,31 EUR

Angaben zur Mitarbeitervergütung der KVG

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

Nachfolgende Angaben zur Mitarbeitervergütung beziehen sich auf die KVG:

Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der KVG gezahlten Vergütung	5.499.414,26 EUR
Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der KVG gezahlten Mitarbeitervergütung ohne Risktaker	4.475.135,16 EUR
davon:	
fixe Gehaltsbestandteile 3.859.540,73 EUR	
variable Gehaltsbestandteile 615.594,43 EUR	

Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der KVG gezahlten Vergütung an Risktaker ²⁹	
davon:	
fixe Gehaltsbestandteile	1.024.279,10 EUR
795.462,29 EUR	
variable Gehaltsbestandteile	
228.816,81 EUR	

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

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

MAK = aktive Mitarbeiter ohne Aushilfen/Praktikanten

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

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

Im Berichtszeitraum erfolgten keine wesentlichen Änderungen.

Zusätzliche Information

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

Angaben zum Risikomanagementsystem

Die Swiss Life KVG nutzt ein integriertes Risikomanagementsystem, um Risiken und ihre potenziellen Auswirkungen auf den Swiss Life REF (DE) European Living möglichst frühzeitig identifizieren, beurteilen, steuern und überwachen zu können. Das Risikomanagementsystem der Gesellschaft ist an eine organisatorisch unabhängige Fachabteilung innerhalb der Gesellschaft übertragen. Insbesondere auf Ebene der Geschäftsleitung ist die Verantwortung für das Risikomanagement von der Verantwortung für das Fondsmanagement getrennt. Verschiedene Mitarbeiter der Gesellschaft sind in den Risikomanagementprozess aktiv einbezogen, in dem die Risiken von ihnen identifiziert, analysiert und bewertet werden. Die Risiken werden quartalsweise aufgenommen, aktualisiert und

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

Angaben zum Leverage-Umfang

Leverage-Umfang nach Bruttomethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	150,00 %
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Bruttomethode	111,96 %
Leverage-Umfang nach Commitmentmethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	175,00 %
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitmentmethode	98,80 %

²⁹ Im definierten Risikoprofil der KVG sind Risktaker die Geschäftsführer. Im Geschäftsjahr 2022 waren es drei. Die Angaben betreffen den Zeitraum 1. Januar - 31. Dezember 2022.

Anhang II

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

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

Unternehmenskennung (LEI-Code): 5299003GQST03ENAJ637

Ökologische und/oder soziale Merkmale

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 % 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.**

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.



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

Während des Berichtszeitraums vom 01. April 2022 bis zum 31. März 2023 hat der Fonds folgende ökologischen und sozialen Merkmale gefördert:

- Beitrag zur Abschwächung des Klimawandels durch
 - Reduzierung der Emission klimaschädlicher Treibhausgase,
 - Reduzierung des Endenergieverbrauchs.

Zum Berichtsstichtag lag der Ausstoß von klimaschädlichen Treibhausgasen auf Ebene des Sondervermögens bei 33,7 kg CO₂e/m² und somit unter dem Zielwert des 2-Grad-CRREM-Dekarbonisierungspfads von 34,4 kg CO₂e/m².

Bis auf eine Fläche von 441 m² im Objekt „Strausberg, Am Annafließ“ verfügten alle Immobilien über Energieausweise der Stufen A oder B.

- Inklusion durch
 - soziale Begegnungsräume,
 - geförderten und bezahlbaren Wohnraum.

Alle im Berichtsjahr durch das Sondervermögen angekauften Immobilien haben die Anforderungen an soziale Begegnungsräume erfüllt, in dem mindestens zwei dieser Orte innerhalb eines Umkreises von 800 m von den Objekten liegen.

Mit Ausnahme der Objekte „Strausberg, Am Annafließ“ und „Wien, Simmeringer Hauptstraße“ wurden im Berichtsjahr ausschließlich Objekte erworben, die die Merkmale des bezahlbaren Wohnens erfüllen, deren Kaltmieten also unterhalb von 30 % des in der Region verfügbaren monatlichen Nettoeinkommens lagen.

● **Wie haben die Nachhaltigkeitsindikatoren abgeschnitten?**

Während des Berichtszeitraums wurden zur Messung der Erreichung der ökologischen und sozialen Maßnahmen folgende Nachhaltigkeitsindikatoren herangezogen:

- Engagement in fossilen Brennstoffen durch die Investition in Immobilien: Anteil der Immobilien, die im Zusammenhang mit der Gewinnung, der Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen stehen, am Sondervermögen: Umfangreiche Informationen zu diesem Nachhaltigkeitsindikator sind unter der Frage „Wie wurden bei diesem Finanzprodukt die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt“ dargestellt.
- Engagement in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz: Anteil der Investitionen in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz: Umfangreiche Informationen zu diesem Nachhaltigkeitsindikator sind unter der Frage „Wie wurden bei diesem Finanzprodukt die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt“ dargestellt.
- Intensität des Energieverbrauchs: Energieverbrauch der Immobilien in GWh pro m²: Informationen zu diesem Nachhaltigkeitsindikator sind unter der Frage „Wie wurden bei diesem Finanzprodukt die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt“ dargestellt.
- 2-Grad-CRREM-Dekarbonisierungspfad: Das EU-geförderte Forschungsprojekt CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor) definiert wissenschaftsbasierte Dekarbonisierungspfade, die im Einklang mit dem Pariser Klimaabkommen stehen.
Auf Ebene des Immobilienportfolios war es das Ziel, die Einhaltung der CRREM-Dekarbonisierungspfad-Vorgaben im Einklang und unter Beachtung des Wirtschaftlichkeitsgebots und der sonstigen Anlageziele in die Planung für das Sondervermögen aufzunehmen und umzusetzen. Zur Berechnung der CO₂-Emissionen wurden die Endenergieverbräuche aus dem Kalenderjahr 2021 verwendet. Der Endenergieverbrauch ist der nach Energiewandlungs- und Übertragungsverlusten übrig gebliebene Teil der Primärenergie (Energieart und -menge, die den genutzten natürlichen Quellen entnommen wird), der beim Hausanschluss des jeweiligen Objekts vom Energienutzer verbraucht wird. Endenergieverbräuche wurden durch einen Dienstleister erhoben, systematisch erfasst und plausibilisiert. Im Falle nicht vorliegender Verbrauchsdaten wurden die Angaben zum Energiebedarf bzw. Energieverbrauch aus den Energieausweisen oder dem Äquivalent in anderen Ländern gem. EPBD

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

(Energy Performance of Buildings Directive) ermittelt. Bei nicht vorliegenden Energieausweisen wurden Benchmark-Daten herangezogen. Projektentwicklungen wurden bei der Berechnung nicht mit einbezogen. Konkret handelt es sich bei diesem Sondervermögen um die Objekte „Wien, Simmeringer Hauptstraße“ und „Saint Louis, Rue du Ballon“. Ebenso wurde das erst im März übernommene Objekt „Graz, Waagner-Biro-Straße“ nicht berücksichtigt. Die Betrachtung von CO₂-Emissionen und Endenergieverbrauch erfolgt auf Portfoliobasis über alle Immobilien des Sondervermögens. Auf Basis des Sondervermögens lagen 77 % der Immobilien unterhalb des nutzungsklassenspezifischen Anforderungswertes.

- Anteil der Immobilien in der Nutzungsart Wohnen mit einem Energieausweis Stufe A oder B (<75 kWh/(m²a)) und/oder entsprechend dem Effizienzhaus-55-Standard (vormals KfW 55 Standard). In anderen Ländern gilt das lokale Äquivalent gemäß EPBD (Energy Performance of Buildings Directive) zum Energieausweis bzw. der entsprechende Gebäudestandard: Der Anteil der seit dem 10.03.2021 erworbenen Immobilien mit einem Energieausweis der Stufe A bzw. B oder dem lokalen Äquivalent lag bei 66,67 %. Das Objekt „Saint Louis, Rue du Ballon“ konnte nicht berücksichtigt werden, da aufgrund des frühen Projektstatus noch kein Energieausweis vorliegt.
- 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 91,78 %. Da die Objekte „Saint Louis, Rue du Ballon“ und „Wien, Simmeringer Hauptstraße“ noch nicht fertiggestellt wurden, lagen zum Berichtsstichtag noch keine Vermietungen vor. Daher blieben diese Objekte bei der Berechnung der Kennzahl unberücksichtigt.

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

Es handelt sich um die erste regelmäßige quantitative Berichterstattung zu den Nachhaltigkeitsmerkmalen und -maßnahmen. Daher gibt es keine Vergleichswerte aus vorherigen Berichtszeiträumen. Ein Vergleich wird mit der nächsten regelmäßigen Berichterstattung über den Zeitraum vom 01. April 2023 bis 31. März 2024 zur Verfügung gestellt.

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

Der Fonds hat keine nachhaltigen Investitionen getätigt.

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

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

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



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

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

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

Während der Akquisitionsphase wurden die PAI in einem internen ESG-Assessment berücksichtigt, um sicherzustellen, dass alle relevanten ESG-Themen im Entscheidungsprozess berücksichtigt wurden. Um die Datenerhebung zu unterstützen und einen besseren Überblick über die aktuellen und künftigen Auswirkungen der Käufe auf die PAI auf Fondsebene zu geben, wurden bereits für die letzten Akquisitionen ESG-Assessments und seit dem 01. Oktober 2022 zusätzlich sogenannte Carbon Due Diligences durch externe Dienstleister durchgeführt, mit Fokus auf die Identifikation und Verbesserung der Energieeffizienz und des Dekarbonisierungspfads.

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

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

Während des Berichtszeitraums wurden keine Akquisitionen mit Bezug zur Gewinnung, zum Transport, zur Lagerung oder Weiterverarbeitung fossiler Brennstoffe getätigt. Ebenso fand keine Umnutzung von Flächen statt, die zu einem Engagement in diesem Sektor führen würden. Der Anteil der Immobilien mit Bezug zu Gewinnung, Transport, Lagerung oder Verarbeitung fossiler Brennstoffe lag zum 31.03.2023 bei 0 % des Sondervermögens und somit unter der vom Sondervermögen gesetzten Grenze von 5 %.

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

Während des Berichtszeitraums wurden hauptsächlich gemäß der oben beschriebenen Definition energieeffiziente Objekte erworben. Lediglich die beiden Objekte „Hamburg, Hans-Dewitz-Ring“ (für 100 % der Fläche) und „Strausberg, Am Annafließ“ (für 27 % der Fläche) weisen eine schlechte Energieeffizienz aus. Bei dem Objekt „Saint Louis, Rue du Ballon“ handelt es sich um eine Projektentwicklung, für die aufgrund des frühen Entwicklungsstands noch kein Energieausweis vorliegt. Daher wurde dieses Objekt nicht in die Berechnung einbezogen.

- Energieverbrauchsintensität

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

Für die Berechnung der Kennzahlen wurden die Energieverbräuche des Jahres 2021 verwendet. Entsprechend liegen für die ab dem Jahr 2022 erworbenen Immobilien keine Verbrauchsdaten vor. Um dennoch das Portfolio komplett abzubilden und somit sowohl neu erworbene Objekte als auch Immobilien, zu denen keine oder nicht vollständige Verbrauchsdaten vorliegen, in ihrer Wirkung auf das Sondervermögen darstellen zu können, wurden zur Schätzung der Energieverbräuche Daten aus den Energieausweisen herangezogen. Liegen keine Energieausweise vor, wurde auf Benchmarkdaten zurückgegriffen. Als Benchmark wurde hier das DGNB ENV2-B Tool ausgewählt.

Für die Projektentwicklung „Saint Louis, Rue du Ballon“ lagen noch keine auswertbaren Daten vor. Daher wurde es bei der Ermittlung der Kennzahlen nicht miteinbezogen. Ebenfalls wurde das erst im März erworbene Objekt „Graz, Waagner-Biro-Straße“ nicht berücksichtigt.



Welche sind die Hauptinvestitionen dieses Finanzprodukts?

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

Größte Investitionen	Sektor	Anteil in % der Vermögenswerte	Land
Liquidität	Liquidität	20,49	Deutschland
Salford, The Quays (Duet)	Immobilien	8,20	Großbritannien
Rotterdam, Galvanistraat	Immobilien	6,50	Niederlande
Schwalbach, Marktplatz	Immobilien	5,78	Deutschland
Dresden, Behringold	Immobilien	5,56	Deutschland
Aarhus, Vindrosen	Immobilien	3,87	Dänemark

Die Liste umfasst die folgenden Investitionen, auf die **der größte Anteil der** im Bezugszeitraum vom 01. April 2022 bis zum 31. März 2023 getätigten **Investitionen** des Finanzprodukts entfiel:

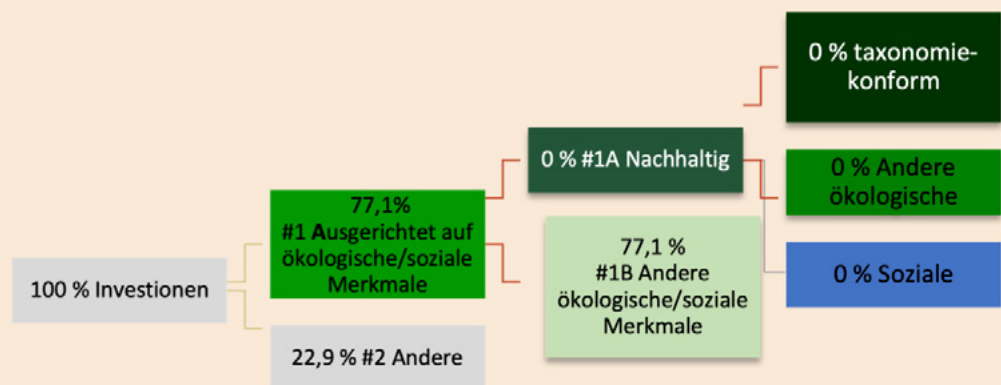


Die **Vermögensallokation** gibt den jeweiligen Anteil der Investitionen in bestimmte Vermögenswerte an.

Wie hoch war der Anteil der nachhaltigkeitsbezogenen Investitionen?

● **Wie sah die Vermögensallokation aus?**

Der Fonds 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. Berechnungsgrundlage ist der Anteil der Immobilie am Bruttofondsvermögen. Die unten stehende Grafik stellt die Vermögensallokation per Stichtag 31.03.2023 dar.



#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 77,1 % der Investitionen des Sondervermögens das ökologische und/oder soziale Merkmal gefördert.

#2 Andere Investitionen umfasst die übrigen Investitionen des Finanzprodukts, die weder auf ökologische oder soziale Merkmale ausgerichtet sind noch als nachhaltige Investitionen eingestuft werden. 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 0 %.
- 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 77,1 % der Investitionen des Sondervermögens.

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

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

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

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

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



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

Der Fonds hielt im Berichtszeitraum keine Investitionen, die mit den Anforderungen der EU-Taxonomie konform sind.

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

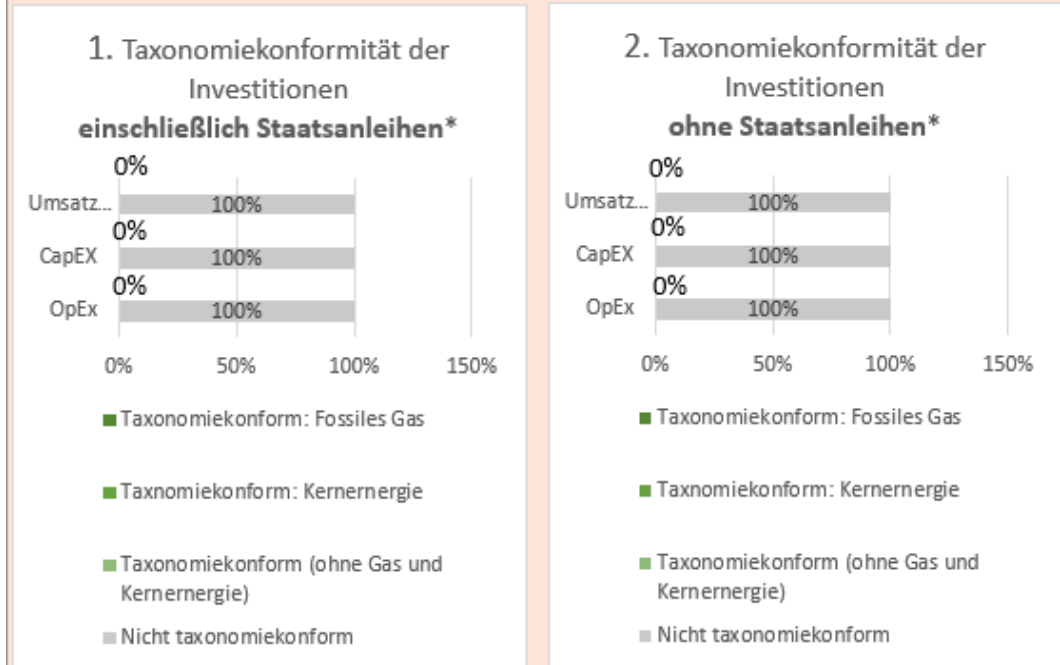
- Ja
- In fossiles Gas In Kernenergie
- Nein

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

Taxonomiekonforme Tätigkeiten, ausgedrückt durch den Anteil der

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

Die nachstehenden Grafiken zeigen den Mindestprozentsatz der EU-taxonmiekonformen 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, währe die zweite Grafik die Taxonomiekonformität nur in Bezug auf die Investitionen des Finanzprodukts zeigt, die keine Staatsanleihen umfassen.



* Für die Zwecke dieser Grafik umfasst der Begriff "Staatsanleihen" alle Risikopositionen gegenüber den Staaten.

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

Es flossen keine Investitionen in Übergangstätigkeiten und ermöglichende Tätigkeiten.



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

Da der Fonds im Berichtsjahr keine nachhaltigen Investitionen gehalten hat, ist diese Frage nicht relevant.



Wie hoch war der Anteil der sozial nachhaltigen Investitionen?

Da der Fonds im Berichtsjahr keine nachhaltigen Investitionen gehalten hat, ist diese Frage nicht relevant.



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



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

Per 31. März 2023 betrug die Summe der Vermögenswerte, die unter „Andere Investitionen“ fielen, EUR 201.245.325,94; das entsprach einem Anteil von 22,9 % der Investitionen des Sondervermögens. Diese Position besteht in erster Linie aus Liquidität zur Erfüllung der Zahlungsverpflichtungen aus Bewirtschaftungstätigkeiten. Außerdem enthielt sie Forderungen. Für diese Investitionen besteht kein ökologischer oder sozialer Mindestschutz.



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

Um gleich bei Ankauf einen hohen energetischen Standard der Immobilien des Sondervermögens sicherzustellen bzw. direkt Optimierungsmaßnahmen budgetieren zu können, wurde vor jeder Akquisition eine umfangreiche ESG Due Diligence durchgeführt, die alle vom Sondervermögen beworbenen ökologischen und sozialen Merkmale umfasst. Zusätzlich wurde seit dem 01.10.2022 für jeden Ankauf eine sogenannte Carbon Due Diligence mit Unterstützung von externen Dienstleistern veranlasst, die noch umfangreichere Informationen zu Verbesserungspotenzialen der Objekte zur Verfügung stellt. Auch für ausgesuchte Bestandsimmobilien wurden derartigen Studien in Auftrag gegeben, um auch diese optimieren zu können.

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

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

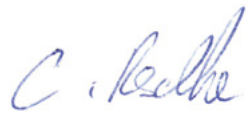
Um die Datenqualität zu erhöhen, wurden für deutsche Wohnimmobilien ausschließlich sogenannte „Green Leases“ abgeschlossen; das sind Verträge, die ein einheitliches Verständnis über die verantwortungsvolle Nutzung der Immobilie herstellen, die Vorgehensweise bei energetischen Maßnahmen regeln und Vereinbarungen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

Frankfurt am Main, den 08. September 2023

Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Die Geschäftsführung

Handwritten signature of Christian Dinger in blue ink.

Christian Dinger

Handwritten signature of Carmen Reschke in blue ink.

Carmen Reschke

Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH,
Frankfurt am Main

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresbericht nach § 7 KARBV des Sondervermögens Swiss Life REF (DE) European Living – bestehend aus dem Tätigkeitsbericht für das Geschäftsjahr vom 1. April 2022 bis zum 31. März 2023, der Vermögensübersicht und der Vermögensaufstellung zum 31. März 2023, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung, der Entwicklungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. April 2022 bis zum 31. März 2023 sowie der Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind, und dem Anhang – geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der beigefügte Jahresbericht nach § 7 KARBV in allen wesentlichen Belangen den Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und den einschlägigen europäischen Verordnungen und ermöglicht es unter Beachtung dieser Vorschriften, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen.

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

Sonstige Informationen

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

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

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

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

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresbericht nach § 7 KARBV

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

Bei der Aufstellung des Jahresberichts nach § 7 KARBV sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, Ereignisse, Entscheidungen und Faktoren, welche die weitere Entwicklung des Investmentvermögens wesentlich beeinflussen können, in die Berichterstattung einzubeziehen. Das bedeutet unter anderem, dass die gesetzlichen

Vertreter bei der Aufstellung des Jahresberichts nach § 7 KARBV die Fortführung des Sondervermögens durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft zu beurteilen haben und die Verantwortung haben, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung des Sondervermögens, sofern einschlägig, anzugeben.

Die gesetzlichen Vertreter sind auch verantwortlich für die Darstellung der nachhaltigkeitsbezogenen Angaben im Anhang in Übereinstimmung mit dem KAGB, der Verordnung (EU) 2019/2088, der Verordnung (EU) 2020/852 sowie der diese konkretisierenden Delegierten Rechtsakte der Europäischen Kommission, und mit den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten konkretisierenden Kriterien. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachtet haben, um die nachhaltigkeitsbezogenen Angaben zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der nachhaltigkeitsbezogenen Angaben) oder Irrtümern sind.

Die oben genannten europäischen Vorschriften enthalten Formulierungen und Begriffe, die erheblichen Auslegungsunsicherheiten unterliegen und für die noch keine maßgebenden umfassenden Interpretationen veröffentlicht wurden. Demzufolge haben die gesetzlichen Vertreter im Anhang ihre Auslegungen solcher Formulierungen und Begriffe angegeben. Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Vertretbarkeit dieser Auslegungen. Da solche Formulierungen und Begriffe unterschiedlich durch Regulatoren oder Gerichte ausgelegt werden können, ist die Gesetzmäßigkeit dieser Auslegungen unsicher. Wie in Abschnitt „Welche Ziele verfolgten die nachhaltigen Investitionen, die mit dem Finanzprodukt teilweise getätigt wurden, und wie trägt die nachhaltige Investition zu diesen Zielen bei?“ des Anhangs dargelegt, unterliegen auch die Quantifizierungen nachhaltigkeitsbezogener Angaben inhärenten Unsicherheiten aufgrund der Ermangelung konkreter regulatorischer Vorgaben zur Berechnung nachhaltiger Investitionen gemäß Art. 2 Nr. 17 Verordnung (EU) 2019/2088).

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

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

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

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

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

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

- ziehen wir Schlussfolgerungen auf der Grundlage erlangter Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fortführung des Sondervermögens durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresbericht nach § 7 KARBV aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass das Sondervermögen durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft nicht fortgeführt wird.
- beurteilen wir die Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresberichts nach § 7 KARBV einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresbericht nach § 7 KARBV die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresbericht nach § 7 KARBV es unter Beachtung der Vorschriften des KAGB und der einschlägigen europäischen Verordnungen ermöglicht, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen.
- beurteilen wir die Eignung der von den gesetzlichen Vertretern zu den nachhaltigkeitsbezogenen Angaben erfolgten konkretisierenden Auslegungen insgesamt. Wie im Abschnitt „Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresbericht nach § 7 KARBV“ dargelegt, haben die gesetzlichen Vertreter die in den einschlägigen Vorschriften enthaltenen Formulierungen und Begriffe ausgelegt; die Gesetzmäßigkeit dieser Auslegungen ist wie im Abschnitt „Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresbericht nach § 7 KARBV“ dargestellt mit inhärenten Unsicherheiten behaftet. Des Weiteren unterliegen die Quantifizierungen nachhaltigkeitsbezogener Angaben inhärenten Unsicherheiten bei deren Messung bzw. Beurteilung. Diese inhärenten Unsicherheiten bei der Auslegung und bei der Messung bzw. Beurteilung gelten entsprechend auch für unsere Prüfung.

etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Frankfurt am Main, den 08. September 2023
PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Fatih Agirman
Wirtschaftsprüfer

ppa. Heiko Sundermann
Wirtschaftsprüfer

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen u.a. den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich

Sonstiges

Renditen des Fonds - Vergleichende Übersicht der letzten Jahre

	Rumpf Gj-Ende 31.03.2020	Gj-Ende 31.03.2021	Gj-Ende 31.03.2022	Gj-Ende 31.03.2023
I. Immobilien				
Bruttoertrag	2,4 %	4,3 %	3,5 %	4,2 %
Bewirtschaftungsaufwand	-0,3 %	-1,5 %	-1,1 %	-1,6 %
Nettoertrag	2,2 %	2,8 %	2,4 %	2,6 %
Wertänderungen	1,3 %	1,9 %	2,0 %	1,6 %
Ausländische Ertragssteuern	0,0 %	-0,1 %	-0,2 %	-0,1 %
Ausländische latente Steuern	0,0 %	0,0 %	-0,1 %	-0,1 %
Ergebnis vor Darlehensaufwand	3,5 %	4,6 %	4,2 %	4,1 %
Ergebnis nach Darlehensaufwand	3,9 %	5,3 %	4,7 %	4,5 %
Währungsänderung	0,0 %	0,0 %	-0,1 %	0,2 %
Gesamtergebnis in Fondswährung	3,9 %	5,3 %	4,6 %	4,7 %
II. Liquidität	-0,1 %	-0,5 %	-0,7 %	0,2 %
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten	1,7 %	3,4 %	2,9 %	3,5 %
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)	1,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %

Für das Rumpfgeschäftsjahr, endend am 31.03.2020, wurden die Angaben I. bis III. auf ein volles Geschäftsjahr hochgerechnet.

Informationen zu Wertänderungen

<i>(stichtagsbezogen in TEUR)</i>	AT	DE	DK	FR	GB	NL	Gesamt
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio	131.540,0	455.575,0	129.625,9	29.000,0	86.515,6	69.360,0	901.616,5
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio	4.353,0	19.147,1	5.048,7	1.129,1	4.758,0	2.981,0	37.416,9
Positive Wertänderungen lt. Gutachten	2.771,0	13.418,3	2.627,0	0,0	2.738,4	1.445,0	22.999,7
Sonstige positive Wertänderungen	0,0	174,7	0,0	0,0	0,0	14,3	233,9
Negative Wertänderungen lt. Gutachten	0,0	-5.820,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-5.820,0
Sonstige negative Wertänderungen	-406,8	-3.166,0	-320,6	0,0	-302,5	-343,7	-4.539,5
Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt	2.771,0	7.598,3	2.627,0	0,0	2.738,4	1.445,0	17.179,7
Sonstige Wertänderungen insgesamt	-406,8	-2.991,2	-320,6	0,0	-302,5	-329,4	-4.305,7

Vermietungsinformationen

Mieten nach Nutzungsarten

<i>(in % der Jahres-Nettosollmiete)</i>	AT	DE	DK	GB	NL	Gesamt
Jahresmietertrag Büro	1,3	0,3	0,0	0,0	3,0	0,6
Jahresmietertrag Handel/Gastronomie	0,0	2,8	0,0	0,0	0,0	1,5
Jahresmietertrag Hotel	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Jahresmietertrag Industrie (Lager, Hallen)	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0
Jahresmietertrag Wohnen	86,0	89,2	97,4	98,8	96,9	92,1
Jahresmietertrag Freizeit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Jahresmietertrag Stellplatz	10,4	3,6	0,4	1,2	0,0	3,2
Jahresmietertrag Andere	2,4	4,0	2,2	0,0	0,1	2,7

Leerstandsinfos nach Nutzungsarten

<i>(in % der Jahres-Nettosollmiete)</i>	AT	DE	DK	GB	NL	Gesamt
Leerstand Büro	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Handel/Gastronomie	0,0	0,2	0,0	0,0	0,0	0,1
Leerstand Hotel	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Industrie (Lager, Hallen)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Wohnen	5,7	3,0	0,0	0,2	0,0	2,2
Leerstand Freizeit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Stellplatz	0,0	0,4	0,0	0,0	0,0	0,2
Leerstand Andere	2,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,2
Vermietungsquote	92,3	96,4	100,0	99,8	100,0	97,3

Restlaufzeit der Mietverträge*(in % der Jahres-Nettosollmiete)*

	<i>AT</i>	<i>DE</i>	<i>DK</i>	<i>GB</i>	<i>NL</i>	<i>Gesamt</i>
unbefristet	80,1	91,4	89,4	100,0	94,1	91,4
2023	2,1	4,2	10,6	0,0	2,8	4,3
2024	16,5	1,2	0,0	0,0	0,0	2,3
2025	0,0	0,3	0,0	0,0	3,0	0,4
2026	0,1	0,9	0,0	0,0	0,0	0,5
2027	0,1	0,4	0,0	0,0	0,0	0,2
2028	0,5	0,2	0,0	0,0	0,1	0,2
2029	0,0	0,4	0,0	0,0	0,0	0,2
2030	0,0	0,9	0,0	0,0	0,0	0,5
2031	0,4	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0
2032	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2033 +	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Steuerrechnung

Steuerliche Hinweise

Kurzangaben über die für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften³⁰

Die Aussagen zu den steuerlichen Vorschriften gelten nur für Anleger, die in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind.³¹ 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.³²

Darstellung der Rechtslage ab dem 1. Januar 2018

Inländische Investmentfonds gelten als Zweckvermögen nach § 1 Absatz 1 Nummer 5 des Körperschaftsteuergesetzes und sind unbeschränkt körperschaftsteuerpflichtig. Sie sind partiell körperschaftsteuerpflichtig mit ihren 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 % zusätzlich Solidaritätszuschlag. 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.³³

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.³⁴

Der Steuerabzug hat für den Privatanleger grundsätzlich Abgeltungswirkung (sog. Abgeltungsteuer), sodass die Einkünfte aus Kapitalvermögen regelmäßig nicht in der Einkommensteuererklärung anzugeben sind. Bei der Vornahme des Steuerabzugs werden durch die depotführende Stelle grundsätzlich bereits Verlustverrechnungen vorgenommen und aus der Direktanlage stammende ausländische Quellensteuern angerechnet.

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

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

30 § 165 Abs. 2 Nr. 15 KAGB: Kurzangaben über die für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften einschließlich der Angabe, ob ausgeschüttete Erträge des Investmentvermögens einem Quellensteuerabzug unterliegen.

31 Unbeschränkt steuerpflichtige Anleger werden nachfolgend auch als Steuerinländer bezeichnet.

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

33 Der Sparer-Pauschbetrag beträgt seit dem Veranlagungsjahr 2023 bei Einzelveranlagung 1.000,- Euro und bei Zusammenveranlagung 2.000,- Euro

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

Anteile im Privatvermögen (Steuerinländer)

Ausschüttungen

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

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

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

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

Vorabpauschalen

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

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

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

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

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

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

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

Werden Anteile an dem Sondervermögen veräußert, unterliegt der Veräußerungsgewinn dem Abgeltungssatz von 25 Prozent. Das Sondervermögen erfüllt jedoch die

steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60 Prozent der Veräußerungsgewinne steuerfrei.

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

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

Anteile im Betriebsvermögen (Steuerinländer)

Erstattung der Körperschaftsteuer des Fonds

Ist der Anleger eine inländische Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse, die nach der Satzung, dem Stiftungsgeschäft oder der sonstigen Verfassung und nach der tatsächlichen Geschäftsführung ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen, mildtätigen oder kirchlichen Zwecken dient oder eine Stiftung des öffentlichen Rechts, die ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen oder mildtätigen Zwecken dient, oder eine juristische Person des öffentlichen Rechts, die ausschließlich und unmittelbar kirchlichen Zwecken dient, dann erhält er auf Antrag vom Fonds die auf der Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer anteilig für seine Besitzzeit erstattet; dies gilt nicht, wenn die Anteile in einem wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb gehalten werden. Dasselbe gilt für vergleichbare ausländische Anleger mit Sitz und Geschäftsleitung in einem Amts- und Beitreibungshilfe leistenden ausländischen Staat. Die Erstattung setzt voraus, dass der Anleger seit mindestens drei Monaten vor dem Zufluss der körperschaftsteuerpflichtigen Erträge des Fonds zivilrechtlicher und wirtschaftlicher Eigentümer der Anteile ist, ohne dass eine Verpflichtung zur Übertragung der Anteile auf eine andere Person besteht. Ferner setzt die Erstattung im Hinblick auf die auf der Fondsebene

angefallene Körperschaftsteuer auf deutsche Dividenden und Erträge aus deutschen eigenkapitalähnlichen Genussrechten im Wesentlichen voraus, dass deutsche Aktien und deutsche eigenkapitalähnliche Genussrechte vom Fonds als wirtschaftlichem Eigentümer ununterbrochen 45 Tage innerhalb von 45 Tagen vor und nach dem Fälligkeitszeitpunkt der Kapitalerträge gehalten wurden und in diesen 45 Tagen ununterbrochen Mindestwertänderungsrisiken i. H. v. 70 Prozent bestanden. Entsprechendes gilt beschränkt auf die Körperschaftsteuer, die auf inländische Immobilienerträge des Fonds entfällt, wenn der Anleger eine inländische juristische Person des öffentlichen Rechts ist, soweit die Investmentanteile nicht einem nicht von der Körperschaftsteuer befreiten Betrieb gewerblicher Art zuzurechnen sind, oder der Anleger eine von der Körperschaftsteuer befreite inländische Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse ist, der nicht die Körperschaftsteuer des Fonds auf sämtliche steuerpflichtigen Einkünfte zu erstatten ist.

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

Eine Verpflichtung des Fonds bzw. der Gesellschaft, sich die entsprechende Körperschaftsteuer zur Weiterleitung an den Anleger erstatten zu lassen, besteht nicht. Aufgrund der hohen Komplexität der Regelung erscheint die Hinzuziehung eines steuerlichen Beraters sinnvoll.

Ausschüttungen

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

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

Vorabpauschalen

Die Vorabpauschale ist der Betrag, um den die Ausschüttungen des Fonds innerhalb eines Kalenderjahrs den Basisertrag für dieses Kalenderjahr unterschreiten. Der Basisertrag wird durch Multiplikation des Rücknahmepreises des Anteils zu Beginn eines Kalenderjahrs mit 70 Prozent des Basiszinses, der aus der langfristig erzielbaren Rendite öffentlicher Anleihen abgeleitet wird, ermittelt. Der Basisertrag ist auf den Mehrbetrag begrenzt, der sich zwischen dem ersten und dem letzten im Kalenderjahr festgesetzten Rücknahmepreis zuzüglich der Ausschüttungen innerhalb des Kalenderjahrs ergibt. Im Jahr des Erwerbs der Anteile vermindert sich die Vorabpauschale um ein Zwölftel für jeden vollen Monat, der dem Monat des Erwerbs vorangeht. Die Vorabpauschale gilt am ersten Werktag des folgenden Kalenderjahres als zugeflossen. Vorabpauschalen sind grundsätzlich einkommen- bzw. körperschaftsteuer- und gewerbesteuerpflichtig. Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60 % der Vorabpauschalen steuerfrei für Zwecke der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und 30 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 % der Veräußerungsgewinne steuerfrei für Zwecke der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und 30 % für Zwecke der Gewerbesteuer. Im Falle eines Veräußerungsverlustes ist der Verlust in Höhe der jeweils anzuwendenden Teilfreistellung auf Anlegerebene nicht abzugsfähig. Die Gewinne aus der Veräußerung der Anteile unterliegen i. d. R. keinem Kapitalertragsteuerabzug.

Besteuerung in Österreich

Beschränkt steuerpflichtige Anleger

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

einem Immobilienfonds stammenden österreichischen Immobiliengewinnen der beschränkten Steuerpflicht in Österreich.

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

Für natürliche Personen beträgt der Steuersatz für diese Einkünfte in Österreich 27,5 %. Erzielt der Anleger im Jahr 2023 insgesamt maximal EUR 2.126,00 (Wert wird jährlich angepasst gemäß Verordnung nach § 33a Absatz 4 EStG) in Österreich steuerpflichtige Einkünfte, ist keine Steuererklärung abzugeben, und die Einkünfte bleiben steuerfrei. Bei Überschreiten dieser Grenze oder nach Aufforderung durch das österreichische Finanzamt ist eine Einkommensteuererklärung in Österreich abzugeben. Für Körperschaften beträgt der Steuersatz in Österreich derzeit 24 % (ab 1.1.2024 und Folgejahre: 23 %). Anders als bei natürlichen Personen gibt es keinen Steuerfreibetrag. Die in Österreich steuerpflichtigen Einkünfte (ausschüttungsgleichen Erträge) für das am 31.03.2023 endende Geschäftsjahr des Swiss Life REF (DE) European Living betragen EUR 0,0175 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.³⁵ Zuständig ist das für die depotführende Stelle zuständige Finanzamt.

Solidaritätszuschlag

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

Kirchensteuer

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

Sonderausgabe wird bereits beim Steuerabzug mindernd berücksichtigt.

Ausländische Quellensteuer

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

Folgen der Verschmelzung von Sondervermögen

In den Fällen der Verschmelzung eines inländischen Sondervermögens auf ein anderes inländisches Sondervermögen, 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.³⁶

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

Automatischer Informationsaustausch in Steuersachen

Die Bedeutung des automatischen Austauschs von Informationen zur Bekämpfung von grenzüberschreitendem Steuerbetrug und grenzüberschreitender Steuerhinterziehung hat auf internationaler Ebene in den letzten Jahren stark zugenommen. Die OECD hat daher im Auftrag der G20 in 2014 einen globalen Standard für den automatischen Informationsaustausch über Finanzkonten in Steuersachen veröffentlicht (Common Reporting Standard, im Folgenden „CRS“). Der CRS wurde von mehr als 90 Staaten (teilnehmende Staaten) im Wege eines multilateralen Abkommens vereinbart. Außerdem wurde er Ende 2014 mit der Richtlinie 2014/107/EU des Rates vom 9. Dezember 2014 in die Richtlinie 2011/16/EU bezüglich der Verpflichtung zum automatischen Austausch von

³⁵ § 37 Abs. 2 AO

³⁶ § 190 Abs. 2 Nr. 2 KAGB

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.

Informationen zur Kapitalverwaltungsgesellschaft und zur Verwahrstelle

Kapitalverwaltungsgesellschaft

Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Darmstädter Landstraße 125
60598 Frankfurt

Telefon: +49 69 2648642 123
Telefax: +49 69 2648642 499

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

Geschäftsführung

Christian Dinger (Sprecher der Geschäftsführung)
Diplom-Wirtschaftsingenieur

Carmen Reschke
Kauffrau

Dr. Christine Bernhofer (bis 31.03.2023)
Kauffrau

Aufsichtsrat

Robin van Berkel Swiss Life AG
Vorsitzender

Jan Bettink Unabhängiges
Aufsichtsratsmitglied

Per Erikson Swiss Life Asset Managers
Deutschland GmbH

Christian Schmid Swiss Life Asset Managers
Deutschland GmbH

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

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 Schräder

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

Michael Buschmann

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

Reinhard Möller

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

Carsten Scheer

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

Carsten Troff

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

Dirk Strelow

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

Jörg Ackermann

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
Ackermann Immobilienbewertung
Stirnband 38
58093 Hagen

Kai Grebin

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

BNP Paribas Real Estate Consult GmbH

juristische Person vertreten durch Kolja Hamers FRICS,
Simone Schelsky-Coy FRICS, Geertje Schumann MRICS
Goetheplatz 4
60311 Frankfurt am Main

MÖHRLE HAPP LUTHER Valuation GmbH

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



SwissLife
Asset Managers

*Wir unterstützen Menschen dabei,
ein selbstbestimmtes Leben zu führen.*

Swiss Life
Kapitalverwaltungsgesellschaft
mbH

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

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