



SwissLife
Asset Managers

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

zum 30. Juni 2021

Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Inhaltsverzeichnis

An unsere Anleger	4
Bericht der Geschäftsführung	4
Kennzahlen im Überblick	6
Kennzahlen zum Stichtag 30. Juni 2021	6
Veränderungen im Berichtszeitraum	6
Entwicklung der Wirtschaft und der Immobilienmärkte in Deutschland und Europa	7
Jahresbericht	13
Tätigkeitsbericht	13
Vergleichende Übersicht der letzten Geschäftsjahre	20
Vermögensübersicht zum 30. Juni 2021	22
Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2021	24
Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2021	
Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	36
Aufstellung der während des Berichtsjahres abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind	37
Finanzinstrumente, die innerhalb des Berichtszeitraums geschlossen wurden und nicht mehr in der Vermögensaufstellung enthalten sind	37
Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. Juli 2020 bis 30. Juni 2021	38
Verwendungsrechnung zum 30. Juni 2021	41
Entwicklung des Fondsvermögens vom 1. Juli 2020 bis 30. Juni 2021	42
Anhang	43
Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	46
Sonstiges	48
Übersicht zu Renditen, Bewertung und Vermietung nach Ländern	48
Renditen des Fonds	48
Kapitalinformationen	48
Informationen zu Wertänderungen	49
Vermietungsinformationen	49
Restlaufzeit der Mietverträge	50
Steuerrechnung	51
Steuerliche Hinweise	51
Gremien, Gesellschafter und Organe	57
Kapitalverwaltungsgesellschaft	57
Geschäftsführung	57
Aufsichtsrat	57
Gesellschafter der Swiss Life KVG	57
Verwahrstelle	58
Externe Bewerter für Immobilien	58

An unsere Anleger

Bericht der Geschäftsführung

Sehr geehrte Damen und Herren,

der von uns verwaltete Publikums-AIF mit festen Anlagebedingungen mit dem Investitionsschwerpunkt Immobilien in Form des offenen inländischen Publikumssondervermögens Swiss Life REF (DE) European Real Estate Living and Working hat das Geschäftsjahr 2020/2021 (1. Juli 2020 bis 30. Juni 2021) abgeschlossen. Der vorliegende Bericht informiert über die wesentlichen Geschäftsvorfälle und Veränderungen während des Berichtszeitraums.

Das zurückliegende Geschäftsjahr 2020/2021 war insbesondere geprägt durch die COVID-19-Pandemie mit starken Auswirkungen auf das wirtschaftliche und soziale Umfeld in Europa. Die sich schon vor dem Jahreswechsel 2020/2021 abzeichnende, tiefgreifende Wirkung dieser Pandemie auch auf ökonomische Faktoren hatte sich spätestens zum Beginn des ersten Lockdowns Mitte März 2020 in aller Härte manifestiert. Im ersten Halbjahr des abgelaufenen Geschäftsjahres stellte sich für den Fonds daher die Frage nach der weiteren Investitionsstrategie und nach den Anforderungen an weitere Investments. Die Geschäftsführung hat als Antwort darauf gezielt auf Investments in den Assetklassen «Wohnen» und «Gesundheit» gesetzt. Die robuste Einnahmensituation und der weniger starke Einfluss rein ökonomischer Faktoren auf die Performance dieser beiden Assetklassen waren hierfür entscheidend.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr war die Ankaufstrategie des Fonds somit geprägt durch eine Fokussierung auf die «Living»-Quote, mit einem Schwerpunkt auf die Assetklasse «Wohnen». Zwischen dem 1. Juli 2020 und dem 30. Juni 2021 wurden weitere sieben Immobilien erworben. Dabei handelt es sich um drei Wohnanlagen, eine gemischt genutzte Anlage (Nahversorgung, Gesundheit, Wohnen, Büro), eine Seniorenwohnanlage, ein Pflegeheim sowie eine Beteiligung an einem Einkaufszentrum. Mit der Übernahme des Seniorenwohnheims in Belgien, dem Erwerb einer Beteiligung am Glatt-Einkaufszentrum in der Schweiz und einem Joint Venture-Investment in ein Wohn-Hochhaus in Rotterdam wurde auch die regionale und internationale Diversifizierung des Fonds nochmals verbessert. Durch die Beteiligung am Glatt-Einkaufszentrum ist der Fonds jetzt auch erstmalig außerhalb des Euro-Raums im Schweizer Franken investiert.

Per 30. Juni 2021 summiert sich das Immobilienvermögen des Fonds auf rd. 819 Mio. Euro, verteilt auf 28 Immobilien in sieben Ländern. Dies entspricht einem Anstieg des Immobilienvermögens um 53 % gegenüber dem Vorjahresstichtag (ca. 537 Mio. Euro).

Einen weiteren Meilenstein in der Entwicklung des Fonds stellt seine Klassifizierung als Fonds nach Artikel 8 der Offenlegungsverordnung zum 10.03.2021 dar. Die hierzu erforderliche Anpassung der Anlagestrategie des Fonds in Bezug auf die explizite Formulierung von Nachhaltigkeitsmerkmalen ist unter Mithilfe unserer Nachhaltigkeitsspezialisten («ESG-Team») im Konzern erfolgt. Die ESG-Strategie ist damit eingebettet in die Nachhaltigkeitsstrategie der Swiss Life Asset Managers-Gruppe. Der Fonds berücksichtigt Umwelt- oder soziale Kriterien.

Allen Ankäufen liegt der bewährte Investmentprozess der Swiss Life-Gruppe zugrunde. Die ESG-seitig erforderlichen Prozessanpassungen sind erfolgt. Der Investmentprozess stellt insbesondere sicher, dass die ausgesuchten Immobilien den Investitionskriterien des Fonds entsprechen und die Investments auf die angestrebten Nachhaltigkeitsmerkmale hin untersucht werden. Besonderes Augenmerk richtet sich dabei auf die Immobilienqualität, die Vermietbarkeit der Objekte an sich und die aktuelle Vermietungssituation, die derzeit insgesamt eine sehr gute Quote von 95,2 % für die Bestandsobjekte aufweist. Um die Qualität der Immobilien und die Vermietungsquote weiter zu verbessern, stehen vor allem die Aktivitäten im Bereich des Asset-Managements im Fokus. Zudem wurden im Asset-Management zusätzliche Prozesse zur Sicherstellung einer nachhaltigen Immobilienbewirtschaftung eingeführt.

Mit einer Wertentwicklung von 2,0 % (BVI-Rendite) zum Geschäftsjahresende hat der Fonds ein den wirtschaftlichen Herausforderungen entsprechend ordentliches Ergebnis erwirtschaftet.

Das anhaltend starke Interesse am Swiss Life REF (DE) European Real Estate Living and Working spiegelt sich in der Absatzentwicklung seit Januar 2021 wider. Erwartungsgemäß konnte das Fondswachstum bislang noch nicht wieder das Niveau aus der Vor-Corona-Zeit erreichen. Ungeachtet dessen haben sich die Vertriebszahlen in der zweiten Hälfte des abgelaufenen Geschäftsjahres wieder deutlich erholt. Auf dieser Basis erwarten wir ein verlangsamtes Fondswachstum mit dem Erreichen eines Nettofondsvolumens von einer Milliarde Euro noch im laufenden Jahr 2021.

Die innovative Zielallokation mit dem Konzept der Abbildung der großen sozio-ökonomischen Trends unserer Zeit im Immobilienportfolio eines Publikumsfonds, jetzt noch ergänzt um die Aufnahme von ESG-Merkmalen gemäß Artikel 8 Offenlegungsverordnung in der Fondsstrategie, überzeugt in den Vertriebsgesprächen. Die erfolgten Ankäufe zeigen zudem die Leistungsfähigkeit unserer Organisation und die Verlässlichkeit bei der Einhaltung der gesteckten Ziele.

Dabei ist das deutsche und europäische Netzwerk von Swiss Life Asset Managers essenziell. Die Ländereinheiten von Swiss Life Asset Managers 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 stark diversifizierten Zielallokation wird die kommenden Fondsgeschäftsjahre weiterhin prägen. Trotz der Wachstumsorientierung verfolgen wir das Ziel, den Wert Ihrer Anlage zu erhalten und zu sichern. Dabei spielen die konsequente Fortsetzung der Ankaufs- und Asset-Managementpolitik, der weiterhin erfolgreiche Fondsvertrieb, 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. Juli 2020 bis 30. Juni 2021.

Mit freundlichen Grüßen

Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Kennzahlen im Überblick

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

ISIN: DE000A2ATC31

WKN: A2ATC3

Auflagedatum: 22. Dezember 2016

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

Kennzahlen zum Stichtag 30. Juni 2021

Fondsvermögen (netto)	987.310.040,70 EUR
<i>Immobilienvermögen</i>	
Immobilienvermögen gesamt (brutto)	818.557.195,74 EUR
- davon direkt gehalten	525.312.195,85 EUR
- davon über Immobiliengesellschaften gehalten	293.244.999,89 EUR
<i>Fondsobjekte</i>	
Anzahl der Fondsobjekte gesamt	28
- davon über Immobiliengesellschaften gehalten	9
stichtagsbezogene Vermietungsquote in % der Nettosollmiete	95,2 %
Fremdkapitalquote ¹	12,5 %

Veränderungen im Berichtszeitraum

<i>An- und Verkäufe</i>	
Ankäufe	7
Verkäufe	-
Mittelzufluss/-abfluss (netto)	213.056.193,07 EUR
<i>Ausschüttung</i>	
Endausschüttung am	30.11.2020
Endausschüttung je Anteil	0,10 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 Fondsimmobilien. Die Vermögenswerte setzen sich aus den anzusetzenden Kaufpreisen (i. d. R. 3 Monate ab Erwerbsdatum) bzw. Verkehrswerten (i. d. R. ab dem 4. Monat nach Erwerbsdatum) der einzelnen Objekte zusammen.

Entwicklung der Wirtschaft und der Immobilienmärkte in Deutschland und Europa

Wirtschaftliches Umfeld Europa

Europa stand während des Berichtszeitraumes vom 1. Juli 2020 bis 30. Juni 2021 stark unter dem Einfluss der Corona-Pandemie. Zwar konnte sich die Wirtschaft der Eurozone nach Lockerung im Juni im dritten Quartal 2020 deutlich erholen (+12,4 % zu Q2 2020), jedoch stiegen ab Herbst die Fallzahlen und Todesfälle wieder an,² sodass ein Großteil der Länder mit erneuten Lockdowns reagierte.³ Folglich schrumpfte die Wirtschaftsleistung der Eurozone im vierten Quartal (-0,6 %) 2020 und ersten Quartal 2021 (-0,3 %) erneut. Im zweiten Quartal 2021, was wiederum durch Lockerungsmaßnahmen geprägt war,⁴ konnte die Wirtschaftsleistung erneut gesteigert werden und lag 2 % oberhalb des Vorquartals. Im Vergleich zum Vorjahresquartal lag die Wirtschaftsleistung im zweiten Quartal 2021 um 13,6 % höher.⁵ Die Erholung im zweiten Quartal 2021 fiel in Deutschland leicht unterdurchschnittlich aus (+9,2 zu Q2 2020), was aber auch daran liegen dürfte, dass die Wirtschaftsleistung in Deutschland im zweiten Quartal 2020 (-11,3 %) weniger stark unter Druck geraten war als der Durchschnitt der Eurozone (-14,7 %). In Frankreich führte der Aufholeffekt gegenüber dem Vorjahresquartal (Q2 2020: -18,8 %) zu einer Steigerung der Wirtschaftsleistung von 18,7 % im zweiten Quartal 2021. Die Schweizer Wirtschaft zeigte sich während des gesamten Berichtszeitraums robuster und verlor in der Spitze im dritten Quartal 2020 1,7 % an Wirtschaftsleistung (zu Q3 2019).⁶

Für 2021 geht Swiss Life Economic Research von einer Erholung der Wirtschaftsleistung der Eurozone von 4,4 % aus, wobei Frankreich aufgrund von Aufholeffekten mit 6,0 % stärker gegenüber dem Vorjahr (2020: -8,3 %)⁷ wachsen dürfte als Deutschland (2021: +4,2 %, 2020: -4,6 %).⁸ Eine rückläufige Arbeitslosenquote stützt die Konsumentenstimmung, wobei der lahme Impffortschritt und die Ausbreitung der Deltavariante des COVID-19-Virus wiederum die konjunkturelle Dynamik verlangsamen.⁹

Der Wirtschaftseinbruch während des Berichtszeitraums spiegelt sich in den Arbeitslosenquoten wider: Ende Juni lag die Arbeitslosigkeit in der Eurozone bei 7,7 % und damit 40 Basispunkte über dem Vorjahreswert. Innerhalb des zweiten Halbjahres nahm die Quote weiter zu und erreichte ihren Höhepunkt im September bei 8,6 %. Seitdem konnte sie sich sukzessive absenken und erreichte im Juni 2021 7,7 %. Deutschland wies mit einer Arbeitslosigkeit im Juni 2021 von 3,7 % die drittniedrigste Quote innerhalb der Eurozone auf, und lag 20 Basispunkte über dem Vorjahreswert, sowie 40 Basispunkte über dem Vor-Corona-Wert aus Dezember 2019.¹⁰ Die niedrigste Arbeitslosigkeit wurde im Juni 2021 in den Niederlanden (3,2 %, -90 BP zu Juni 2020) gemessen. Auch in Belgien (6,2 %, +80 BP), Österreich (6,4 %, -130 BP) und Frankreich (7,3 %, -10 BP) lagen die Quoten unter dem Durchschnitt der Eurozone, wohingegen Finnland eine relativ hohe Arbeitslosigkeit (8,1 %, +20 BP) aufwies.¹¹ Dass die Arbeitslosenquoten insbesondere während des zweiten Halbjahres 2020 nicht höher notierten, lag u. a. an diversen Kurzarbeitergeldprogrammen, welche die Länder 2020 im Rahmen des EU-Kurzarbeitsprogramms «SURE» auflegten.¹²

² *Deutsche Welle: 25.11.2020*

³ *Tagesschau: 03.11.2020*

⁴ *Tagesschau: 28.04.2021*

⁵ *Eurostat: 17.08.2021; Eurostat: 02.02.2021*

⁶ *Eurostat: 17.08.2021; Eurostat: 02.02.2021; Eurostat 08.09.2020*

⁷ *Handelsblatt: 29.01.2020*

⁸ *Handelsblatt: 29.01.2020; Destatis Bruttoinlandsprodukt 2020*

⁹ *Swiss Life Economic Research: Perspektiven August 2021*

¹⁰ *Eurostat: 30.07.2021; Eurostat 01.02.2021*

¹¹ *Eurostat: 30.07.2021*

¹² *Eurostat: 24.08.2020*

In der ersten Hälfte der Berichtsperiode rutsche die jährliche Inflationsrate im Euroraum von 0,4 % im Juli 2020¹³ ab August (-0,2 %) in den negativen Bereich und lag im Dezember 2020 bei -0,3 %.¹⁴ Seit Januar 2021 (+0,9 %) stieg die jährliche Teuerungsrate bis Mai 2021 stetig an (+2,0 %). Im Juni 2021 wurde eine Teuerungsrate von 1,9 % gemessen.¹⁵ In Österreich (2,8 %, +170 BP zu Juni 2020), Belgien (2,6 %, +240 BP) und Deutschland (2,1 %, +130 BP) lag die jährliche Inflationsrate zum Juni 2021 über dem Durchschnitt des Euroraums, während die Preissteigerungen in Frankreich (1,9 %, +170 BP) und Finnland (1,9 %, +180 BP) dem Durchschnitt entsprachen und in den Niederlanden (1,7 %, +0 BP) leicht darunter lag. In der Schweiz stieg die Inflation auf 0,5 % zum Juni 2021 und lag damit 180 Basispunkte über dem Vorjahreswert.¹⁶ Eine wesentliche Determinante der Inflation waren die Energiepreise, die im zweiten Halbjahr 2020 zurückgingen und ihr Tief mit einem Rückgang von 8,3 % im November 2020 fanden,¹⁷ sich jedoch im zweiten Halbjahr stetig verteuerten. Im Juni 2021 wurde für Energiepreise eine Teuerungsrate von 12,6 % gemessen.¹⁸

Für 2021 geht Swiss Life Economic Research von einer volatilen Inflation aus, die annualisiert für die Eurozone bei 1,8 % erwartet wird. Für Deutschland wird eine Teuerungsrate von 2,5 % erwartet, für Frankreich von 1,5 % und für die Schweiz von 0,5 %. Über die Sommermonate dürfte die Inflation aufgrund von Basiseffekten aus dem Vorjahr in den meisten Ländern rückläufig sein, bevor ein erneuter Anstieg bis zum Schlussquartal 2021 die Inflationsrate der Eurozone wieder steigen lässt.¹⁹

Immobilienmärkte Europa

Die Treiber für die Nachfrage nach Immobilien blieben auch während der Pandemie und folglich im Berichtszeitraum 01.07.2020 bis 30.06.2021 intakt. Der Kapitaldruck der Investoren trifft weiterhin auf das Fehlen attraktiver Alternativen bei festverzinslichen Anlagen und niedrigen Zinsen. Insgesamt ist jedoch eine Verschiebung der Präferenzen zu resilienten Sektoren und krisenresistenten Liegenschaften wie Wohn- und Gesundheitsimmobilien, Logistikobjekten, Core-Büroobjekten sowie Supermärkten und Fachmarktzentren zu beobachten. Im Berichtszeitraum büßten die europäischen Immobilienmärkte gegenüber der Vorperiode 20 % an Transaktionsvolumen ein. Insgesamt wurden von Juli 2020 bis Juni 2021 271,7 Mrd. EUR an den Märkten platziert,²⁰ wobei das vierte Quartal mit 91,3 Mrd. EUR das volumenstärkste darstellte und 17 % hinter dem Vorjahresquartal lag.²¹ Nachdem die Immobilienmärkte verhalten in das Jahr 2021 gestartet waren – im ersten Quartal 2021 wurden 53,8 Mrd. EUR (-40 % zu Q1 2020) investiert – deutet das Investitionsvolumen des zweiten Quartals 2021 mit 69,2 Mrd. EUR (+43 % zu Q2 2020) auf eine Erholung hin.²² Mit 70,0 Mrd. EUR an allokiertem Kapital stellt Deutschland den größten Investmentmarkt innerhalb Europas dar (Anteil: 26 %), gefolgt von Großbritannien (55,8 Mrd. EUR) und Frankreich (28,1 Mrd. EUR).²³ Die Niederlande wiesen im Berichtszeitraum ein Transaktionsvolumen von 16,1 Mrd. EUR²⁴ auf, die Schweiz von 5,6 Mrd. EUR, Österreich von 3,7 Mrd. EUR, Finnland von 3,6 Mrd. EUR und Belgien i. H. v. 2,5 Mrd. EUR.²⁵ Gegenüber der Vorjahresperiode (Q3 2019 bis Q2 2020) liegen die Volumina, abgesehen von der Schweiz, wo eine große Einzelhandelstransaktion im zweiten Halbjahr 2020 den Markt prägte,²⁶ weiterhin unter den Vorjahreswerten, wobei sich Märkte mit einem hohen Anteil an Industrie- und Wohnungsmärkten relativ robuster zeigten.²⁷

¹³ Eurostat: 01.12.2020

¹⁴ Eurostat: 03.02.2021

¹⁵ Eurostat: 16.07.2021

¹⁶ Eurostat: 16.07.2021

¹⁷ Eurostat: 03.02.2021

¹⁸ Eurostat 16.07.2021

¹⁹ Swiss Life Economic Research: Perspektiven August 2021

²⁰ CBRE EMEA Investment Snapshot Q2 2021

²¹ CBRE EMEA Investment Snapshots Q3 2020, Q4 2020, Q1 2021, Q2 2021

²² CBRE EMEA Investment Snapshots Q1 2021, Q2 2021

²³ CBRE EMEA Investment Snapshots Q2 2021

²⁴ CBRE EMEA Investment Snapshots Q2 2021

²⁵ RCA

²⁶ Swiss Life Asset Managers Company News 7. Oktober 2020

²⁷ CBRE EMEA Investment Snapshots Q2 2021

Trotz des Rückganges von rund 32 % an investiertem Kapital konnten Büroinvestments mit 89,9 Mrd. EUR, absolut betrachtet, ihre Stellung als volumenstärkste Investmentklasse erneut verteidigen, gefolgt von Wohninvestments (61,7 Mrd. EUR, -18 %). Stark verbesserte sich die Logistik, die aufgrund eines Investitionsanstieges von 64 % im ersten Halbjahr 2021 das Jahresvolumen insgesamt und um 37 % zur Vorjahresperiode auf 51,8 Mrd. EUR steigern konnte. Der Einzelhandel schaffte es auf 32,1 Mrd. EUR (-26 %), der Gesundheitsimmobilienmarkt auf 10,7 Mrd. EUR (-16 %).²⁸

Mit Öffnung der Volkswirtschaften, respektive der Beendigung der Lockdowns im ersten Halbjahr 2021 und der graduellen Rückkehr ins Büro – wenn auch auf niedrigem Niveau –, erholt sich das Sentiment der Anleger gegenüber europäischen Büroinvestments. So lag das Investitionsvolumen des zweiten Quartals 2021 (22,3 Mrd. EUR) deutlich über dem Vorjahresquartal (+37 %), in dem die Märkte erstmalig durch die Pandemie verunsichert und in ihren Aktivitäten beeinflusst wurden.²⁹ Eine relative Erholung zeigt sich auch in dem rollierenden, zwölfmonatige Büroinvestitionsvolumen, das sich ab April 2021 erstmalig seit der Pandemie wieder im Aufwärtstrend befindet.

Der Fokus der Investoren auf Core-Objekte, die stabile Cashflows und niedrige Leerstände versprechen, stabilisiert die Spitzenrenditen, trotz der noch vorherrschenden Unsicherheit bezüglich der Zukunft des modernen Büros. Laut RCA lag die Spitzenrendite für europäische Büroinvestments im Juni 2021 bei durchschnittlich 4,1 % und damit auf dem Niveau, das laut Catella im Juni 2020 erreicht wurde.³⁰ In den Kernmärkten, wie Berlin (Q2 2021: 2,5 %, -15 BP zu Q2 2020), München (Q2 2021: 2,7 %, -10 BP zu Q2 2020)³¹ oder Paris (Q2 2021: 2,5 %, -30 BP zu Q2 2020)³² gerieten die Spitzenrenditen jedoch aufgrund der erhöhten Anlegernachfrage nach Qualitätsliegenschaften in Spitzenlagen unter Druck. Auch in Wien (2,6 %) lagen die Spitzenrenditen zu Ende

Juni 2021 unter der 3 %-Marke, wohingegen Liegenschaften in Helsinki (3,2 %), Amsterdam (3,2 %) und Brüssel (3,9 %) höher rentierten.³³

Auch auf dem Vermietungsmarkt zeigen sich erste Anzeichen einer langsamen Erholung: Lag der Flächenumsatz zu Beginn der Berichtsperiode im dritten Quartal 2020 mit 1,7 Mio. m² noch 50 % hinter dem Vorjahreswert, reduzierte sich der Rückgang im Vergleich zum Vorjahresquartal sukzessive über den Berichtszeitraum (Q4 2020: 2,4 Mio. m², -35 %; Q1 2021: 2.1 Mio. m², -11 % zu Q1 2020) und lag im zweiten Quartal 2021 mit 2,3 Mio. m² rund 28 % gegenüber dem Wert des Vorjahresquartals.³⁴ Trotz der positiven Anzeichen liegt der annualisierte Flächenumsatz (8,5 Mio. m²) noch rund 22 % hinter dem Vorjahreswert.³⁵ Neuanmietungen fokussieren sich auf erstklassige Büroflächen, die ESG-Kriterien erfüllen sowie eine hochwertige Ausstattung bieten. Darüber hinaus wird der Markt weiterhin hauptsächlich durch kleinere und mittlere Flächenabschlüsse bestimmt, wobei in Paris auch größere Abschlüsse (> 5.000 m²) verzeichnet wurden.³⁶

Als Folge des Flächenrückganges und der Fokussierung auf ausgewählte und kleinere Spitzenobjekte stieg die Leerstandsquote von 6,3 % im dritten Quartal 2020 (+40 BP zu Q1 2020) um 120 Basispunkte auf 7,5 % im zweiten Quartal 2021 (+30 BP zu Q1 2021). Damit ist die höchste Leerstandsquote seit 2017 erreicht.³⁷ Auch in Kernmärkten wie Berlin (Q2 2021: 2,9 %, +200 BP zu Q2 2020) und München (Q2 2021: 4,0 %, +150 BP zu Q2 2020) stieg der Leerstand, inklusive Untermietflächen, an. Zum Ende der Berichtsperiode verzeichnete Paris eine Leerstandsquote von 7,3 %, Brüssel von 7,7 %, Amsterdam von 5,9 %³⁹ und Wien von 4,5 %. In Wien und Amsterdam hielt sich die Leerstandsquote im Vergleich zum Vorjahreswert stabil.⁴⁰

Auch flachte das Mietpreiswachstum in Europas 24 größten Bürostandorten im Berichtszeitraum ab. Von Juli 2020 bis Juni 2021 wurde ein gewichtetes Mietwachstum von 0,2 %

²⁸ CBRE EMEA Investment Snapshot Q2 2021

²⁹ CBRE EMEA Investment Snapshot Q2 2021

³⁰ RCA; Catella: Pressemitteilung Europäischer Büromarkt H1 2020, 27.07.2020

³¹ JLL Investmentmarktüberblick Deutschland Q2 2021

³² Colliers Paris Investment Market Q2 2020, Colliers EMA Office Pricing Map Q2 2021

³³ Colliers EMEA Office Pricing Map Q2 2021

³⁴ JLL Office Property Clocks Q3 2020, Q4 2020, Q1 2021, Q2 2021

³⁵ JLL Office Property Clocks Q3 2019 bis Q2 2021

³⁶ JLL Office Property Clock Q2 2021

³⁷ JLL Office Property Clock Q3 2020 und Q2 2021

³⁸ JLL Office Property Clock Q2 2021

³⁹ BNP Paribas Main Office Markets H1 2021

⁴⁰ BNP Paribas Main Office Markets H1 2021

gemessen – ein Wert, der deutlich unterdurchschnittlich ist.⁴¹ Dennoch zeigen sich Unterschiede in den Märkten: So verteuerten sich innerhalb eines Jahres Büroflächen in Paris auf 930 EUR/m²/p. a. (+3,3 % zu Q2 2020)⁴² und in Berlin auf 456 EUR/m²/p. a. (+2,7 % zu Q2 2020).⁴³ Unverändert blieben die Spitzenmieten in Brüssel (315 EUR/m²/p. a.), Wien (306 EUR/m²/p. a.) und München (474 EUR/m²/p. a.).⁴⁴ Bei einem Blick auf die effektive Netto-Spitzenmiete wird jedoch deutlich, dass die Incentives, wie mietfreie Zeiten, insgesamt zugenommen haben.⁴⁵

Mehr Momentum weist der europäische Wohnungsmarkt auf. Getrieben vom Wohnungsmangel – die Verteuerung von Wohneigentum treibt immer mehr Haushalte in die Mieteerschaft – und stabilen Cashflows – während der Pandemie änderten sich die Mietausfallraten nicht, vielmehr zogen die Mieten an –, zieht es risikoaverse Anleger vermehrt in diesen resilienten Sektor; wobei Deutschland, Großbritannien und die Niederlande als Top 3 im Fokus der Anleger stehen.⁴⁶ Getrieben vom Anlegerinteresse bleiben die Spitzenrenditen weiter unter Druck. Gemäß den zuletzt verfügbaren Daten aus dem ersten Quartal 2021 liegt die durchschnittliche Spitzenrendite europäischer Wohnimmobilien Ende März 2021 bei 3,19 % und damit 47 Basispunkte niedriger als zu Ende September 2020. Besonders tief rentieren zu Ende März Apartments in Stockholm (1,3 %, -20 BP zu Q3 2020), Zürich (1,4 %, -10 BP) und München (2,0 %, -20 BP). Bis auf Köln (3,0 %, -40 BP) und Stuttgart (3,0 %, +0 BP) generieren die Top 7 in Deutschland weniger als 3 % Rendite. Auch Paris (2,5 %, -20 BP) liegt unter dieser Marke, Wien (3,0 %, -25 BP) genau darauf. In den Niederlanden liegt die Spitzenrendite in Amsterdam bei 3,05 % (-5 BP), in Rotterdam bei 3,9 % (+0 BP).⁴⁷

Im Vergleich zum dritten Quartal 2020 reduzierten sich die Durchschnittsmieten am europäischen Wohnungsmarkt zu Ende März 2021 um 0,9 % und lagen bei 15,46 EUR/m². Im Vergleich zum Vorjahr (Q1 2020) liegen die Durchschnittsmieten 0,9 % höher. Besonders stark nahmen die Mieten im Zeitraum Q3 2020 bis Q1 2021 in Luxemburg (+16 % auf 29,00 EUR/m²) zu, am teuersten war Wohnraum in Genf (-1,3 % auf 30,10 EUR/m²).⁴⁸

Die Nachfrage nach Pflegeimmobilien spiegelt sich in dem steigenden Anteil von Gesundheitsimmobilien am Gesamttransaktionsmarkt wider. So stieg der Anteil von 2,8 % im Jahr 2020 auf 3,6 % im ersten Quartal 2021.⁴⁹ Auch zeigt sich die Nachfrage in der Kompression der Spitzenrenditen. Die Durchschnittsrendite verlor zwischen Q2 2020 und Q2 2021 knapp 60 Basispunkte auf 5,7 %. Die durchschnittliche Spitzenrendite lag zum Ende der Berichtsperiode bei 4,5 %.⁵⁰ Core-Gesundheitsimmobilien in Belgien (4,25 %), Frankreich, Deutschland und den Niederlanden (alle 4,0 %) rentieren zum Ende des zweiten Quartals 2021 deutlich tiefer als der europäische Durchschnitt.⁵¹ Mit einem Transaktionsvolumen von 2,4 Mrd. EUR vereint Deutschland den höchsten Anteil am europäischen Gesundheitsimmobilienmarkt und konnte das Volumen gegenüber der Vorjahresperiode um 35 % ausweiten.⁵² Unter dem Kapitaldruck gab die Spitzenrendite für deutsche Pflegeheime im zweiten Halbjahr 2020 um 25 Basispunkte nach⁵³ und stabilisierte sich im ersten Halbjahr 2021 auf 4,0 %.⁵⁴ Ursächlich für die hohe Investorenachfrage ist die wirtschaftlich stabile Lage der Betreiber.⁵⁵ Der klassische Einzelhandel war im Berichtszeitraum mit am stärksten von der Pandemie und den Lockdowns betroffen, die sich von Spätherbst 2020 bis teilweise in den Frühling 2021 hineinzogen. Besonders «High-Street-Geschäfte» und Shopping-Center, die schon vor der Krise einem strukturellen Wandel unterlagen, der durch die Pandemie verstärkt

⁴¹ JLL Office Property Clock Q2 2021

⁴² Wert und Veränderung berechnet aus JLL Office Property Clock Q2 2021, Q1 2021 und Q3 2020

⁴³ JLL Büromarktüberblick Deutschland Q2 2021

⁴⁴ BNP Paribas Main Office Markets H1 2021; JLL Büromarktüberblick Deutschland Q2 2021

⁴⁵ JLL Europäische Büromärkte Q4 2020

⁴⁶ Colliers EMEA Resi Report June 2021

⁴⁷ Catella Europe Residential Market Map Q3 2020 und Q1 2021

⁴⁸ Catella European Residential Market Map Q1 2021, Q3 2020 sowie Presseberichte vom 26. November 2020 und 26. Mai 2021

⁴⁹ Colliers EMEA Healthcare Report Q1 2021

⁵⁰ RCA

⁵¹ JLL European Healthcare Interface Q2 2021

⁵² RCA

⁵³ CBRE: Deutscher Gesundheitsimmobilienmarkt H1 2020

⁵⁴ CBRE Germany Healthcare Snapshot Q2 2021

⁵⁵ CBRE: Pressemitteilung Gesundheitsimmobilienmarkt 2020, 11.01.2021

wurde, gerieten durch die Schließungen unter Druck, was sich u. a. an den rückläufigen Spitzenmieten von Shopping Centern zeigt. Am deutlichsten reduzierten sich die Spitzenmieten für Shopping-Center in 2020 in Finnland (-16 %) und Großbritannien (-15,4 %), aber auch in Deutschland (-11,9 %) verloren die Spitzenmieten im zweistelligen Bereich. Relativ robuster zeigten sich Shopping-Center in Luxemburg (-2,0 %), Dänemark (-3,6 %) und Belgien (-4,0 %).⁵⁶ Mit Aufhebung der Restriktionen zeigten die Einzelhändler Zeichen der Erholung. So stiegen die Umsätze im Einzelhandel in der Europäischen Union im Mai 2021 um 4,2 % gegenüber dem Vormonat.⁵⁷ Die negative Mietpreisentwicklung für High-Street-Lagen und Shopping-Center setzte sich dennoch im ersten Halbjahr 2021 fort.⁵⁸ Insgesamt reduzierten sich die Spitzenmieten für High-Street-Objekte im europäischen Durchschnitt im Berichtszeitraum um 7,2 %, besonders stark in Großbritannien (-14,9 %) und Frankreich (-11 %). In Zürich gaben die Spitzenrenditen für High-Street-Objekte um 1,1 % nach, in Genf hielten sie sich stabil.⁵⁹

Der Investmentmarkt preist die Lage des Vermietungsmarktes entsprechend ein. Folglich lagen zu Beginn der Berichtsperiode im dritten Quartal 2020, und damit nach dem ersten Lockdown, die Spitzenrenditen für High-Street-Objekte mit 4,7 % deutlich oberhalb der Renditen vor Corona: Ende 2019 rentierten High-Street-Spitzenlagen bei 4,3 %. Zum Ende der Berichtsperiode, im zweiten Quartal 2021, schwächte sich der Risikoaufschlag wieder etwas ab und Spitzenobjekte der High Street lagen bei einer Rendite von 4,4 %.⁶⁰ Am ausgeprägtesten fiel der Risikoaufschlag für High-Street-Objekte in Benelux (+48 BP auf 4,31 % im Q2 2021) und Großbritannien aus (+43 BP auf 4,75 % im Q2 2021). In den deutschen Top 5 wurde, konträr zum Markttrend, eine Kontraktion der Spitzenrendite gemessen (-10 BP auf 3,61 %). In der Schweiz blieben High-Street-Objekte in den Spitzenlagen in Zürich (3,0 %) und Genf (4,0 %) über die Berichtsperiode renditetechnisch stabil.⁶¹

Im Kontrast zu High Street und Shopping-Centern zeigten sich Einzelhändler, die sich auf Lebensmittel und Gemischt-

waren fokussieren, resilient. In diesem Subsegment komprimierte die Spitzenrendite um 60 Basispunkte von 5,4 % im zweiten Quartal 2020 auf 4,8 % im zweiten Quartal 2021.⁶² Die Heterogenität von Einzelhandelsinvestments wird im deutschen Investmentmarkt sichtbar, auf den knapp ein Viertel des europäischen Einzelhandelsinvestmentmarktes entfällt:⁶³ Über 40 % der Investments im deutschen Einzelhandel fand in Fachmarktzentren statt, wohingegen der Anteil von Shopping Centern bei rund 10 % liegt.⁶⁴ Die Divergenz der Nachfrage spiegelt sich ebenfalls in den Spitzenrenditen wider, die für Fachmarktzentren während des Berichtszeitraums um 45 Basispunkte auf 3,75 % komprimierten, wohingegen die Spitzenrendite für Shopping Center im selben Zeitraum um 10 Basispunkte auf 4,85 % anstieg.⁶⁵

Geld- und Kapitalmarkt

Im Berichtszeitraum 01. Juli 2020 bis 30. Juni 2021 reagierte die Europäische Zentralbank (EZB) mit diversen Maßnahmen auf die Coronakrise. Zwar blieb der Leitzins unverändert bei null Prozent, jedoch weitete die EZB ihr im März 2020 aufgelegtes Pandemie- Notfallankaufprogramm (PEPP) im Dezember um weitere 500 Mrd. EUR auf insgesamt 1.850 Mrd. EUR aus.⁶⁶

⁵⁶ *Catella Retail Map H1 2021*

⁵⁷ *Eurostat Pressemitteilung 4. August 2021*

⁵⁸ *Vergleich Colliers EMEA Retail Map H2 2020 und H1 2021*

⁵⁹ *Cushman & Wakefield European DNA Real Estate Report Q2 2021*

⁶⁰ *Cushman & Wakefield European DNA Real Estate Reports Q3 2020, Q4 2020 und Q2 2021; Werte gerundet*

⁶¹ *Cushman & Wakefield European DNA Real Estate Report Q2 2021*

⁶² *RCA*

⁶³ *Berechnung basiert auf CBRE EMEA Investment Snapshot Q2 2021 und CBRE Germany Retail Investment Market Q2 2021*

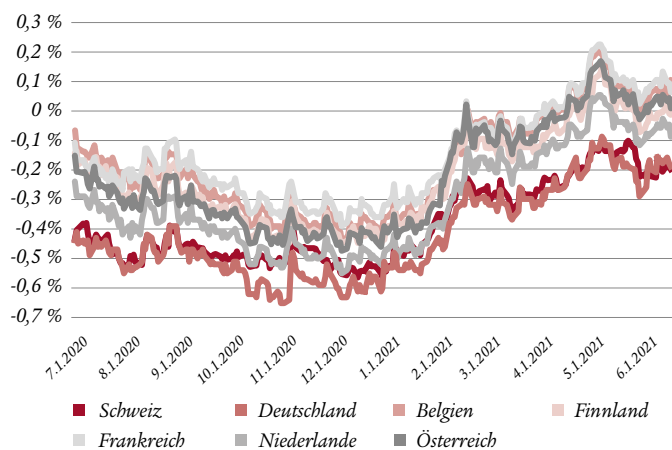
⁶⁴ *CBRE Germany Retail Investment Market Q2 2021*

⁶⁵ *JLL Investment Markt Deutschland Q2 2021*

⁶⁶ *EZB: 10.12.2020; 10.06.2021*

Die Renditen zehnjähriger Staatsanleihen senkten sich im Durchschnitt in der ersten Hälfte der Berichtsperiode ab und rentierten im negativen Bereich. In der zweiten Hälfte der Berichtsperiode, ab 2021, zogen die Renditen wieder leicht an und lagen zu Ende Juni 2021 um die null Prozent. Zum Ende der Berichtsperiode am 30.06.2021 rentierten Schweizer Staatsanleihen (-0,2 %, +24 BP zum 01.07.2020) und deutsche Staatsanleihen (-0,19 %, +25 BP) am niedrigsten; in Belgien wurden 0,1 % (+17 BP) am 30.06.2021 erreicht, in Frankreich 0,06 % (+17 BP). Die Renditen der Schweiz und Deutschland lagen im gesamten Betrachtungszeitraum im negativen Bereich, wohingegen die Renditen von Belgien, Finnland, Frankreich, den Niederlanden und Österreich im ersten Halbjahr 2021 den Nullpunkt überstiegen.⁶⁷

Renditen zehnjähriger Staatsanleihen



Quelle: MacroBond

⁶⁷ Alle Angaben zu Renditen von Staatsanleihen aus Macrobond

Jahresbericht

Tätigkeitsbericht

Allgemeine Angaben

Dieser Tätigkeitsbericht umfasst den Berichtszeitraum 01. Juli 2020 bis 30. Juni 2021 des offenen Immobilien-Publikumsfonds Swiss Life REF (DE) European Real Estate Living and Working («Living and Working»).

Insgesamt wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr 2020/2021 acht Immobilien mit Ankaufs-Verkehrswerten von rund 254,2 Mio. EUR für den Fonds notariell beurkundet.

Davon sind bis zum Berichtsstichtag fünf Immobilien mit Ankaufs-Verkehrswerten von rund 186,2 Mio. EUR auf den Fonds übergegangen. Zwei Immobilien mit Ankaufs-Verkehrswerten von rd. 47,9 Mio. EUR wurden als Projektentwicklungen mit den Fertigstellungszeiträumen 2022 und 2023 erworben. Eine weitere Immobilie (Bestand) mit einem Ankaufs-Verkehrswert von rund 20,1 Mio. EUR ist kaufvertraglich gesichert, aber im Berichtszeitraum nicht auf das Fondsvermögen übergegangen. Der Übergang in das Fondsvermögen ist im dritten Quartal 2021 geplant. Darüber hinaus ist im Berichtszeitraum eine fertiggestellte Projektentwicklung aus dem Jahr 2018 auf den Fonds mit einem Ankaufs-Verkehrswert von rund 36,8 Mio. EUR übergegangen.

Über den Berichtszeitraum gesehen konnte die hohe Transaktionsdichte des vorherigen Geschäftsjahres trotz des negativen Einflusses der COVID-19-Pandemie fortgesetzt werden. Insgesamt sind seit Fondsaufgabe bis zum 30.06.2021 31 Immobilien erworben worden, von denen bis zum Ende des Berichtszeitraums 28 Immobilien auf den Fonds übergegangen sind. Der Fonds wurde 2020 wieder dem Scope-Fondsrating unterzogen und erreichte trotz des schwierigen Marktumfeldes ein sehr gutes Ergebnis mit «a» (Vorjahr «a+»).

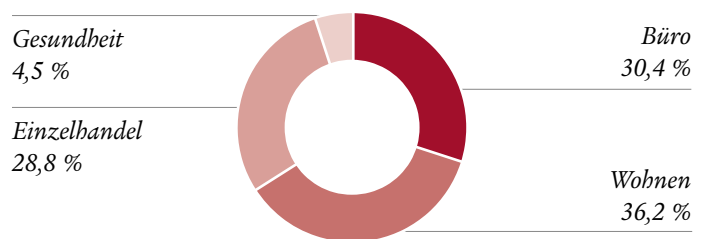
Struktur des Fondsvermögens

Im abgelaufenen Geschäftsjahr lag ein Fokus auf der gezielten Stärkung der «Living-Quote» mit den Nutzungsarten «Wohnen» und «Gesundheit», verbunden mit dem Ankauf weiterer Wohnobjekte. Zudem sollte die europäische Ausrichtung des Fonds und damit dessen regionale Diversifikation weiter gestärkt werden. Hier sei beispielhaft

die Beteiligung an den «Lee Towers», einem Wohnturm in Rotterdam/Niederlande erwähnt. Mit der Übernahme eines Seniorenwohnheims in Leuven, Belgien und einer Beteiligung an dem Glatt-Einkaufszentrum in Wallisellen, Schweiz konnte die regionale Diversifikation zudem auch in anderen Nutzungsarten ausgeweitet werden.

Zum Geschäftsjahresende hält der Fonds Immobilien in Deutschland, den Niederlanden, Frankreich, Belgien, Schweiz, Österreich und Finnland direkt oder in Beteiligungen an Immobiliengesellschaften.

Das Immobilienvermögen konnte bis zum Berichtsstichtag 30. Juni 2021 nach Nutzungsarten und Regionen weiter diversifiziert werden und weist zum Geschäftsjahresende folgende Struktur auf:



Auch die letzten Ankäufe erfolgten weiterhin auf Basis der vier segmentbezogenen Allokationsstrategien des Fonds. Eine Anpassung der einzelnen Strategien ist nicht erfolgt. Nach wie vor folgt der Fonds in seiner «Living»-Ankaufstrategie den wesentlichen sozioökonomischen Entwicklungen in Europa, insbesondere also der demografischen Entwicklung und der Urbanisierung.

Die Ankaufstrategie für den Bereich «Working» folgt den Megatrends unserer Zeit, wie zum Beispiel der Digitalisierung von Büroarbeitsplätzen und der Flexibilisierung von Arbeitswelten und stellt sich den Herausforderungen des E-Commerce. Dies schließt auch die Asset-Klasse «Logistik» mit ein, deren Bedeutung für den Handel durch den weiter wachsenden Anteil des Onlinehandels am Gesamtbranchenumsatz weiter zunimmt. Durch die Nutzung des gesamten

Swiss Life Asset Managers -Netzwerkes sind dabei nicht nur Investments in den Top-Städten Deutschlands oder Europas möglich, sondern auch in B- und C-Städten und prosperierenden Regionen.

Die segmentbezogenen Allokationsstrategien, hier insbesondere die «Living»-Strategie sowie die Ausrichtung der Einzelhandelsstrategie auf Nahversorgung mit Schwerpunkt Lebensmittel und umsatzstarke Einzelhandelsstandorte, haben dazu beigetragen, die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auf die wirtschaftlichen Ergebnisse des Fonds relativ gering zu halten. Die Ausweitung der «Working-Quote» auf die Asset Klasse «Logistik» unterstützt unseren Ansatz, im Portfolio die Immobilienbedarfe der Zukunft abzubilden.

Das Thema ESG begleitet den gesamten Lebenszyklus der Immobilieninvestments des Fonds. Diese Anlagestrategie fügt sich in das Rahmenkonzept der Swiss Life für die nachhaltige Immobilienbewirtschaftung ein und berücksichtigt die Principles of Responsible Investment (PRI) der Vereinten Nationen.

Anlageziele und Anlagepolitik

Für den Swiss Life REF (DE) European Real Estate Living and Working wird der Aufbau eines Portfolios mit mehreren (ggf. über Immobilien- und Objektgesellschaften gehaltenen) Immobilien entsprechend dem Grundsatz der Risikomischung angestrebt. Hierzu konnten seit der Fondsaufgabe bis zum Ende des Berichtszeitraumes bereits 31 Immobilien in vier verschiedenen Nutzungsarten und verteilt auf sieben europäische Länder erworben werden, von denen bis zum Berichtsstichtag 30. Juni 2021 bereits 28 auf den Fonds übergegangen sind.

Anlageziel: Diversifiziertes Portfolio, stabile Erträge, Nachhaltigkeitsmerkmale

Als Anlageziel werden regelmäßige Erträge aufgrund zufließender Mieten aus Immobilieninvestments und Erträge aus Beteiligungen (Immobiliengesellschaften), Zinserträgen sowie stabile Immobilienwerte angestrebt.

Die Zielallokation des Fonds ist darauf ausgerichtet, den Anlegern ein möglichst breit diversifiziertes Immobilienportfolio mit unterschiedlichen Nutzungsarten und einer internationalen Streuung zu bieten.

Der Fokus liegt dabei auf Immobilien der Nutzungsarten Büro, Einzelhandel, Wohnen und Gesundheit. Weitere Nutzungsarten sind ebenfalls denkbar. Es sind Investitionen in Deutschland, den weiteren EWR-Staaten, der Schweiz und dem Vereinigten Königreich zulässig.

Seit dem 10. März 2021 berücksichtigt der Fonds Nachhaltigkeitsmerkmale bei seinen Investments. Eine Aufnahme der ESG Strategie in die Anlagebedingungen erfolgte zum 01.09.2021, gleichzeitig wurde die ESG-Strategie konkretisiert.

Die im 30. November 2020 erfolgte Ausschüttung an die Fondsanleger betrug 10 Cent pro Anteil.

Die im 30. November 2020 erfolgte Ausschüttung an die Fondsanleger betrug 10 Cent pro Anteil.

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 Immobiliengesellschaften 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 Transaktionsstrategie richtet sich zudem aber auch an den unterschiedlichen europaweiten Immobilienzyklen aus. Im Oktober 2020 konnte der Fonds sein erstes Investment in der Schweiz tätigen. Die mit dem Investment verbundenen Wechselkursrisiken für das eingesetzte Eigenkapital wurden durch Derivate zur Währungskurssicherung («FX-Forward») fast vollständig und somit weit über die gesetzlich vorgeschriebenen Anforderungen hinaus abgesichert. Wechselkursrisiken werden dadurch nur in sehr geringem Umfang eingegangen. Zukünftig sind weitere Fremdwährungsinvestments geplant.

Vor dem Hintergrund der COVID-19-Pandemie stellen die Sicherung der Fondsliquidität, die Wahrung der Ertrags- und Wertstabilität des Portfolios und das aktive Asset-Management rund um die Vermietungssituation besondere Herausforderungen dar. Durch die Allokationsstrategie des Fonds und die damit verbundene Diversifizierung des Portfolios konnten im Berichtszeitraum coronabedingte Risiken für die Liquidität des Fonds vermieden werden. Über die zum Berichtsstichtag fast sechzehnmonatige Phase seit dem ersten Lockdown im März 2020 haben sich bei den Mieteinnahmen insgesamt offene Posten i. H. v. rund einer Monatsmiete (bezogen auf die Monatsmiete zum Berichtsstichtag) eingestellt. Diese sind weitestgehend auf coronabedingte Sachverhalte zurückzuführen. Soweit angezeigt, wurden hierzu Rückstellungen gebildet bzw. Wertkorrekturen bei den Forderungsbeständen durchgeführt. Lediglich

in einem Investment hat die Insolvenz einer Betreibergesellschaft (Hotel) dazu geführt, dass objektbezogen signifikante Mietausfälle eingetreten sind. Diese Mietausfälle machen zum Berichtsstichtag rund 54 % der coronabedingten Gesamtmietforderungen aus. Signifikante Einbußen bei den Mieterträgen wurden ansonsten vermieden und die Immobilienwerte konnten weitestgehend stabil gehalten werden. Dank der diversifizierten Anlagestrategie konnte der Fonds auch unter dem Eindruck der Corona-Pandemie ein attraktives Performance- und Ausschüttungsergebnis für die Anleger erreichen. Im Berichtszeitraum wurde die Anteilscheinausgabe wie auch -Rücknahme zu keinem Zeitpunkt ausgesetzt.

Anlagegeschäfte

Im Berichtszeitraum haben folgende Ankäufe stattgefunden:

direkt gehaltene Immobilien:

Wallisellen, Neue Winterthurerstrasse 99: Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 01.10.2020. Das Transaktionsvolumen belief sich auf 64,4 Mio. CHF.

Wentorf, Am Casinopark 14: Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 01.07.2020. Das Transaktionsvolumen belief sich auf 44,1 Mio. EUR.

Strausberg, Fritz-Reuter-Straße 6, 7, 8, 9, 9a: Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 30.11.2020. Das Transaktionsvolumen belief sich auf 24,0 Mio. EUR.

Stade, Lönsweg 30-38: Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 04.01.2021. Das Transaktionsvolumen belief sich auf 24,1 Mio. EUR.

Remscheid, Schwelmer Straße 71: Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 23.02.2021. Das Transaktionsvolumen belief sich auf 10,9 Mio. EUR.

indirekt gehaltene Immobilien:

Leuven, Vaartkom 39-47: Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 30.10.2020. Das Transaktionsvolumen belief sich auf 35,4 Mio. EUR.

Rotterdam, Galvanistraat 15: Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 30.11.2020. Das Transaktionsvolumen belief sich auf 65,3 Mio. EUR.

Immobilien Gesellschaften:

Rotterdam Europoint II B.V., Prins Alexanderstraat 4, 7051BA Varsseveld, Niederlande: Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 30.11.2020.

Rotterdam Europoint II C.V., Prins Alexanderstraat 4, 7051BA Varsseveld, Niederlande: Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 30.11.2020.

Leuven SA, Avenue Louise 235, 1050 Brüssel, Belgien: Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 30.10.2020.

Verkäufe von Immobilien oder Immobilien Gesellschaften erfolgten im Berichtszeitraum nicht.

Im Berichtszeitraum wurden keine Ankäufe oder Verkäufe von Investmentanteilen getätigt.

Wertentwicklung

Das Nettofondsvermögen des Publikums-AIF Swiss Life REF (DE) European Real Estate Living and Working beträgt zum Berichtsstichtag 987.310.040,70 EUR (i. Vj. 765.106.324,32 EUR) bei umlaufenden Anteilen von 93.016.441 Stück (i. Vj. 72.806.218 Stück). Der Anteilpreis in Höhe von 10,61 EUR ist im Vergleich zum Vorjahr (10,50 EUR) um 0,11 EUR gestiegen. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde eine BVI-Rendite von 2,0 % (i. Vj. 2,4 %) erzielt.

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

Hauptanlagerisiken

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

Adressausfallrisiken

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

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

Zinsänderungsrisiken

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

Ein sich änderndes Marktzinsniveau kann zu Schwankungen bei der Verzinsung führen. Auch Kredite sind Zinsänderungsrisiken ausgesetzt. Zur Reduktion negativer Leverage-Effekte werden Zinsbindungen und Endfälligkeiten von Darlehen auf die geplante Haltedauer der Immobilie, die

Entwicklung des Vermietungsstandes und die Einschätzung der Zinsen angepasst. 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 gewährleistet ist, wird durch ein aktives Liquiditätsmanagement entgegengewirkt. Ferner umfassen die Liquiditätsanlagen im Berichtszeitraum ausschließlich Bankguthaben, die in Sichteinlagen investiert sind. Trotz der durch die COVID-19-Pandemie stark reduzierten Mittelzuflüsse kam es im zweiten Halbjahr des Geschäftsjahres nicht zu etwaigen Liquiditätsengpässen.

Marktpreisrisiken

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

Die durch die COVID-19-Pandemie zu erwartenden Auswirkungen auf die Verkehrswerte der Objekte blieben aus. Zwar wurden Objekte mit Einzelhandelsanteilen in der Mietfläche und Hotelimmobilien leicht abgewertet, gleichzeitig wurden aber Verkehrswertsteigerungen in anderen Objekten verzeichnet, sodass auf Fondsebene keine Auswirkungen festzustellen waren.

Leverage-Risiko

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

Währungsrisiken

Es ist Bestandteil der Fondsstrategie, Währungsrisiken möglichst gering zu halten. Grundsätzlich kann die Absicherung

von Immobilien und Vermögensgegenständen in Fremdwährung durch Sicherungsgeschäfte wie z. B. Devisentermingeschäfte erfolgen. Zum Berichtsstichtag wird eine Immobilie in Fremdwährung gehalten. Somit sind Devisentermingeschäfte im Bestand. Ein Devisentermingeschäft wurde zu Absicherungszwecken abgeschlossen.

Operationale Risiken

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

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 könnte. Nachhaltigkeitsrisiken können sich auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Sondervermögens sowie auf die Reputation der Gesellschaft auswirken.

Nachhaltigkeitsrisiken können einen wesentlichen Einfluss auf alle bekannten Risikoarten haben und tragen als Faktor zur Wesentlichkeit dieser Risikoarten bei. Beispiele sind die in den folgenden Abschnitten beschriebenen Risikokategorien: Adressausfallrisiko, Zinsänderungsrisiko, Liquiditätsrisiko, Marktpreisrisiko, Leveragerisiko, Währungsrisiko und operationelles Risiko. Zusätzlich sind die Gesellschaft sowie das Sondervermögen einem Reputationsrisiko als einer wesentlichen Ausprägung von Nachhaltigkeitsrisiken ausgesetzt. Es können zum Ereignisse eintreten aufgrund einer

Geschäftsbeziehung mit einem Unternehmen, welches einem Nachhaltigkeitsrisiko ausgesetzt ist. Auch das Unterlassen ausreichender nachhaltiger Aktivitäten kann Vertrauensverluste bei Vertragspartnern und Anlegern nach sich ziehen.

COVID-19-Pandemie

Der Ausbruch der weltweiten Pandemie hat zu umfangreichen ordnungspolitischen Maßnahmen geführt. Aufgrund der in den betroffenen Ländern ergriffenen oder ggf. noch zu ergreifenden Schutzmaßnahmen, wie z. B. Erlass von Kontakt- und Berufsausübungsverboten, Ausgangssperren, Beschränkungen von Ladenöffnungszeiten, Betriebsschließungen sowie Schutzregelungen zugunsten von Mietern, ist zukünftig voraussichtlich mit negativen Auswirkungen auf die Mieteinnahmen, die Verkehrswerte und die Liquidität des Fonds zu rechnen.

Der Wert der von dem Fonds gehaltenen Immobilien kann wegen anhaltend geringerer Mieteinnahmen oder negativer Auswirkungen der Pandemie auf das gesamte wirtschaftliche Umfeld sinken. Geringere Mietzahlungen könnten Liquiditätsengpässe des Fonds verursachen, die dazu führen können, dass aufgenommene Darlehen nicht oder nicht vollständig bedient werden können. Wenn aufgenommene Darlehen nicht oder nicht vollständig bedient werden können, kann dies dazu führen, dass die kreditgebende Bank gestellte Sicherheiten verwertet und die Zwangsvollstreckung betreibt. Der Veräußerungserlös der Immobilien im Rahmen einer Zwangsversteigerung kann weit unter dem zuletzt ermittelten Verkehrswert liegen. Liquiditätsengpässe können zudem im Falle von Anteilrückgaben zu einer Aussetzung der Anteilrücknahme führen. Je nach Umfang der Auswirkungen auf den Fonds kann die Pandemie zu einer Abwicklung des Fonds führen. Ggf. erhält ein Anleger erst nach vollständiger Abwicklung die Auszahlung des auf seine Fondsanteile entfallenden Abwicklungserlöses. Dieser Erlös kann erheblich unter dem Betrag des investierten Kapitals liegen. Darüber hinaus besteht das Risiko, dass es bei einer Pandemie zu krankheitsbedingten erheblichen personellen Ausfällen bei der Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH und/oder ihren Dienstleistern kommt, die die ordnungsgemäße Verwaltung des Fonds beeinträchtigen und hierdurch dem Fonds (z. B. durch Fristversäumnisse o. ä.) weitere Schäden entstehen, die sich wertmindernd auf das Fondsvermögen auswirken.

Bisher haben sich für den Fonds keine nennenswerten negativen Folgen aus der COVID-19-Krise ergeben. Dies betrifft sowohl die Zahlungsfähigkeit des Fonds als auch die aus Verbindlichkeiten (z. B. Bankdarlehen) resultierenden Verpflichtungen. Der weitere Verlauf der Pandemie und deren

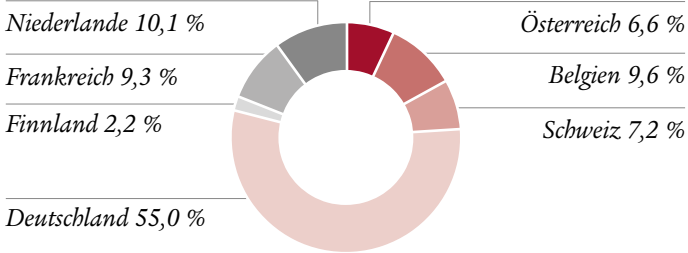
Auswirkungen auf den Fonds bleiben jedoch abzuwarten. Negative Auswirkungen auf den Fonds würden sich insbesondere dann einstellen, wenn es zu einem kritischen Maß an Mietausfällen kommt und infolgedessen Liquiditätsengpässe auf Fondsebene auftreten. Dies hätte dann auch Einfluss auf die Ertragskraft der Immobilien (zum Beispiel im Falle steigender Leerstände) und somit auf deren Bewertung. Seitens der Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH wurde daher ein entsprechendes Risikomonitoring eingeführt, um die frühzeitige Erkennung bevorstehender Risiken für die Zahlungsfähigkeit des Fonds zu ermöglichen. Weitere Angaben zum Risikoprofil des Fonds und zum Risikomanagementsystem entnehmen Sie bitte dem Anhang.

Portfoliostruktur

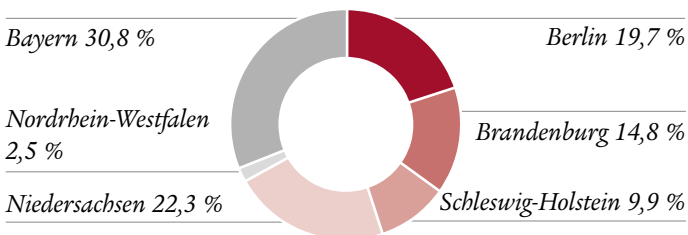
Zum Berichtsstichtag enthält das Immobilienportfolio 28 Immobilien. Die nachfolgenden Grafiken geben einen Überblick über die Struktur des Immobilienportfolios.

Geografische Verteilung der Immobilien (in % der Verkehrswerte)

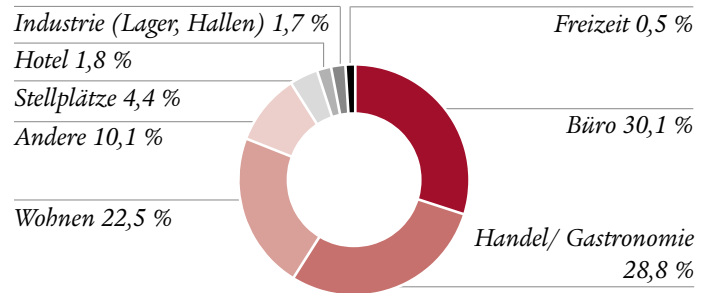
Länderallokation



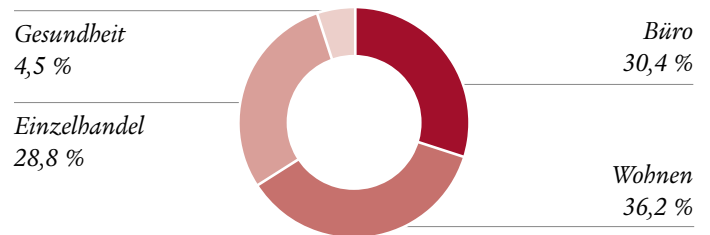
Regionalallokation



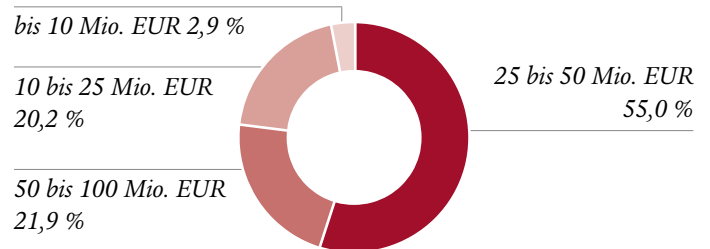
Verteilung der Immobilien nach Nutzungsarten (in % der Jahresnettosollmiete)



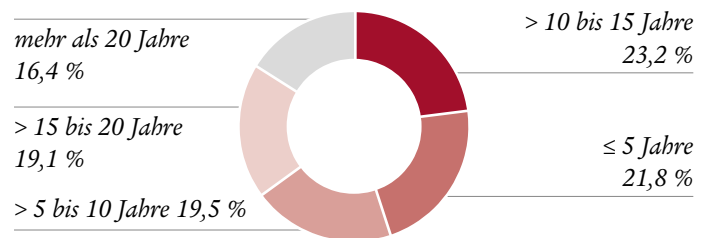
Verteilung der Immobilien nach Nutzungsarten (in % der Verkehrswerte)



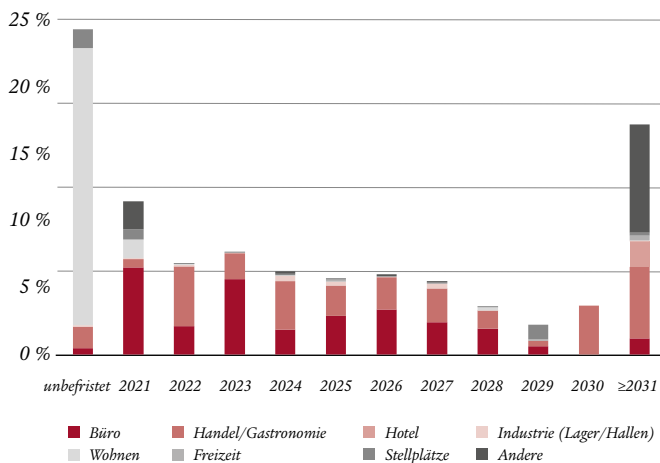
Verteilung der Immobilien nach Größenklassen (in % der Verkehrswerte)



Wirtschaftliche Altersstruktur der Immobilien (in % der Verkehrswerte)



Restlaufzeitenstruktur der Mietverträge (in % der Jahresnettosollmiete)



Kreditportfolio und Restlaufzeitenstruktur der Darlehen

Übersicht Kredite

Währung	Kreditvolumen	in % ⁶⁸
EUR-Kredite (Direktbestand)	56.396.000,00 EUR	7,6
EUR-Kredite (Beteiligungsgesellschaften)	9.455.999,97 EUR	1,2
CHF-Kredite (Direktbestand)	36.506.342,98 EUR	4,9
Gesamt	102.358.342,95 EUR	13,8

Die Verbindlichkeiten aus Krediten resultieren aus der anteiligen Fremdfinanzierung der Immobilien (92,9 Mio. EUR). Im Rahmen von Kreditaufnahmen für Rechnung des Sondervermögens sind zum Sondervermögen gehörende Vermögensgegenstände in Höhe von 92,9 Mio. EUR mit Rechten Dritter belastet. Kreditaufnahmen der zum Sondervermögen gehörenden Immobiliengesellschaften belaufen sich auf 9,5 Mio. EUR, daraus sind den Immobiliengesellschaften gehörende Vermögensgegenstände in Höhe von 9,5 Mio. EUR mit Rechten Dritter belastet.

⁶⁸ 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.

⁶⁹ in % des Fondsvolumens (netto) pro Währungsraum

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 (Direktbestand)	6,5 %	0,0 %	0,0 %	48,6 %	0,0 %	55,1 %
EUR-Kredite (Beteiligungsgesellschaften)	9,2 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	9,2 %
CHF-Kredite (Direktbestand)	0,0 %	35,7 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	35,7 %
Gesamt	15,7 %	35,7 %	0,0 %	48,6 %	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 % ⁶⁹
CHF	1.794,1	7,3

Risikoprofil

Risikokomponenten	Ausprägung
Adressausfallrisiko	Gering
Zinsänderungsrisiko	Gering
Währungsrisiken	Gering
sonstige Marktpreisrisiken	Gering
operationelle Risiken	Gering
Liquiditätsrisiken	Gering

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.

Vergleichende Übersicht der letzten Geschäftsjahre

	<i>Gj-Ende</i> 30.06.2018 <i>Mio. EUR</i>	<i>Gj-Ende</i> 30.06.2019 <i>Mio. EUR</i>	<i>Gj-Ende</i> 30.06.2020 <i>Mio. EUR</i>	<i>Gj-Ende</i> 30.06.2021 <i>Mio. EUR</i>
Immobilien	169,0	172,2	349,5	525,3
Beteiligungen an Immobiliengesellschaften	0,0	77,6	156,4	216,2
Liquiditätsanlagen	52,3	131,1	205,3	235,1
Sonstige Vermögensgegenstände	13,7	53,5	117,2	120,9
./. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	-36,3	-39,1	-63,3	-110,2
Fondsvermögen	198,8	395,3	765,1	987,3
Anteilumlauf (Stück)	19.268.184	37.822.381	72.806.218	93.016.441
Anteilwert (EUR)	10,31	10,45	10,50	10,61
Endausschüttung je Anteil (EUR)	0,18	0,20	0,10	0,11
Tag der Ausschüttung	26.11.2018	25.11.2019	30.11.2020	29.11.2021
Zwischenausschüttung je Anteil (EUR)	0,04	-	-	-
Tag der Zwischenausschüttung	11.01.2018	-	-	-
Anteilumlauf (Stück) bei Zwischenausschüttung	15.399.159	-	-	-
Steuerliche Vorabauschüttung (Gesamt) (EUR)	-	-	-	-

Vermögensübersicht zum 30. Juni 2021

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
<i>A. Vermögensgegenstände</i>				
I. Immobilien				
1. Mietwohngrundstücke		160.235.000,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
2. Geschäftsgrundstücke		318.242.195,85		
(davon in Fremdwährung	59.262.195,85)			
3. Gemischtgenutzte Grundstücke		46.835.000,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
4. Grundstücke im Zustand der Bebauung		0,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
5. Unbebaute Grundstücke		0,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
Zwischensumme			525.312.195,85	53,21
(insgesamt in Fremdwährung	59.262.195,85)			
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften				
1. Mehrheitsbeteiligungen		177.438.074,96		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
2. Minderheitsbeteiligungen		38.750.004,51		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
Zwischensumme			216.188.079,47	21,90
(insgesamt in Fremdwährung	0,00)			
III. Liquiditätsanlagen				
1. Bankguthaben		235.065.619,31		
(davon in Fremdwährung	544.871,65)			
2. Wertpapiere		0,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
3. Investmentanteile		0,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
Zwischensumme			235.065.619,31	23,81
IV. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		9.808.701,92		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften		72.166.823,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
3. Zinsansprüche		621.502,75		
(davon in Fremdwährung	0,00)			

Fortsetzung: Vermögensübersicht zum 30. Juni 2021

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
4. Anschaffungsnebenkosten		34.502.437,91		
(davon in Fremdwährung	914.975,71)			
bei Immobilien		28.301.758,82		
(davon in Fremdwährung	914.975,71)			
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		6.200.679,09		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
5. Andere		3.845.812,53		
(davon in Fremdwährung	714.725,72)			
Zwischensumme			120.945.278,11	12,25
Summe Vermögensgegenstände			1.097.511.172,74	111,16
<i>B. Schulden</i>				
I. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten		-92.902.342,98		
(davon in Fremdwährung	-36.506.342,98)			
2. Grundstückerkäufen und Bauvorhaben		-5.727.292,17		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
3. Grundstücksbewirtschaftung		-6.197.745,55		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
4. anderen Gründen		-1.506.838,62		
(davon in Fremdwährung	-97.548,82)			
Zwischensumme			-106.334.219,32	-10,77
II. Rückstellungen			-3.866.912,72	-0,39
(davon in Fremdwährung	0,00)			
Summe Schulden			-110.201.132,04	-11,16
C. Fondsvermögen			987.310.040,70	100,00
umlaufende Anteile (Stück)			93.016.441	
Anteilwert (EUR)			10,61	

Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2021

Teil I: Immobilienverzeichnis

Direkt gehaltene Immobilien

		<i>Lage des Grundstücks⁷⁰</i>	<i>Währung</i>	<i>Art des Grundstücks⁷¹</i>	<i>Art der Nutzung⁷²</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>Ausstattungsmerkmale⁷³</i>
CH	8304	Wallisellen, Neue Winterthurer- strasse 99	CHF	(AG)	Ha	-	01.10.20	1971	0	6.067 / 0	B / BM / G / K / L / LA / PA / R / RO / RT / SP / SZ
DE	10439	Berlin, Schönhauser Allee 115	EUR	M	W 65,4 %; Ha 34,6 %	-	01.10.17	1908/ 2013	951	343/ 2.196	B / BM / L
DE	10553	Berlin, Kaiserin-Augusta-Allee 14	EUR	G	B	-	01.10.19	1968/ 1985	4.702	7.095/ 0	BM / L / LA / PA / R / RO / SZ
DE	13437	Berlin, Spießweg 11-15	EUR	M	W	-	01.05.20	2020	3.967	0/ 3.001	B / BM / G / L / RO / SZ
DE	13437	Berlin, Alt-Wittenau 32	EUR	M	W	-	01.01.18	1970/ 2011	4.855	0/ 2.691	B / BM / FW / L / SZ
DE	14169	Berlin, Seehofstraße 12	EUR	M	A	-	01.10.19	2008/ 2008	3.851	2.872/ 2.872	BM / L
DE	14478	Potsdam, Am Moosfenn 1	EUR	G	Ha	-	16.07.19	1995/ 2016	24.626	13.546/ 0	B / BM / FW / K / L / LA / R / RO / SP

⁷⁰ AT = Österreich; BE = Belgien; CH = Schweiz; DE = Deutschland; FI = Finnland; FR = Frankreich; NL = Niederlande

⁷¹ G = Geschäftsgrundstück; GG = Gemischtgenutztes Grundstück; M = Mietwohngrundstück; E = Erbbaurecht

⁷² B = Büro; Ha = Handel/Gastronomie; W = Wohnen; A = Andere

⁷³ AU = Autoaufzug; B = Be- und Entlüftungsanlage; BM = Brandmeldeanlage; DO = Doppelboden; FW = Fernwärme; G = Garage/Tiefgarage; K = Klimatisierung; LA = Lastenaufzug; L = Lift/Aufzugsanlage; PA = Parkdeck; R = Rampe; RO = Rolltor; RT = Rolltreppe/-steig; SZ = Sonnenschutz; SP = Sprinkleranlage

⁷⁴ 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 Netto-sollmiete</i>	<i>Fremdfinanzierungsquote in % des Kaufpreises/Verkehrswertes^{2,4}</i>	<i>Kaufpreis bzw. Verkehrswert Gutachten 1/ Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR</i>	<i>Mietverträge 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>
4,7	0,0	61,6	59.049 (64.700 TCHF) / 59.475 (65.167 TCHF) [59.262 (64.934 TCHF)]	0 (0 TCHF)	0 (0 TCHF) / 0 (0 TCHF) [2.751 (3.014 TCHF)]	39 / 49 [44]	989 (1.066 TCHF) / 1,7	114 (125 TCHF) / 875 (942 TCHF)	74 (80 TCHF)	915 (986 TCHF)	111
2,0	0,0	0,0	10.910/ 12.540 [11.725]	404	405/ 410 [407]	56/ 56 [56]	1.214/ 12,1	668/ 546	121	758	75
3,9	15,6	0,0	39.300/ 38.390 [38.845]	1.689	1.756/ 2.253 [2.013]	39/ 36 [37,5]	2.990/ 9,1	2.428/ 562	299	2.469	99
0,0	0,6	0,0	14.400/ 14.300 [14.350]	596	601/ 601 [601]	79/ 69 [74]	881/ 10,3	625/ 256	88	733	106
0,0	0,0	0,0	7.780/ 7.900 [7.840]	370	378/ 378 [378]	62/ 69 [65,5]	571/ 9,0	462/ 109	57	370	78
17,2	0,0	0,0	15.990/ 15.700 [15.845]	724	726/ 726 [1.452]	47/ 47 [47]	1.574/ 10,0	1.036/ 538	157	1.299	99
7,4	0,0	0,0	42.800/ 41.500 [42.150]	2.050	2.068/ 2.065 [2.066]	44/ 39 [41,5]	3.321/ 8,3	2.745/ 576	332	2.657	96

		<i>Lage des Grundstücks⁷⁰</i>	<i>Währung</i>	<i>Art des Grundstücks⁷¹</i>	<i>Art der Nutzung⁷²</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>Ausstattungsmerkmale⁷³</i>
DE	15344	Strausberg, Fritz-Reuter-Straße 6, 7, 8, 9, 9a	EUR	M	W	-	30.11.20	2019	9.051	0/ 6.245	BM / FW / L / SZ
DE	21465	Wentorf, Am Casinopark 14	EUR	GG	Ha	-	01.07.20	2001	14.026	10.289/ 2.282	B / BM / FW / G / L / PA / R / RO / SP / SZ
DE	21629	Neu-Wulmstorf, Erich-Kästner-Straße 2	EUR	M	W	-	01.01.20	2019	11.305	0/ 11.160	B / BM / G / RO / SZ
DE	21680	Stade, Lönsweg 30-38	EUR	M	W	-	04.01.21	2018	7.461	0/ 6.696	G / L / SZ
DE	38446	Wolfsburg, Arnikastraße 6, 6a, 6b, 8, 10, 10a	EUR	M	W	-	01.04.20	2020	4.160	0/ 7.993	B / BM / FW / G / L / R / RO / SZ
DE	42897	Remscheid, Schwelmer Straße 71	EUR	GG	A	-	23.02.21	1959/ 2011	2.600	0/ 4.693	BM / G / L / R / SP / SZ
DE	80939	München, Lindberghstraße 3	EUR	G	B	-	28.03.17	2007/ 2017	9.486	8.301/ 0	AU / B / BM / DO / G / K / L / LA / PA / R / RO / SP / SZ
DE	82256	Fürstentfeldbruck, Schöngesinger Straße 38-40 / Ludwigsstraße 7	EUR	G	Ha	-	01.12.17	2009	7.966	7.600/ 0	B / BM / FW / L / LA / R / RO / RT / SP / SZ
DE	93047	Regensburg, Bahnhofstraße 24	EUR	GG	B 29,8 %; A 26,2 %	-	16.10.17	1988	9.024	16.142/ 3.665	B / BM / FW / G / K / L / LA / SP / SZ
DE	96215	Lichtenfels, Mainau 4	EUR	G	Ha	-	31.12.17	2012	45.198	15.888/ 0	B / BM / K / R / RO / SZ
NL	1016 BP	Amsterdam, Herengracht 168	EUR	G	B	-	22.06.17	1638/ 2016	621	1.214/ 0	B / BM / K / L / SZ
NL	1016 BP	Amsterdam, Herengracht 282	EUR	G	B	-	22.06.17	1620/ 2016	470	832/ 0	B / BM / K / L / SZ

Immobilienvermögen direkt gehaltener Immobilien in EUR gesamt⁷⁵

⁷⁵ Das Immobilienvermögen in EUR gesamt enthält die Summe der Kaufpreise/Verkehrswerte der direkt gehaltenen Immobilien und entspricht dem Posten I. Immobilien der Vermögensübersicht.

<i>Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren</i>	<i>Leerstandsquote in % der Nettosolmiete</i>	<i>Fremdfinanzierungsquote in % des Kaufpreises/Verkehrswertes^{2,4}</i>	<i>Kaufpreis bzw. Verkehrswert Gutachten 1/ Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR</i>	<i>Mietverträge 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>
0,2	0,0	29,6	24.300/ 24.300 [24.300]	487	878/ 878 [878]	78/ 68 [73]	2.376/ 9,9	1.714/ 662	158	2.218	112
7,8	2,8	0,0	44.120/ 44.600 [44.360]	1.714	1.841/ 1.799 [1.886]	44/ 54 [49]	3.768/ 8,5	3.017/ 751	377	3.391	108
0,4	24,6	0,0	43.800/ 43.100 [43.450]	1.193	1.617/ 1.615 [1.666]	68/ 78 [73]	2.931/ 6,9	2.282/ 649	293	2.491	102
0,1	3,9	23,8	25.400/ 25.200 [25.300]	323	935/ 935 [958]	69/ 79 [74]	2.060/ 8,5	1.406/ 653	103	1.957	114
1,0	4,4	29,9	31.350/ 32.200 [31.775]	881	1.319/ 1.318 [1.318]	69/ 69 [69]	1.807/ 7,1	1.385/ 422	181	1.582	105
15,1	0,0	0,0	11.500/ 11.300 [11.400]	209	596/ 596 [596]	40/ 40 [40]	1.001/ 9,2	792/ 210	42	959	115
3,1	0,3	27,4	33.510/ 34.100 [33.805]	1.694	1.635/ 1.633 [1.680]	56/ 56 [56]	1.653/ 5,3	1.232/ 420	166	938	68
13,5	0,2	0,0	22.100/ 20.550 [21.325]	1.224	1.262/ 1.229 [1.268]	48/ 38 [43]	1.653/ 8,1	844/ 809	165	1.061	77
6,1	2,6	0,0	48.410/ 45.260 [46.835]	2.239	2.920/ 2.752 [2.836]	37/ 37 [37]	3.222/ 6,7	1.842/ 1.380	322	2.014	75
4,9	0,0	49,3	36.980/ 36.700 [36.840]	2.107	2.276/ 2.185 [2.259]	41/ 41 [41]	2.606/ 7,2	1.435/ 1.171	260	1.669	77
15,8	0,0	37,9	9.170/ 9.290 [9.230]	339	425/ 425 [425]	56/ 56 [56]	717/ 9,0	492/ 225	72	424	71
5,5	0,0	41,3	6.480/ 6.870 [6.675]	312	279/ 283 [281]	55/ 56 [55,5]	593/ 9,1	402/ 191	59	351	71

525.312.195,85

Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien

		<i>Lage des Grundstücks⁷⁶</i>	<i>Beteiligungsquote</i>	<i>mehrstöckige Gesellschaftsstruktur</i>	<i>Währung</i>	<i>Art des Grundstücks⁷⁷</i>	<i>Art der Nutzung⁷⁸</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>Ausstattungsmerkmale⁷⁹</i>
AT	1030	Wien, Ungargasse 64-66	100,00 %	nein	EUR	G	B 64,4 %; Ha 27,9 %	-	29.11.19	2003/2016	3.715	18.355/0	B / BM / FW / G / K / L / LA / R / RO / RT / SZ
BE	1000	Brüssel, Avenue de Cortenbergh 107	100,00 %	nein	EUR	G	B	-	30.07.18	1993/2013	1.086	7.635/0	B / BM / DO / FW / G / K / L / RO / SP / SZ
BE	3000	Leuven, Vaartkom 39-47	100,00 %	nein	EUR	GG	A	-	30.10.20	2020	1.908	0/7.973	B / BM / G / L / LA / R / RO / SP / SZ
FI	00400	Helsinki, Aku Korhosen Tie 8-10	100,00 %	nein	EUR	G	B	-	11.10.19	2015	6.313	4.571/0	B / FW / K / L / R / RO / SZ
FR	75001	Paris, Boulevard Sebastopol 25	100,00 %	ja	EUR	G	Ha 72,4 %; B 27,6 %	-	28.05.19	1800	573	1.721/0	BM / L
FR	75008	Paris, rue la Boetie 116	100,00 %	ja	EUR	G	Ha 54,2 %; B 45,8 %	-	28.05.19	1800/2011	371	721/0	DO / K / L
FR	75008	Paris, rue la Boetie 87-89	100,00 %	ja	EUR	G	B	-	28.05.19	1960/2012	286	1.370/0	BM / DO / G / K / L / PA / R
FR	75116	Paris, rue Copernic 44	100,00 %	ja	EUR	G	B	-	28.05.19	1800/2017	652	1.829/0	B / BM / DO / K / L / SZ
NL	3029 AD	Rotterdam, Galvanistraat 199-1085, 1089-1093	50,00 %	ja	EUR	(E)	W	-	30.11.20	1970/2019	2.405	423/11.950	B / BM / K / L / LA / SP

Immobilienvermögen indirekt über Immobilien-Gesellschaften gehaltener Immobilien in EUR gesamt⁸⁰Immobilienvermögen indirekt über Immobilien-Gesellschaften gehaltener Immobilien in EUR anteilig⁸¹

⁷⁶ AT = Österreich; BE = Belgien; CH = Schweiz; DE = Deutschland; FI = Finnland; FR = Frankreich; NL = Niederlande

⁷⁷ G = Geschäftsgrundstück; GG = Gemischtgenutztes Grundstück; M = Mietwohngrundstück; E = Erbbaurecht

⁷⁸ B = Büro; Ha = Handel/Gastronomie; W = Wohnen; A = Andere

⁷⁹ AU = Autoaufzug; B = Be- und Entlüftungsanlage; BM = Brandmeldeanlage; DO = Doppelboden; FW = Fernwärme; G = Garage/Tiefgarage; K = Klimatisierung; LA = Lastenaufzug; L = Lift/Aufzugsanlage; PA = Parkdeck; R = Rampe; RO = Rolltor; RT = Rolltreppe/-steig; SZ = Sonnenschutz; SP = Sprinkleranlage

⁸⁰ Das Immobilienvermögen der indirekt über Immobiliengesellschaften gehaltenen Immobilien enthält die Summe der Kaufpreise/Verkehrswerte der indirekt über Immobiliengesellschaften gehaltenen Immobilien unabhängig von der Beteiligungsquote (wie in der Tabelle dargestellt).

⁸¹ Das Immobilienvermögen der indirekt über Immobiliengesellschaften gehaltenen Immobilien anteilig enthält die Summe der Kaufpreise/

<i>Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren</i>	<i>Leerstandsquote in % der Nettosoll-miete</i>	<i>Fremdfinanzierungsquote in % des Kaufpreises/Verkehrswertes 5)</i>	<i>Kaufpreis bzw. Verkehrswert Gutachten 1/ Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR</i>	<i>Mietverträge im Geschäftsjahr in TEUR</i>	<i>Rohertrag gemäß Gutachten 1/ Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR</i>	<i>Restrukturierungsdauer Gutachten 1/ Gutachten 2 [Mittelwert] in Jahren</i>	<i>Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt in TEUR/ in % des Kaufpreises</i>	<i>- davon Gebühren und Steuern/</i>	<i>- davon sonstige Kosten in TEUR</i>	<i>Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK in TEUR</i>	<i>Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR</i>	<i>Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Monaten</i>
4,9	8,0	0,0	53.700/ 53.730 [53.715]	2.622	2.947/2.951 2.951 [3.276]	52/ 52 [52]	-	-	-	-	-	-
0,5	0,0	24,4	38.700 38.800 [38.750]	1.962	1.991/1.969 1.969 [2.213]	48/ 47 [47,5]	1.635/ 4,4	1.255/ 380	164	1.145	84	
24,3	0,0	0,0	39.700/ 39.600 [39.650]	1.019	1.503/1.488 1.488 [1.512]	69/ 70 [69,5]	195/ 0,6	0/ 195	13	182	111	
3,7	49,1	0,0	18.100 / 18.200 [18.150]	0	1.018/984 984 [1.086]	64/ 54 [59]	-	-	-	-	-	
2,5	0,0	0,0	16.800 / 16.720 [16.760]	598	627/620 620 [1.089]	48/ 53 [50,5]	751/ 4,7	668/ 83	0	701	94	
1,7	30,7	0,0	13.300/ 13.810 [13.555]	314	473/468 468 [511]	48/ 58 [53]	618/ 4,7	547/ 71	0	576	94	
2,0	0,0	0,0	17.600/ 18.140 [17.870]	644	644/644 644 [654]	48/ 48 [48]	810/ 4,7	721/ 89	0	755	94	
1,8	0,0	0,0	29.400/ 27.090 [28.245]	950	951/951 951 [951]	58/ 58 [58]	1.195/ 4,6	1.071/ 124	0	1.114	94	
1,3	0,8	0,0	66.050/ 67.050 [66.550]	3.071	2.826/2.829 2.829 [2.828]	65/ 68 [66,5]	82/ 0,1	49/ 33	5	78	112	
											359.795.000,00	
											293.244.999,89	

Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2021 Teil I: Gesellschaftsübersicht

		<i>Lage des Grundstücks⁸²</i>	<i>Firma, Rechtsform</i>	<i>Sitz der Gesellschaft</i>	<i>Beteiligungsquote</i>	<i>Währung</i>	<i>Gründungsdatum</i>	<i>Verkehrswert bzw. Kaufpreis in TEUR</i>
AT	1030	Wien, Ungargasse 64-66	ZRS Zentrum Rennweg S-Bahn Immobilienentwick- lung GmbH & Co. KG	C/O TPA Steuerberatung GmbH; Wiedner Gürtel 13; Turm 24, 1100 Wien, Österreich	100,00 %	EUR	29.11.19	55.787
BE	1000	Brüssel, Avenue de Cor- tenbergh 107	Cortenbergh 107 SA	Avenue Louise 235, 1050 Brüssel, Belgien	100,00 %	EUR	25.07.18	30.411
BE	3000	Leuven, Vaartkom 39-47	Leuven SA	Avenue Louise 235, 1050 Brüssel, Belgien	100,00 %	EUR	30.10.20	24.485
FI	00400	Helsinki, Aku Korhosen Tie 8-10	Living and Working REC Finland 1 Oy	C/O Newsec Asset Management Oy Mannerheiminaukio 1 A, 00100 Helsinki, Finnland	100,00 %	EUR	11.10.19	18.267
FR	75001	Paris, Boulevard Sebas- topol 25	SL AIF LW France OPCI	C/O Swiss Life Asset Managers France, 153 rue Saint-Honoré, 75001 Paris, Frankreich	100,00 %	EUR	14.05.19	48.488
FR	75008	Paris, rue la Boetie 116	REC France 1 SAS ⁸³	C/O Swiss Life Asset Managers France, 153 rue Saint-Honoré, 75001 Paris, Frankreich	100,00 %	EUR	10.04.19	s. o.
FR	75008	Paris, rue la Boetie 87-89	REC France 1 SAS ⁸³	C/O Swiss Life Asset Managers France, 153 rue Saint-Honoré, 75001 Paris, Frankreich	100,00 %	EUR	10.04.19	s. o.
FR	75116	Paris, rue Copernic 44	REC France 1 SAS ⁸³	C/O Swiss Life Asset Managers France, 153 rue Saint-Honoré, 75001 Paris, Frankreich	100,00 %	EUR	10.04.19	s. o.
FR	75001	Paris, Boulevard Sebas- topol 25	REC France 1 SAS ⁸³	C/O Swiss Life Asset Managers France, 153 rue Saint-Honoré, 75001 Paris, Frankreich	100,00 %	EUR	10.04.19	s. o.
NL	3029 AD	Rotterdam, Galvanistraat 199-1085, 1089-1093	Rotterdam Europoint II B.V.	Naritaweg 165, 1043 BW Amster- dam, Niederlande	50,00 %	EUR	30.11.20	38.750
NL	3029 AD	Rotterdam, Galvanistraat 199-1085, 1089-1093	Rotterdam Europoint II C.V. ⁸⁴	Naritaweg 165, 1043 BW Amster- dam, Niederlande	0,00 %	EUR	30.11.20	s. o.
Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften in EUR gesamt⁸⁵								

⁸² AT = Österreich; BE = Belgien; CH = Schweiz; DE = Deutschland; FI = Finnland; FR = Frankreich; NL = Niederlande

⁸³ Die Immobiliengesellschaft REC France 1 SAS ist eine indirekte Beteiligung, die zu 100 % vom SL AIF LW France OPCI gehalten wird.

⁸⁴ Die Immobiliengesellschaft Rotterdam Europoint II C.V. ist eine indirekte Beteiligung, die zu 100 % vom Rotterdam Europoint II B.V. gehalten wird.

⁸⁵ Die Beteiligungen an Immobiliengesellschaften in EUR gesamt entspricht dem Posten II. Beteiligungen an Immobiliengesellschaften der Vermögensübersicht.

<i>Gesellschaftskapital in TEUR</i>	<i>Gesellschafterdarlehen in TEUR</i>	<i>- davon nach § 240 Abs. 1, 2 KAGB</i>	<i>- davon nach § 240 Abs. 3 KAGB</i>	<i>Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt in TEUR/ in % des Kaufpreises</i>	<i>- davon Gebühren und Steuern/ - davon sonstige Kosten in TEUR</i>	<i>Im Geschäftsjahr abgeschrieben ANK in TEUR</i>	<i>Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR</i>	<i>Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Monaten</i>
17.418	-	-	-	1.601/ 2,9	422/ 1.179	160	1.337	100
26.483	-	-	-	489/ 1,6	26/ 463	49	346	84
24.140	15.900	15.900	-	759/ 3,1	70/ 689	57	703	111
8.761	-	-	-	939/ 5,1	375/ 564	94	775	99
49.608	32.531	32.531	-	1.043/ 2,1	71/ 972	104	820	94
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.
251	23.736	23.736	-	1.189/ 3,1	688/ 501	79	1.110	112
s. o.	-	-	-	s. o.	s. o.	s. o.	s. o.	s. o.
216.188.079,47								

Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung vom 30. Juni 2021

I. Käufe

Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

<i>Lage des Grundstücks</i>			<i>Übergang von Nutzen und Lasten</i>
DE	21465	Wentorf, Am Casinopark 14	01.07.2020
DE	15344	Strausberg, Fritz-Reuter-Straße 6, 7, 8, 9, 9a	30.11.2020
DE	21680	Stade, Lönsweg 30-38	04.01.2021
DE	42897	Remscheid, Schwelmer Straße 71	23.02.2021

Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Fremdwährung

<i>Lage des Grundstücks</i>			<i>Übergang von Nutzen und Lasten</i>
CH	8304	Wallisellen, Neue Winterthurerstrasse 99	01.10.2020

Über Immobiliengesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

<i>Lage des Grundstücks</i>			<i>Übergang von Nutzen und Lasten</i>
BE	3000	Leuven, Vaartkom 39-47	30.10.2020
NL	3029 AD	Rotterdam, Galvanistraat 199-1085, 1089-1093	30.11.2020

Beteiligungen an Immobiliengesellschaften in Ländern mit Euro-Währung

<i>Immobiliengesellschaft</i>	<i>Gründungs-/ Erwerbsdatum</i>
Leuven SA Avenue Louise 235, 1050 Brüssel, Belgien Beteiligungsquote: 100,00 %	30.10.2020
Rotterdam Europoint II B.V. Naritaweg 165, 1043 BW Amsterdam, Niederlande Beteiligungsquote: 50,00 %	30.11.2020
Rotterdam Europoint II C. V. ⁸⁶ Naritaweg 165, 1043 BW Amsterdam, Niederlande Beteiligungsquote: 0,00 %	30.11.2020

II. Verkäufe

Im Berichtszeitraum haben keine Verkäufe stattgefunden.

⁸⁶ Die Immobiliengesellschaft Rotterdam Europoint II C.V. ist eine indirekte Beteiligung, die zu 100 % vom Rotterdam Europoint II B.V. gehalten wird.

Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2021

Teil II: Liquiditätsübersicht

	<i>Käufe Stück in Tausend</i>	<i>Verkäufe Stück in Tausend</i>	<i>Bestand Stück in Tausend</i>	<i>Kurswert EUR (Kurs per 30.06.2021)</i>	<i>Anteil am Fondsvermögen in %</i>
I. Bankguthaben				235.065.619,31	23,81
II. Investmentanteile				0,00	0,00

Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2021 Teil II: Liquiditätsübersicht

Der Bestand der Liquiditätsanlagen von insgesamt 235,1 Mio. EUR umfasst ausschließlich Bankguthaben, die innerhalb eines Jahres fällig sind. Von den Bankguthaben sind 27,0 Mio. EUR als Tagesgeld angelegt.

Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2021

Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
IV. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		9.808.701,92		0,99
(davon in Fremdwährung	0,00)			
davon Betriebskostenvorlagen	7.221.738,49			
davon Mietforderungen	2.347.897,22			
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften		72.166.823,00		7,31
(davon in Fremdwährung	0,00)			
3. Zinsansprüche		621.502,75		0,06
(davon in Fremdwährung	0,00)			
4. Anschaffungsnebenkosten		34.502.437,91		3,49
(davon in Fremdwährung	914.975,71)			
bei Immobilien	28.301.758,82			
(davon in Fremdwährung	914.975,71)			
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	6.200.679,09			
(davon in Fremdwährung	0,00)			
5. Andere		3.845.812,53		0,39
(davon in Fremdwährung	714.725,72)			
davon Forderungen aus Anteilumsatz	0,00			
davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften	276.398,42			
Sicherungsgeschäfte				
	Kurswert Verkauf	Kurswert Stichtag	vorl. Ergebnis	
	EUR	EUR	EUR	
DTG 19.799.800,00 CHF	18.361.710,81	18.085.312,39	276.398,42	
Gesamt	18.361.710,81	18.085.312,39	276.398,42	
I. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten			-92.902.342,98	-9,41
(davon in Fremdwährung	-36.506.342,98)			
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben			-5.727.292,17	-0,58
(davon in Fremdwährung	0,00)			
3. Grundstücksbewirtschaftung			-6.197.745,55	-0,63
(davon in Fremdwährung	0,00)			

Fortsetzung: Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2021

Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
4. anderen Gründen		-1.506.838,62		-0,15
(davon in Fremdwährung	-97.548,82)			
davon Verbindlichkeiten aus Anteilumsatz	0,00			
davon Verbindlichkeiten aus Sicherungsgeschäften	-9.606,80			
Sicherungsgeschäfte	Kurswert Verkauf	Kurswert Stichtag	vorl. Ergebnis	
	EUR	EUR	EUR	
DTG 5.133.728,00 CHF	4.677.017,26	4.686.624,06	-9.606,80	
Gesamt	4.677.017,26	4.686.624,06	-9.606,80	
II. Rückstellungen			-3.866.912,72	-0,39
(davon in Fremdwährung	0,00)			
Fondsvermögen			987.310.040,70	100,00

Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2021 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

Die unter den sonstigen Vermögensgegenständen ausgewiesenen «Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung» enthalten neben den verauslagten umlagefähigen Betriebs- und Verwaltungskosten (7,2 Mio. EUR), Mietforderungen (2,3 Mio. EUR), sonstige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (0,1 Mio. EUR) und aktive Rechnungsabgrenzungsposten (0,1 Mio. EUR).

Bei den «Forderungen an Immobiliengesellschaften» (72,2 Mio. EUR) handelt es sich um an Immobiliengesellschaften gewährte Darlehen. Davon entfallen auf die Immobiliengesellschaften SL AIF LW France OPCI. (32,5 Mio. EUR), Rotterdam Europoint II B.V. (23,7 Mio. EUR) und Leuven SA (15,9 Mio. EUR).

Der Posten «Zinsansprüche» beinhaltet Zinsforderungen aus Darlehen an Immobiliengesellschaften (0,6 Mio. EUR).

Der Posten «Anschaffungsnebenkosten» beinhaltet Erwerbsnebenkosten (43,1 Mio. EUR) abzüglich Abschreibungen (8,6 Mio. EUR).

Der Posten «Andere» unter den sonstigen Vermögensgegenständen enthält Forderungen aus dem Kauf von Immobilien für bereits geleistete Kaufpreiszahlungen für Immobilien, für die der Nutzen- und Lastenübergang zum Stichtag noch nicht erfolgt ist (1,9 Mio. EUR), Forderungen aus Anschaffungsnebenkosten des nicht zustande gekommenen Kaufes der Immobiliengesellschaft BPW Paket 11 GmbH & Co.KG (0,1 Mio. EUR). Weiterhin Forderungen gegen das Finanzamt (0,4 Mio. EUR), Forderungen aus Devisentermingeschäften (0,3 Mio. EUR), sonstige Erträge aus Mieterträgen aus EKZ Glatt (0,3 Mio. EUR), Forderung an die Immobiliengesellschaft Rotterdam Europoint II B.V. für verauslagte Rechnungen (0,3 Mio. EUR), Kaufpreiszahlung für die Immobiliengesellschaft Oranata Beteiligungsverwaltungs GmbH (0,1 Mio. EUR) und Forderung an die Immobilienge-

sellschaft REC Finland 1 Oy (0,1 Mio. EUR).

Angaben zu den Krediten entnehmen Sie bitte dem Kapitel «Kreditportfolio und Restlaufzeitenstruktur der Darlehen» (92,9 Mio. EUR).

Die «Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben» (5,7 Mio. EUR) beinhalten im Wesentlichen Kaufpreiseinbehalte für die Objekte Wolfsburg, Arnikastraße 6, 6a, 6b, 8, 10, 10a (1,9 Mio. EUR), Neu-Wulmstorf, Erich-Kästner-Straße 2 (1,1 Mio. EUR), Stade, Lönsweg 30-38 (1,1 Mio. EUR), Wentorf, Am Casinopark 14 (0,7 Mio. EUR) und Berlin, Seehofstraße 12 (0,2 Mio. EUR).

Die «Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung» (6,2 Mio. EUR) beinhalten Betriebs- und Nebenkostenvorauszahlungen (5,6 Mio. EUR), Verbindlichkeiten aus der Liegenschaftsverwaltung (0,4 Mio. EUR) und im Voraus erhaltene Mieten (0,1 Mio. EUR) und in geringem Umfang Mietkautionen.

Bei den «Verbindlichkeiten aus anderen Gründen» (1,5 Mio. EUR) handelt es sich um Verbindlichkeiten aus Fondsverwaltungsgebühren (0,8 Mio. EUR), aus Darlehenszinsen (0,2 Mio. EUR), gegenüber dem Finanzamt (0,1 Mio. EUR), Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung (0,1 Mio. EUR), Körperschaftsteuern (EUR 0,1 Mio.) und vorläufige Kaufpreisabrechnung für die Immobiliengesellschaft Rotterdam Europoint II B.V. (EUR 0,1 Mio.). Weiterhin bestehen in geringem Umfang Verbindlichkeiten aus Devisentermingeschäften, Verwahrstellenvergütung, Zinsaufwand für das Tagesgeld sowie Verbindlichkeiten aus Mietkaution aus der Immobiliengesellschaft REC Finland 1 Oy.

Die «Rückstellungen» (3,9 Mio. EUR) beinhalten Rückstellungen für Erwerbsnebenkosten (1,8 Mio. EUR), für Umbau- und Ausbaumaßnahmen für das Objekt Castra-Regina-Center, Regensburg (1,2 Mio. EUR), Rückstellungen für latente Steuern (0,4 Mio. EUR), für inländische und ausländische Steuern (0,3 Mio. EUR), Rückstellungen für nicht abziehbare Vorsteuer (0,1 Mio. EUR) sowie in geringem Umfang Rückstellungen für Prüfungskosten, für Veröffentlichungskosten und für Steuerberatungskosten.

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

Fehlanzeige

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

<i>Sicherungsgeschäfte</i>	<i>Kurswert Verkauf EUR</i>	<i>Kurswert Stichtag EUR</i>	<i>Ergebnis EUR</i>
DTG 24.400.000,00 CHF	22.582.137,90	22.577.958,73	4.179,17
DTG 4.949.950,00 CHF	4.581.802,19	4.585.834,72	-4.032,53
DTG 4.797.000,00 CHF	4.444.135,63	4.370.046,46	74.089,17

Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. Juli 2020 bis 30. Juni 2021

	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Erträge				
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland			-1.184.367,59	
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			-139.388,15	
5. Sonstige Erträge			1.534.345,27	
6. Erträge aus Immobilien			20.548.242,41	
(davon in Fremdwährung	1.079.563,37)			
7. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften			7.319.005,41	
(davon in Fremdwährung	0,00)			
8. Eigengeldverzinsung (Bauzeitzinsen)			0,00	
Summe der Erträge				28.077.837,35
II. Aufwendungen				
1. Bewirtschaftungskosten			-4.769.247,69	
a) davon Betriebskosten		-682.137,24		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
b) davon Instandhaltungskosten		-3.221.393,79		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
c) davon Kosten der Immobilienverwaltung		-51.381,57		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
d) davon sonstige Kosten		-814.335,09		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten			-102.304,28	
(davon in Fremdwährung	0,00)			
3. Inländische Steuern			-5.921,33	
(davon in Fremdwährung	0,00)			
4. Ausländische Steuern			1.285,52	
(davon in Fremdwährung	0,00)			
5. Zinsen aus Kreditaufnahmen			-1.008.275,19	
(davon in Fremdwährung	-141.204,09)			
6. Verwaltungsvergütung			-8.361.771,71	
7. Verwahrstellenvergütung			-210.475,36	
8. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			-71.201,97	
9. Sonstige Aufwendungen			-1.846.767,22	
davon Kosten der externen Bewerter		-1.457.351,07		
Summe der Aufwendungen				-16.374.679,23
III. Ordentlicher Nettoertrag				11.703.158,12

Fortsetzung: Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. Juli 2020 bis 30. Juni 2021

	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		78.268,34		
(davon in Fremdwährung	4.179,17)			
Zwischensumme				78.268,34
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		-4.032,53		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
Zwischensumme				-4.032,53
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften				74.235,81
Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich				1.246.979,88
V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres				13.024.373,81
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne		16.460.132,05		
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste		-6.846.906,54		
VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres				9.613.225,51
VII. Ergebnis des Geschäftsjahres				22.637.599,32

Erläuterung zur Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. Juli 2020 bis 30. Juni 2021

Die negativen Zinsen aus Liquiditätsanlagen betreffen ausschließlich Zinserträge aus der Anlage von Bankguthaben im Inland und Ausland. Die negativen Zinserträge haben ihre Ursache in der Belastung der Bankguthaben mit negativen Zinssätzen.

Die «Sonstigen Erträge» (1,5 Mio. EUR) beinhalten Zinserträge aus Gesellschafterdarlehen (1,0 Mio. EUR), Währungskursgewinne (0,1 Mio. EUR) und einen KfW-Darlehenszuschuss für die Immobilie Wolfsburg, Steimker Gärten (0,5 Mio. EUR).

Die «Erträge aus Immobilien» (20,5 Mio. EUR) resultieren aus der Vermietung der für Rechnung des Sondervermögens gehaltenen Immobilien.

Die «Erträge aus Immobilien-Gesellschaften» (7,3 Mio. EUR) entfallen auf die Gesellschaften Swiss Life AIF Living and Working France OPCI (3,2 Mio. EUR), Cortenbergh 107 SA (2,8 Mio. EUR) und ZRS Zentrum Rennweg S-Bahn Immobilienentwicklung GmbH & Co. KG (1,3 Mio. EUR).

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

Die «Instandhaltungskosten» (3,2 Mio. EUR) entfallen im Wesentlichen auf die Immobilien Regensburg, Bahnhofstraße 24 (2,1 Mio. EUR), Berlin, Kaiserin-Augusta-Allee 14 (0,5 Mio. EUR), Fürstenfeldbruck, Schöngeisinger Straße 38-40 / Ludwigstraße 7 (0,2 Mio. EUR), München, Lindberghstraße 3 (0,1 Mio. EUR), Lichtenfels, Mainau 4 (0,1 Mio. EUR), Potsdam, Am Moosfenn 1 (0,1 Mio. EUR).

Die «Sonstigen Kosten» (0,8 Mio. EUR) resultieren im Wesentlichen aus Gerichts-, Rechts- und Beratungskosten (0,1 Mio. EUR), Bewirtschaftungskosten für die Immobilie Estradi, Helsinki (0,4 Mio. EUR) und sonstige Kosten der Bewirtschaftung (0,1 Mio. EUR) sowie Aufwand aus nicht abzugsfähiger Vorsteuer (0,1 Mio. EUR). Die «Erbbauzinsen» (0,1 Mio. EUR) entfallen auf die Immobilie Lichtenfels, Mainau 4 (0,1 Mio. EUR) und in geringem Umfang auf die Immobilie Berlin, Alt-Wittenau 32.

Die Zinsen aus Kreditaufnahmen enthalten Darlehenszinsen sowie Finanzierungskosten.

Die «Sonstigen Aufwendungen» (1,8 Mio. EUR) umfassen im Wesentlichen Gutachterkosten (1,5 Mio. EUR), Aufwendungen für nicht zustande gekommene Objektankäufe (0,2 Mio. EUR) sowie Steuerberatung (0,1 Mio. EUR).

Die «Realisierten Gewinne» (0,1 Mio. EUR) resultieren aus Gewinnen aus Devisentermingeschäften (0,1 Mio. EUR).

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

Verwendungsrechnung zum 30. Juni 2021

	<i>insgesamt EUR</i>	<i>je Anteil⁸⁷ EUR</i>
I. Für die Ausschüttung verfügbar	13.250.054,11	0,14
1. Vortrag aus dem Vorjahr	225.680,30	0,00
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	13.024.373,81	0,14
3. Zuführung aus dem Sondervermögen	0,00	0,00
II. Nicht für die Ausschüttung verwendet	3.018.245,63	0,03
1. Einbehalt gemäß § 252 KAGB	0,00	0,00
2. Der Wiederanlage zugeführt	0,00	0,00
3. Vortrag auf neue Rechnung	3.018.245,63	0,03
III. Gesamtausschüttung	10.231.808,48	0,11
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	10.231.808,48	0,11
a) Barausschüttung	10.231.808,48	0,11
b) Einbehaltene Kapitalertragsteuer	0,00	0,00
c) Einbehaltener Solidaritätszuschlag	0,00	0,00
3. Steuerliche Vorabauschüttung	0,00	0,00

⁸⁷ Bezogen auf die zum Berichtsstichtag umlaufenden Anteile von 93.016.441 Stück.

Entwicklung des Fondsvermögens vom 1. Juli 2020 bis 30. Juni 2021

	EUR	EUR
I. Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres		765.106.324,32
1. Ausschüttung für das Vorjahr		-8.292.425,36
a) Ausschüttung laut Jahresbericht des Vorjahres	-7.278.459,92	
b) Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgenommene Anteile	-1.013.965,44	
Steuerabschlag für das Vorjahr		0,00
2. Zwischenausschüttungen		0,00
3. Steuerliche Vorabausschüttung		0,00
4. Mittelzufluss/-abfluss (netto)		213.056.193,07
a) Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen	249.347.378,89	
b) Mittelabflüsse aus Anteiltrücknahmen	-36.291.185,81	
5. Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich		-1.246.979,88
6. Abschreibung Anschaffungsnebenkosten		-3.950.670,77
davon bei Immobilien	-3.327.569,45	
davon bei Beteiligungen an Immobiliengesellschaften	-623.101,32	
7. Ergebnis des Geschäftsjahres		22.637.599,32
davon nicht realisierte Gewinne	16.460.132,05	
davon nicht realisierte Verluste	-6.846.906,54	
II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres		987.310.040,70

Erläuterung zur Entwicklung des Fondsvermögens vom 1. Juli 2020 bis 30. Juni 2021

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

Die nicht realisierten Gewinne und Verluste beinhalten die Wertfortschreibungen und Veränderungen der Buchwerte der Immobiliengesellschaften, direkt gehaltenen Immobilien im Geschäftsjahr sowie die Wertveränderung der latenten Steuern. In dieser Position sind ebenfalls die nicht realisierten Wertänderungen aus Währungskursveränderungen enthalten, die sich aufgrund der Investitionen in der Schweiz (CHF) für die in Fremdwährung bilanzierten Vermögensgegenstände bis zum Stichtag ergeben haben, sowie die nicht

realisierten Wertänderungen der zur Absicherung von Währungskursrisiken getätigten Devisentermingeschäfte.

Anhang

Angaben nach Derivateverordnung

<i>Vertragspartner der Derivate-Geschäfte</i>	<i>Exposure, das durch Derivate erzielt wird in EUR</i>
M.M. Warburg & CO	22.755.798,12
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.

Angaben zu COVID 19

Auswirkungen der Pandemie auf die Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen des Fonds sind in den Wertansätzen zum Stichtag 31. März 2021 berücksichtigt.

Anteilwert und Umlauf

Anteilwert	10,61 EUR
Umlaufende Anteile	93.016.441

Angaben zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände

Die Ankaufsbewertung von Immobilien wird bis zu einer Größe von 50 Mio. EUR von einem Bewerter und ab einer Größe von mehr als 50 Mio. EUR von zwei voneinander unabhängigen Bewertern, die nicht zugleich regelmäßige Bewertungen für die Gesellschaft durchführen, vorgenommen. Dies gilt auch für Vermögensgegenstände nach § 231 Abs. 1 Nr. 1 bis 5 KAGB, die von einer Immobilien-Gesellschaft erworben werden. Für die Beteiligung des Fonds an einer Immobiliengesellschaft im Rahmen eines Ankaufs erfolgt eine Wertermittlung gemäß § 236 Abs. 1 KAGB.

Direkt gehaltene Immobilien und Immobilien, die über Immobiliengesellschaften gehalten werden, werden im Zeitpunkt des Erwerbs und danach nicht länger als 3 Monate mit dem Kaufpreis angesetzt. Anschließend erfolgt der Ansatz mit dem durch mindestens zwei externe Bewerter festgestellten Verkehrswert der Immobilie. Die Immobilien werden vierteljährlich bewertet. Nach jeweils drei Jahren erfolgt ein gesetzlich vorgeschriebener Austausch der Gutachter. Der Wert der Immobiliengesellschaft wird quartalsweise anhand

der monatlichen Vermögensaufstellung und anhand der aktuellen Verkehrswerte durch den Abschlussprüfer im Sinne des § 319 Abs. 1 Satz 1 und 2 HGB gemäß § 250 Abs. 1 Nr. 2 KAGB ermittelt und entsprechend angesetzt. Weiterhin wird die Vermögensaufstellung der Immobiliengesellschaft einmal jährlich anhand eines testierten Jahresabschlusses nach § 249 Abs. 2 Nr. 2 KAGB geprüft.

Im Regelfall wird zur Ermittlung des Verkehrswertes einer Immobilie der Ertragswert der Immobilie anhand des allgemeinen Ertragswertverfahrens in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung bestimmt. Bei diesem Verfahren kommt es auf die marktüblich erzielbaren Mieterträge an, die um die Bewirtschaftungskosten einschließlich Instandhaltungs- sowie Verwaltungskosten und das kalkulatorische Mietausfallwagnis gekürzt werden. Der Ertragswert ergibt sich aus der so errechneten Nettomiete, die mit einem Faktor (Barwertfaktor) multipliziert wird, der eine marktübliche Verzinsung für die zu bewertende Immobilie unter Einbeziehung von Lage, Gebäudezustand und Restnutzungsdauer berücksichtigt. Besondere, den Wert der Immobilie beeinflussende Faktoren kann durch Zu- oder Abschläge Rechnung getragen werden.

Die Ausführungen im vorangehenden Absatz gelten entsprechend für die Bewertungen von Immobilien, die im Rahmen einer Beteiligung an einer Immobiliengesellschaft 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 Devisenkurs zum Berichtsstichtag.

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

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

Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote

Gesamtkostenquote in %	1,27
Erfolgsabhängige Vergütung in EUR	0,00
Transaktionsabhängige Vergütung für Ankäufe in % im Verhältnis zum durchschnittlichen Inventarwert	0,37
Transaktionsabhängige Vergütung für Verkäufe in % im Verhältnis zum durchschnittlichen Inventarwert	0,00
Pauschalvergütungen an Dritte in EUR	0,00
Rückvergütungen	0,00
Vermittlungsfolgeprovisionen	0,00
Ausgabeaufschlag bei Investmentanteilen	0,00
Rücknahmeabschlag bei Investmentanteilen	0,00
Verwaltungsvergütungssatz für im Sondervermögen gehaltene Investmentanteile	0,00
Transaktionskosten in EUR	13.735.199,63

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 dem Sondervermögen 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.

Angaben zu wesentlichen sonstigen Erträgen und Aufwendungen

Sonstige Erträge insgesamt	1.534.345,27
davon Zinserträge aus Gesellschafterdarlehen	998.173,06
Sonstige Aufwendungen insgesamt	1.846.767,22
davon Gutachterkosten	1.457.351,07

Angaben zur Mitarbeitervergütung

Grundlage für die laufenden Bezüge und Sonderzahlungen der Angestellten ist der Arbeitsvertrag. Die Vergütung für die Geschäftsführer erfolgt auf einzelvertraglicher Basis und ist in fixe sowie variable Anteile zu unterteilen. Sie wurde in der Richtlinie «Vergütungssystem» (Stand 28. Februar 2020) niedergeschrieben. Die KVG beschäftigte im Geschäftsjahr im Jahresdurchschnitt 37,79 Mitarbeiter*.

Variable Vergütungen bemessen sich an übergeordneten Unternehmenszielen, dem Ergebnisbeitrag einer Unternehmenseinheit oder an persönlichen und individuell vereinbarten Zielen. Die variable Vergütung wird basierend auf einer jährlich abzuschließenden Zielvereinbarung gezahlt. Diese enthält sowohl Individual-/Teamziele als auch unternehmensbezogene Ziele. Die vereinbarten Individual-/Teamziele ergeben addiert insgesamt 100 % und werden zu zwei Dritteln gewichtet, die unternehmensbezogenen Ziele werden zu einem Drittel gewichtet. Für die unternehmensbezogene Komponente der variablen Vergütung gelten die vom Aufsichtsrat mit der Geschäftsführung für das betreffende Rumpfgeschäftsjahr vereinbarten und für eine offizielle Kommunikation freigegebenen Ziele.

Für alle vereinbarten individuellen Ziele/Arbeitsergebnisse wird nur dann eine variable Vergütung gezahlt, wenn die Ziele zu mindestens 50 % erreicht sind. Für diejenigen Ziele, die den wirtschaftlichen Erfolg einer Gruppe von Mitarbeitern oder des Unternehmens beinhalten, gilt die Mindestzielerreichung von 50 % nicht.

Der Aufsichtsrat wird über die Vergütungssysteme mindestens jährlich informiert. Der Vorsitzende des Aufsichtsrates besitzt ein Auskunftsrecht bzgl. der Vergütungssysteme gegenüber der Geschäftsleitung.

Nachfolgende Angaben zur Mitarbeitervergütung beziehen sich auf die KVG⁸⁸:

Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der Swiss Life KVG gezahlten Vergütung	5.379.611,61 EUR
Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der Swiss Life KVG gezahlten Mitarbeitervergütung ohne Risktaker	4.589.313,01 EUR
fixe Gehaltsbestandteile	3.912.771,47 EUR
variable Gehaltsbestandteile	676.541,54 EUR
Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der Swiss Life KVG gezahlten Vergütung an Risktaker	790.298,60 EUR
fixe Gehaltsbestandteile	570.298,60 EUR
variable Gehaltsbestandteile	220.000,00 EUR

Im definierten Risikoprofil der Swiss Life KVG sind Risktaker die Geschäftsführer.

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

Im Berichtszeitraum erfolgten folgende Änderungen im vorgenannten Sinne: Seit dem 10. März 2021 berücksichtigt der Fonds Nachhaltigkeitsmerkmale bei seinen Investments. Eine Aufnahme der ESG Strategie in die Anlagebedingungen erfolgte zum 01.09.2021, gleichzeitig wurde die ESG-Strategie konkretisiert. Weitere wesentlichen Änderungen erfolgten nicht.

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 potenzielle Auswirkung auf das AIF-Sondervermögen möglichst frühzeitig identifizieren, beurteilen, steuern und überwachen zu können. Das Risikomanagementsystem der Gesellschaft wurde an vom Fondsmanagement organisatorisch unabhängige Fachabteilungen innerhalb der Gesellschaft übertragen. Alle Mitarbeiter der Gesellschaft sind in den Risikomanagementprozess aktiv einbezogen, in dem die Risiken von ihnen identifiziert, analysiert und bewertet werden. Für alle Abteilungen werden Risikobestände quartalsweise aufgenommen, aktualisiert

und Maßnahmen zur Risikoreduzierung ergriffen. In den einzelnen Phasen des Risikomanagementprozesses des AIF-Sondervermögens Swiss Life REF (DE) European Real Estate Living and Working wird unterschieden nach Adressausfall-, Marktpreis- und Liquiditätsrisiken. Darüber hinaus werden Reputationsrisiken sowie operationelle und strategische Risiken der Gesellschaft gesteuert. Die für das Riskcontrolling und für Compliance zuständige Fachabteilung analysiert und bewertet Risikoelemente. 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 Geschäftsführung festgelegt. In Monats-, Quartals- und gegebenenfalls Ad-hoc-Berichten werden Änderungen der allgemeinen Risikosituation und besondere Vorkommnisse an die Geschäftsführung gemeldet. Ergebnisse zu Risiken und die auf die Risikotragfähigkeit gerichteten Szenarioanalysen werden regelmäßig an die Geschäftsführung und den Aufsichtsrat übermittelt, wodurch diese konstant auf dem neuesten Stand zur Risikosituation gehalten werden. Es bestehen klar definierte Reporting- und Eskalationswege. Bei unvorhergesehenen Vorfällen bestehen klare Richtlinien zur Sicherstellung eines unverzüglichen Reportings. Der Aufsichtsrat der Kapitalverwaltungsgesellschaft erhält einen Risikoreport, der eine Beurteilung der Gesamtrisikosituation enthält.

Angaben zum Leverage-Umfang

Leverage-Umfang nach Bruttomethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	150,00 %
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Bruttomethode	89,63 %
Leverage-Umfang nach Commitmentmethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	175,00 %
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitmentmethode	87,33 %

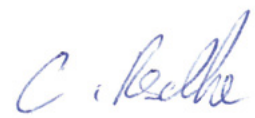
Frankfurt am Main, den 10. November 2021

Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Die Geschäftsführung



Dr. Christine Bernhofer



Carmen Reschke

⁸⁸ Die Angaben betreffen den Zeitraum 1. Januar - 31. Dezember 2020.

Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH,
Frankfurt am Main

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresbericht nach § 7 KARBV des Sondervermögens Swiss Life REF (DE) European Real Estate Living and Working – bestehend aus dem Tätigkeitsbericht für das Geschäftsjahr vom 1. Juli 2020 bis zum 30. Juni 2021, der Vermögensübersicht und der Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2021, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung, der Entwicklungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Juli 2020 bis zum 30. Juni 2021, der vergleichenden Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre, 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 – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen 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 bedeu-

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

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

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresbericht nach § 7 KARBV als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen 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 Verstößen oder Unrichtigkeiten 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 – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen 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 wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches 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 Gesamtdarstellung, den Aufbau und den 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 deutschen KAGB und der einschlägigen europäischen Verordnungen ermöglicht, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen.

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

Frankfurt am Main, den 10. November 2021

**PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**

**Eva Handrick
Wirtschaftsprüfer**

**ppa. Heiko Sundermann
Wirtschaftsprüfer**

Informationen zu Wertänderungen

<i>(stichtagsbezogen in TEUR)</i>	AT	BE	CH	DE	FI	FR	NL	Gesamt
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio	53.715,0	78.400,0	59.262,2	450.145,0	18.150,0	76.430,0	82.455,0	818.557,2
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio	3.275,6	3.725,7	2.750,9	22.262,9	1.085,9	3.204,5	3.533,4	39.838,9
Positive Wertänderungen lt. Gutachten	895,0	4.300,0	489,5	12.189,3	0,0	4.140,0	1.430,0	23.443,7
Sonstige positive Wertänderungen	0,0	0,0	0,0	42,0	0,0	0,0	0,0	42,0
Negative Wertänderungen lt. Gutachten	0,0	-350,0	0,0	-1.075,0	-1.000,0	0,0	-25,0	-2.450,0
Sonstige negative Wertänderungen	-219,6	-4.546,3	-74,4	-4.073,4	-100,4	-4.344,8	-338,9	-13.697,7
Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt	895,0	3.950,0	489,5	11.114,3	-1.000,0	4.140,0	1.405,0	20.993,7
Sonstige Wertänderungen insgesamt	-219,6	-4.546,3	-74,4	-4.031,4	-100,4	-4.344,8	-338,9	-13.655,7

Vermietungsinformationen

Mieten nach Nutzungsarten

<i>(in % der Jahres-Nettosollmiete)</i>	AT	BE	CH	DE	FI	FR	NL	Gesamt
Jahresmietertrag Büro	64,4	49,6	0,2	19,4	80,0	73,3	22,3	30,1
Jahresmietertrag Handel/ Gastronomie	27,9	0,0	94,0	30,9	1,4	26,7	0,0	28,8
Jahresmietertrag Hotel	0,0	0,0	0,0	3,2	0,0	0,0	0,0	1,8
Jahresmietertrag Industrie (Lager, Hallen)	0,8	0,0	5,3	1,7	11,8	0,0	0,0	1,7
Jahresmietertrag Wohnen	0,0	0,0	0,0	27,5	0,0	0,0	77,6	22,5
Jahresmietertrag Freizeit	0,0	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	0,0	0,5
Jahresmietertrag Stellplatz	6,8	9,5	0,1	5,0	5,5	0,0	0,0	4,4
Jahresmietertrag Andere	0,0	40,9	0,3	11,2	1,3	0,0	0,1	10,1

Leerstandsinfos nach Nutzungsarten

<i>(in % der Jahres-Nettosollmiete)</i>	AT	BE	CH	DE	FI	FR	NL	Gesamt
Leerstand Büro	7,8	0,0	0,0	0,8	41,3	5,3	0,0	2,6
Leerstand Handel/ Gastronomie	0,0	0,0	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	0,0	0,0
Leerstand Industrie (Lager, Hallen)	0,2	0,0	0,0	0,1	4,9	0,0	0,0	0,2
Leerstand Wohnen	0,0	0,0	0,0	2,0	0,0	0,0	0,6	1,2
Leerstand Freizeit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Stellplatz	0,0	0,0	0,0	1,1	2,9	0,0	0,0	0,7
Leerstand Andere	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Vermietungsquote	92,0	100,0	100,0	95,7	50,9	94,7	99,4	95,2
-------------------------	-------------	--------------	--------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------

Restlaufzeit der Mietverträge

<i>(in % der Jahres-Nettosollmiete)</i>	<i>AT</i>	<i>BE</i>	<i>CH</i>	<i>DE</i>	<i>FI</i>	<i>FR</i>	<i>NL</i>	<i>Gesamt</i>
unbefristet	21,1	0,0	0,2	27,6	4,9	1,8	71,8	24,2
2021	7,4	56,9	3,9	7,7	0,0	1,6	5,7	11,4
2022	2,0	0,0	11,7	8,9	15,2	6,5	0,0	6,8
2023	6,1	0,0	12,1	1,7	0,0	72,8	0,0	7,6
2024	1,9	0,0	20,9	6,2	0,0	11,6	0,0	6,2
2025	13,4	0,0	22,1	2,6	79,9	0,0	2,3	5,7
2026	20,4	0,0	6,1	4,7	0,0	5,6	9,2	6,0
2027	4,6	0,0	13,5	7,1	0,0	0,0	0,0	5,5
2028	17,2	0,0	0,0	4,0	0,0	0,0	0,0	3,6
2029	5,1	0,0	0,0	3,2	0,0	0,0	0,0	2,2
2030	0,0	0,0	0,0	6,5	0,0	0,0	0,0	3,7
2031 +	0,8	43,1	9,5	19,7	0,0	0,0	11,0	17,1

Steuerrechnung

Steuerliche Hinweise

Kurzangaben über die für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften⁸⁹

Die Aussagen zu den steuerlichen Vorschriften gelten nur für Anleger, die in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind.⁹⁰ 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.⁹¹

Darstellung der Rechtslage ab dem 1. Januar 2018

Der Fonds ist als Zweckvermögen grundsätzlich von der Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit. Er ist jedoch partiell körperschaftsteuerpflichtig mit seinen inländischen Immobilienerträgen, d. h. inländischen Mieterträgen und Gewinnen aus der Veräußerung inländischer Immobilien (der Gewinn aus dem Verkauf inländischer Immobilien ist hinsichtlich der bis zum 31. Dezember 2017 entstandenen stillen Reserven steuerfrei, wenn der Zeitraum zwischen Anschaffung und der Veräußerung mehr als zehn Jahre beträgt), inländischen Beteiligungseinnahmen und sonstigen inländischen Einkünften im Sinne der beschränkten Einkommensteuerpflicht mit Ausnahme von Gewinnen aus dem Verkauf von Anteilen an Kapitalgesellschaften. Der Steuersatz beträgt 15 %. Soweit die steuerpflichtigen Einkünfte im Wege des Kapitalertragssteuerabzugs erhoben werden, umfasst der Steuersatz von 15 % bereits den Solidaritätszuschlag. Die Investmenterträge werden jedoch beim Privatanleger als Einkünfte aus Kapitalvermögen der Einkommensteuer unterworfen, soweit diese zusammen mit sonstigen Kapitalerträgen den aktuell geltenden Sparer-Pauschbetrag übersteigen.⁹² 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.⁹³

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

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

Sofern Einkünfte aus Kapitalvermögen keinem Steuerabzug unterlegen haben (weil z. B. ein Gewinn aus der Veräußerung von Fondsanteilen in einem ausländischen Depot erzielt wird), sind diese in der Steuererklärung anzugeben. Im Rahmen der Veranlagung unterliegen die Einkünfte aus Kapitalvermögen dann ebenfalls dem Abgeltungssatz von 25 % oder dem niedrigeren persönlichen Steuersatz.

Sofern sich die Anteile im Betriebsvermögen befinden, werden die Erträge als Betriebseinnahmen steuerlich erfasst.

Anteile im Privatvermögen (Steuerinländer)

Ausschüttungen

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

⁸⁹ § 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.

⁹⁰ Unbeschränkt steuerpflichtige Anleger werden nachfolgend auch als Steuerinländer bezeichnet.

⁹¹ Ausländische Anleger sind Anleger, die nicht unbeschränkt steuerpflichtig sind. Diese werden nachfolgend auch als Steuer ausländischer bezeichnet.

⁹² Der Sparer-Pauschbetrag beträgt seit dem Jahr 2009 bei Einzelveranlagung 801 EUR und bei Zusammenveranlagung 1.602 EUR.

⁹³ Gewinne aus dem Verkauf von vor dem 1. Januar 2009 erworbenen Fondsanteilen sind beim Privatanleger steuerfrei.

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

Vom Steuerabzug kann Abstand genommen werden, wenn der Anleger Steuerinländer ist und einen Freistellungsauftrag vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Ertragsteile den aktuell geltenden Sparer-Pauschbetrag nicht überschreiten. Entsprechendes gilt auch bei Vorlage einer Bescheinigung für Personen, die voraussichtlich nicht zur Einkommenssteuer veranlagt werden (sogenannte Nichtveranlagungsbescheinigung, nachfolgend «NV-Bescheinigung»).

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

Vorabpauschalen

Die Vorabpauschale ist der Betrag, um den die Ausschüttungen des Fonds innerhalb eines Kalenderjahrs den Basisertrag für dieses Kalenderjahr unterschreiten. Der Basisertrag wird durch Multiplikation des Rücknahmepreises des Anteils zu Beginn eines Kalenderjahrs mit 70 % des Basiszinses, der aus der langfristig erzielbaren Rendite öffentlicher Anleihen abgeleitet wird, ermittelt. Der Basisertrag ist auf den Mehrbetrag begrenzt, der sich zwischen dem ersten und dem letzten im Kalenderjahr festgesetzten Rücknahmepreis zuzüglich der Ausschüttungen innerhalb des Kalenderjahrs ergibt.

Im Jahr des Erwerbs der Anteile vermindert sich die Vorabpauschale um ein Zwölftel für jeden vollen Monat, der dem Monat des Erwerbs vorangeht. Die Vorabpauschale gilt am ersten Werktag des folgenden Kalenderjahres als zugeflossen. Vorabpauschalen sind grundsätzlich steuerpflichtig.

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

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

Vom Steuerabzug kann Abstand genommen werden, wenn der Anleger Steuerinländer ist und einen Freistellungsauftrag vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Ertragsteile den aktuell geltenden Sparer-Pauschbetrag nicht überschreiten. Entsprechendes gilt auch bei Vorlage einer Bescheinigung für Personen, die voraussichtlich nicht zur Einkommens-

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

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

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

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

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

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

Besteuerung in Österreich

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

Besteuert werden grundsätzlich die laufenden Bewirtschaftungsgewinne aus der Vermietung und die aus der 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 – unabhängig von deren Höhe – 27,5 %. Erzielt der Anleger pro Kalenderjahr insgesamt maximal EUR 2.000 in Österreich steuerpflichtige Einkünfte, ist keine Steuererklärung abzugeben, und die Einkünfte bleiben steuerfrei. Bei Überschreiten dieser Grenze oder nach Aufforderung durch das zuständige österreichische Finanzamt ist eine Steuererklärung in Österreich abzugeben.

Für Körperschaften beträgt der entsprechende Steuersatz in Österreich derzeit 25 %. Anders als bei natürlichen Personen gibt es keinen Freibetrag. Die in Österreich steuerpflichtigen Einkünfte (ausschüttungsgleichen Erträge) für das am 30.06.2021 endende Geschäftsjahr des Swiss Life REF (DE) European Real Estate Living and Working betragen EUR 0,0138 je Anteil. Dieser Betrag ist mit der vom Anleger gehaltenen Anzahl von Anteilen zu multiplizieren.

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

Anteile im Betriebsvermögen (Steuerinländer)

Erstattung der Körperschaftsteuer des Fonds

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

zeitpunkt der Kapitalerträge gehalten wurden und in diesen 45 Tagen ununterbrochen Mindestwertänderungsrisiken i. H. v. 70 % bestanden.

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

Dem Antrag sind Nachweise über die Steuerbefreiung und ein von der depotführenden Stelle ausgestellter Investmentanteil-Bestandsnachweis beizufügen. Der Investmentanteil-Bestandsnachweis ist eine nach amtlichen 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 % der Ausschüttungen steuerfrei für Zwecke der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und 30 % für Zwecke der Gewerbesteuer. Die Ausschüttungen unterliegen i. d. R. dem Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag). Beim Steuerabzug wird die Teilfreistellung berücksichtigt.

Vorabpauschalen

Die Vorabpauschale ist der Betrag, um den die Ausschüttungen des Fonds innerhalb eines Kalenderjahrs den Basisertrag für dieses Kalenderjahr unterschreiten. Der Basisertrag wird durch Multiplikation des Rücknahmepreises des Anteils zu Beginn eines Kalenderjahrs mit 70 % des Basiszinses, der aus der langfristig erzielbaren Rendite öffentlicher Anleihen abgeleitet wird, ermittelt. Der Basisertrag ist auf den Mehrbetrag begrenzt, der sich zwischen dem ersten und dem letzten im Kalenderjahr festgesetzten Rücknahmepreis zuzüglich

der Ausschüttungen innerhalb des Kalenderjahrs ergibt. Im Jahr des Erwerbs der Anteile vermindert sich die Vorabpauschale um ein Zwölftel für jeden vollen Monat, der dem Monat des Erwerbs vorangeht. Die Vorabpauschale gilt am ersten Werktag des folgenden Kalenderjahres als zugeflossen. Vorabpauschalen sind grundsätzlich einkommen- bzw. körperschaftsteuer- und gewerbsteuerpflichtig. Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60 % der Vorabpauschalen steuerfrei für Zwecke der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und 30 % für Zwecke der Gewerbesteuer. Die Vorabpauschalen unterliegen i. d. R. dem Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag). Beim Steuerabzug wird die Teilfreistellung berücksichtigt.

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

Gewinne aus der Veräußerung der Anteile unterliegen grundsätzlich der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und der Gewerbesteuer. Bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinns ist der Gewinn um die während der Besitzzeit angesetzten Vorabpauschalen zu mindern. Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60 % der Veräußerungsgewinne steuerfrei für Zwecke der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und 30 % für Zwecke der Gewerbesteuer. Die Gewinne aus der Veräußerung der Anteile unterliegen i. d. R. keinem Steuerabzug.

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.

Zusammenfassende Übersicht für die Besteuerung bei üblichen betrieblichen Anlegergruppen

	<i>Ausschüttungen</i>	<i>Vorabpauschalen</i>	<i>Veräußerungsgewinne</i>
Inländische Anleger			
Einzelunternehmer	Kapitalertragsteuer: 25 % (die Teilfreistellung für Immobilienfonds i. H. v. 60 % bzw. für Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt i. H. v. 80 % wird berücksichtigt)		Kapitalertragsteuer: Abstandnahme
	Materielle Besteuerung: Einkommensteuer und Gewerbesteuer ggf. unter Berücksichtigung von Teilfreistellungen (Immobilienfonds 60 % für Einkommensteuer/30 % für Gewerbesteuer; Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt 80 % für Einkommensteuer/40 % für Gewerbesteuer)		
Regelbesteuerte Körperschaften (typischerweise Industrieunternehmen; Banken, sofern Anteile nicht im Handelsbestand gehalten werden; Sachversicherer)	Kapitalertragsteuer: Abstandnahme bei Banken, ansonsten 25 % (die Teilfreistellung für Immobilienfonds i. H. v. 60 % bzw. für Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt i. H. v. 80 % wird berücksichtigt)		Kapitalertragsteuer: Abstandnahme
	Materielle Besteuerung: Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer ggf. unter Berücksichtigung von Teilfreistellungen (Immobilienfonds 60 % für Körperschaftsteuer/30 % für Gewerbesteuer; Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt 80 % für Körperschaftsteuer/40 % für Gewerbesteuer)		
Lebens- und Krankenversicherungsunternehmen und Pensionsfonds, bei denen die Fondsanteile den Kapitalanlagen zuzurechnen sind	Kapitalertragsteuer: Abstandnahme		
	materielle Besteuerung: Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer, soweit handelsbilanziell keine Rückstellung für Beitragsrückstellungen (RfB) aufgebaut wird, die auch steuerlich anzuerkennen ist ggf. unter Berücksichtigung von Teilfreistellungen (Immobilienfonds 60 % für Körperschaftsteuer/30 % für Gewerbesteuer; Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt 80 % für Körperschaftsteuer/40 % für Gewerbesteuer)		
Banken, die die Fondsanteile im Handelsbestand halten	Kapitalertragsteuer: Abstandnahme		
	materielle Besteuerung: Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer ggf. unter Berücksichtigung von Teilfreistellungen (Immobilienfonds 60 % für Körperschaftsteuer/30 % für Gewerbesteuer; Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt 80 % für Körperschaftsteuer/40 % für Gewerbesteuer)		
Steuerbefreite gemeinnützige, mildtätige oder kirchliche Anleger (insb. Kirchen, gemeinnützige Stiftungen)	Kapitalertragsteuer: Abstandnahme		
	materielle Besteuerung: Steuerfrei – zusätzlich kann die auf der Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer auf Antrag erstattet werden		
Andere steuerbefreite Anleger (insb. Pensionskassen, Sterbekassen und Unterstützungskassen, sofern die im Körperschaftsteuergesetz geregelten Voraussetzungen erfüllt sind)	Kapitalertragsteuer: Abstandnahme		
	materielle Besteuerung: Steuerfrei – zusätzlich kann die auf der Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer, die auf inländische Immobilienträge entfällt, auf Antrag erstattet werden		

Unterstellt ist eine inländische Depotverwahrung. Auf die Kapitalertragsteuer, Einkommensteuer und Körperschaftsteuer wird ein Solidaritätszuschlag als Ergänzungsabgabe erhoben. Für die Abstandnahme vom Kapitalertragssteuerabzug kann es erforderlich sein, dass Bescheinigungen rechtzeitig der depotführenden Stelle vorgelegt werden.

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.⁹⁴ Zuständig ist das für die depotführende Stelle zuständige Finanzamt.

Solidaritätszuschlag

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

Kirchensteuer

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

Ausländische Quellensteuer

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

Folgen der Verschmelzung von Sondervermögen

In den Fällen der Verschmelzung eines inländischen Sondervermögens auf ein anderes inländisches Sondervermögen kommt es weder auf der Ebene der Anleger noch auf der Ebene der beteiligten Sondervermögen zu einer Aufdeckung von stillen Reserven, d. h. dieser Vorgang ist steuerneutral. Erhalten die Anleger des übertragenden Sondervermögens eine im Verschmelzungsplan vorgesehene Barzahlung, ist diese wie eine Ausschüttung zu behandeln.⁹⁵

Automatischer Informationsaustausch in Steuersachen

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

Mit dem CRS werden meldende Finanzinstitute (im Wesentlichen Kreditinstitute) dazu verpflichtet, bestimmte Informationen über ihre Kunden einzuholen. Handelt es sich bei den Kunden (natürliche Personen oder Rechtsträger) um 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 übermitteln 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

⁹⁴ § 37 Abs. 2 AO

⁹⁵ § 190 Abs. 2 Nr. 2 KAGB.

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 Ansä-

sigkeitsstaaten der Anleger weiterleitet.

Grunderwerbsteuer

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

Hinweis: Die steuerlichen Ausführungen gehen von der derzeit bekannten Rechtslage aus. Sie richten sich an in Deutschland unbeschränkt einkommensteuerpflichtige oder unbeschränkt körperschaftsteuerpflichtige Personen. Es kann jedoch keine Gewähr dafür übernommen werden, dass sich die steuerliche Beurteilung durch Gesetzgebung, Rechtsprechung, Außenprüfung oder Erlasse der Finanzverwaltung nicht ändert, unter Umständen auch rückwirkend.

Gremien, Gesellschafter und Organe

Kapitalverwaltungsgesellschaft

Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Darmstädter Landstraße 125

60598 Frankfurt

Telefon: +49 69/2648642-101

Telefax: +49 69/2648642-499

Amtsgericht Frankfurt am Main HRB 121054

Eigenmittel 4,952 Mio. EUR

Geschäftsführung

Dr. Christine Bernhofer

Kauffrau

Carmen Reschke

Kauffrau

Aufsichtsrat

Stefan Mächler

Vorsitzender

Swiss Life AG

Jan Bettink

Unabhängiges
Aufsichtsratsmitglied

Hermann Inglin

Swiss Life AG

Robin van Berkel

Swiss Life AG

Gesellschafter der Swiss Life KVG

Swiss Life Investment Management Holding AG

General-Guisan-Quai 40

8002 Zürich

Schweiz

Swiss Life Asset Managers Deutschland GmbH

Aachener Straße 186

50931 Köln

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

und seit 25. Juni 2021

Stiftung Sustinas

Grabenstrasse 25

6340 Baar

Schweiz

Verwahrstelle

Hauck & Aufhäuser Privatbankiers AG

Kaiserstraße 24
60311 Frankfurt am Main

Externe Bewerter für Immobilien

Externe Immobilienbewerter (Ankaufsbewertungen)

Carsten Ackermann

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
Ackermann Immobilienbewertung
Stirnband 38
58093 Hagen

IMWECO GmbH

juristische Person vertreten durch Timo Bill
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
Friedrich-Ebert-Ring 46
56068 Koblenz

Prof. Dr. Andreas Link

Imtargis GmbH
Kreuzgasse 2-4
50667 Köln

Florian Lehn

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
Lehn und Partner Gesellschaft für Immobilienbewertung
Richard-Strauss-Straße 82
81679 München

Externe Immobilienbewerter (Folgebewertungen)

Renate Grünwald

Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige
vRönne Grünwald / Partner
Neuer Wall 42
20354 Hamburg

Matthias Heide

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
Heide und Kollegen Immobilienwert GmbH & Co. KG
Huyssenallee 76
45128 Essen

Manuel Kaltner

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
Jagel & Partner Immobiliensachverständige mbB
Oberanger 34-36
80331 München

Dorit Krauß

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

Anke Stoll

Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige
Sachverständigenbüro für Immobilienbewertungen Stoll
Große Bäckerstraße 3
20095 Hamburg

Richard Umstätter

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

Externe Bewerter der Immobilien-gesellschaften

MÖHRLE HAPP LUTHER GmbH Wirtschaftsprüfungs- gesellschaft

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



SwissLife
Asset Managers

*Swiss Life Kapitalverwaltungs-
gesellschaft mbH*

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

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