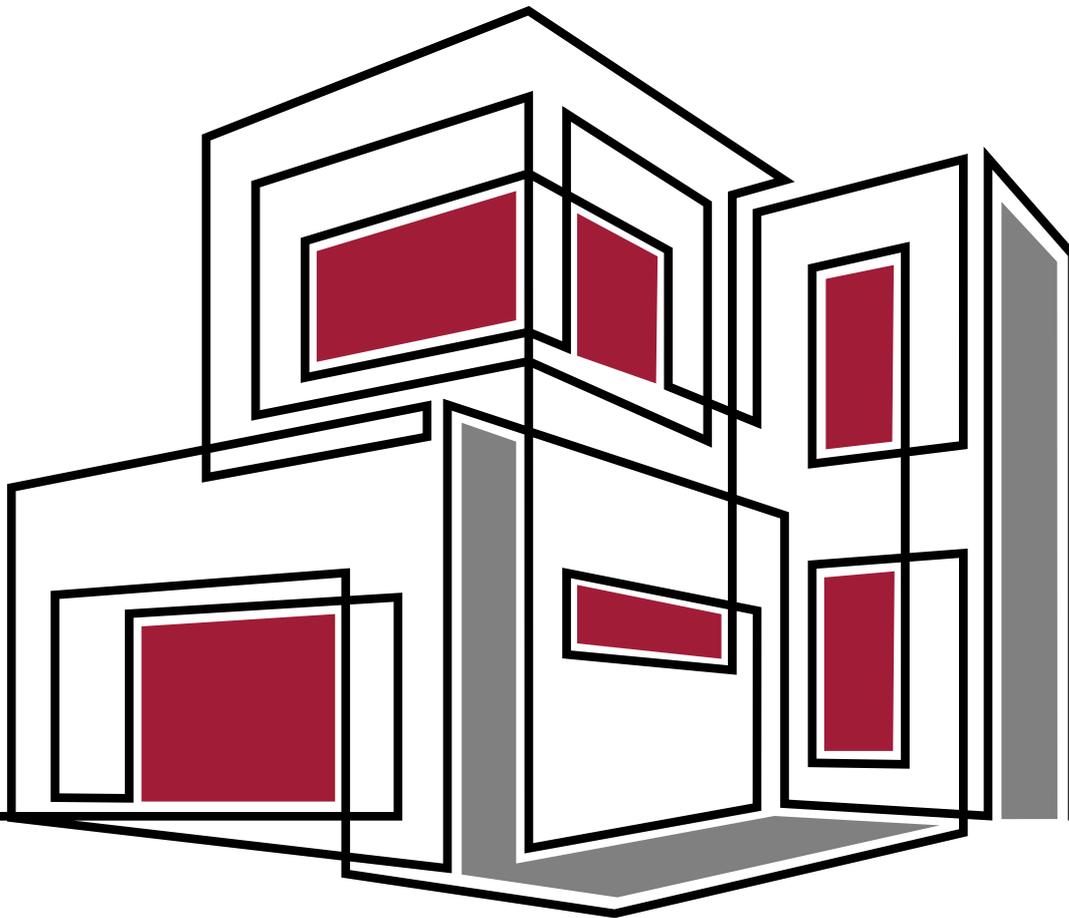




SwissLife
Asset Managers



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

zum 30. Juni 2022

Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Inhaltsverzeichnis

An unsere Anleger	4
Bericht der Geschäftsführung	4
Kennzahlen im Überblick	7
Kennzahlen zum Stichtag 30. Juni 2022	7
Veränderungen im Berichtszeitraum	7
Entwicklung der Wirtschaft und der Immobilienmärkte in Deutschland und Europa	8
Jahresbericht	12
Tätigkeitsbericht	12
Geografische Verteilung der Immobilien (in % der Verkehrswerte)	16
Verteilung der Immobilien nach Nutzungsarten (in % der Jahresnettosollmiete)	16
Verteilung der Immobilien nach Größenklassen (in % der Verkehrswerte)	16
Wirtschaftliche Altersstruktur der Immobilien (in % der Verkehrswerte)	16
Restlaufzeitenstruktur der Mietverträge (in % der Jahresnettosollmiete)	16
Entwicklung des Fonds - Vergleichende Übersicht der letzten 3 Jahre	18
Vermögensübersicht zum 30. Juni 2022	20
Fortsetzung: Vermögensübersicht zum 30. Juni 2022	21
Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2022 Teil I: Immobilienverzeichnis	22
Direkt gehaltene Immobilien	22
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien	28
Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2022 Teil I: Gesellschaftsübersicht	32
Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2022 Teil II: Liquiditätsübersicht	35
Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2022	36
Aufstellung der während des Berichtsjahres abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind	39
Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. Juli 2021 bis 30. Juni 2022	40
Verwendungsrechnung zum 30. Juni 2022	43
Entwicklung des Fondsvermögens vom 1. Juli 2021 bis 30. Juni 2022	44
Anhang	45
Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	50
Sonstiges	52
Übersicht zu Renditen, Bewertung und Vermietung nach Ländern	53
Mieten nach Nutzungsarten	54
Leerstandsinformationen nach Nutzungsarten	55
Steuerrechnung	56
Gremien, Organe und Bewerter	62
Externe Bewerter für Immobilien	63

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 2021/2022 (1. Juli 2021 bis 30. Juni 2022) abgeschlossen. Der vorliegende Bericht informiert über die wesentlichen Geschäftsvorfälle und Veränderungen während des Berichtszeitraums. Das wirtschaftliche Umfeld des Fonds im abgelaufenen Geschäftsjahr 2021/2022 wurde im Wesentlichen durch zwei Faktoren bestimmt: die Folgen der seit 2020 anhaltenden Covid-19-Pandemie und den militärischen Konflikt in der Ukraine, der im Februar 2022 massiv eskalierte. Der Ukraine-Krieg hatte dabei einen besonders starken Einfluss auf die Inflations- und die Zinsentwicklung im Euroraum. Beide Faktoren haben bereits in der ersten Jahreshälfte 2022 gewaltige Spuren in unserem wirtschaftlichen und sozialen Umfeld hinterlassen. Aus Sicht des Fonds stehen sich dabei jedoch negative und positive Einflüsse gegenüber: Die stark gestiegenen Fremdkapitalzinsen erschwerten die Finanzierungsmöglichkeiten neuer Investments sowie die Refinanzierungsmöglichkeiten bei Bestandsimmobilien. Signifikante Preiskorrekturen blieben bislang aus, was im Wesentlichen auf den typischen Zeitverzug der Preisanpassungen zwischen Realwirtschaft und Finanzwirtschaft zurückzuführen sein dürfte. Dieser Umstand hat sich dennoch negativ auf das Transaktionsverhalten der Investoren ausgewirkt, das v.a. durch eine allgemeine Unsicherheit über die weitere Preisentwicklung auf den Immobilienmärkten geprägt war. Dem stehen die Effekte aus inflationsbedingt höheren Mieteinnahmen und aus der Reduzierung der Negativzinsen auf den Guthabenkonten des Fonds als positive Einflussgrößen gegenüber. Ein erneuter Rückgang der Mittelzuflüsse des Fonds gegenüber dem Vorjahr ging mit diesen wirtschaftlichen und sozialen Veränderungen einher. Dieser – unschöne, aber nicht unbedingt negative – Effekt auf den Fonds relativiert sich angesichts des erreichten Nettofondsvolumens von mehr als einer Milliarde Euro. Angesichts der Sorgen unserer Investoren um die gestiegene Inflation im Allgemeinen und die Bezahlbarkeit von Energie im Besonderen ist der Rückgang bei den Mittelzuflüssen auch für das Fondsmanagement nachvollziehbar. Beachtlich ist in diesem Zusammenhang jedoch, dass sich der Living & Working im Kreis der Mitbewerber in Bezug auf das Produktinteresse behaupten konnte und entgegen dem Branchentrend eine Reihe neuer Vertriebspartner gewonnen werden konnten.

Der Anlagemix aus Wohnen und Gesundheit („Living“) sowie Einzelhandel und Büro („Working“) mit den Schwerpunkten auf nachhaltige, moderne Wohnanlagen, Senioren- und Pflegeheime, Nahversorgungsobjekte mit Schwerpunkt Lebensmittel und moderne Bürowelten in ganz Europa hat sich

erneut als stabile Allokationsstrategie bestätigt. So konnte im abgelaufenen Geschäftsjahr 2021/2022 mit einer 12 Monats-BVI-Performance von 2,6 % (Vorjahr 2,0 %) für die Anleger eine attraktive Gesamtrendite erwirtschaftet werden. Das ausschüttbare Ergebnis des Fonds konnte trotz der widrigen wirtschaftlichen Umstände auf dem Vorjahresniveau gehalten werden. Allerdings sind die Anforderungen an das Fondsmanagement zuletzt stark gestiegen. Dies betrifft neben der Auswahl geeigneter Geschäftspartner bei Kauf- und Bauprojekten auch die Steuerung von Nach- und Neuvermietungsaktivitäten, von Instandhaltungsmaßnahmen und auch des Finanzmanagements. Zur Erreichung des angestrebten Risiko-/Rendite-Profiles zeigte sich die Ausbalancierung aller wesentlichen Einflussgrößen auf das Fondsergebnis unter den gegebenen Umständen als besonders herausfordernd. Dabei stand die Anteilspreisentwicklung des Fonds immer im Zentrum aller Überlegungen. Bei allen immobilienbezogenen Maßnahmen und Dienstleistungen konnte das Fondsmanagement zudem auf die bewährte Expertise und das Netzwerk der Swiss Life Asset Managers-Gruppe zurückgreifen.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr erwarb der Fonds insgesamt elf Immobilien in drei Ländern, verteilt auf alle vier Assetklassen der Zielallokation. Dabei handelt es sich um vier Einzelhandelsobjekte, drei Gesundheitsimmobilien, zwei Bürohäuser und zwei Wohnanlagen mit einem Gesamtkaufpreisvolumen von rd. 269 Mio. Euro. Aus den elf Ankäufen sind im abgelaufenen Geschäftsjahr sieben Liegenschaften mit einem Gesamtkaufpreisvolumen von rd. 166 Mio. Euro auf das Fondsvermögen übergegangen. Die übrigen vier Liegenschaften wurden über sog. „Forward Deals“ angebunden. Sie gehen nach Fertigstellung der Baumaßnahmen und Abnahme durch den Fonds zu späteren Zeitpunkten auf das Fondsvermögen über. Die Erwerbe verteilen sich auf die Länder Deutschland, Frankreich und Österreich, mit dem Fokus auf Deutschland (neun der elf Liegenschaften).

Die Folgen der Covid-19-Pandemie (erhöhte Leerstandsquote und Mietrückstände auf Portfolioebene) wurden sukzessive verarbeitet. Dies resultierte in u.a. in einer Reihe von vorzeitigen Mietvertragsverlängerungen (z.B. bei einigen Einzelhandelsmietern mit Mietstundungen), Mietnachzahlungen oder in schweren Fällen auch mit Wertberichtigungen von Miet- und/oder Nebenkostenforderungen des Fonds. Zum Geschäftsjahresende 30.06.2022 waren die Covid-19-bedingten Forderungen somit zu mehr als 85 % in der Fondsperformance verarbeitet. Der größte Einzelposten mit einem Anteil von rd. 50 % an den gesamten offenen Posten resultierte aus der Insolvenz eines Hotelbetreibers in dem Regensburger Fondsobjekt. Das Objekt befindet sich seitdem in der Vorbereitung eines umfassenden und großvolumigen Refurbishments, das neben den Hotelflächen auch die Neugestaltung, Umwidmung und Neuvermietung weiterer Gebäudeteile vorsieht.

Per 30. Juni 2022 summiert sich das Immobilienvermögen des Fonds auf rd. 1,05 Mrd. Euro (Vorjahr rd. 819 Mio. Euro), verteilt auf 37 Immobilien in sieben Ländern. Dies entspricht einem Anstieg des Immobilienvermögens um 28 % gegenüber dem Vorjahrestichtag (30. Juni 2021).

Der Fonds berücksichtigt ökologische und soziale Merkmale und ist ein Finanzprodukt gem. Artikel 8 der Verordnung (EU) 2019/2088 (sog. Offenlegungsverordnung). Seit dem Stichtag 10. Juni 2022 berücksichtigt der „Living & Working“ zusätzlich die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf

Nachhaltigkeitsfaktoren im Bereich Umwelt („PAI“). Damit ist der Fonds bereits vor Inkrafttreten der MiFID II Delegierten Verordnung am 2. August 2022 geeignet für Kunden mit Nachhaltigkeitspräferenzen.

Allen Ankäufen liegt der bewährte Investmentprozess der Swiss Life-Gruppe zugrunde. Das Berichtswesen erfasst erstmalig für ein ganzes Geschäftsjahr auch die Nachhaltigkeitsmerkmale gem. der ESG-Strategie des Fonds. Im Hinblick auf die im abgelaufenen Geschäftsjahr begonnenen aber noch nicht abgeschlossenen, größeren Entwicklungsmaßnahmen bei einigen Fondsimmobilen standen und stehen insbesondere die Aktivitäten im Bereich des Asset-Managements weiter im Fokus.

Das Fondswachstum im abgelaufenen Geschäftsjahr folgte dem Branchentrend und fiel erwartungsgemäß niedriger aus als im Vorjahr. Wie schon im letzten Geschäftsjahr wirkten gleich mehrere Sonderfaktoren negativ auf die Absatzentwicklung. Hier soll insbesondere auf die wirtschaftlichen Folgen aus der Covid-19-Krise und der inflationären Verteuerung von Energie infolge des Ukraine-Konfliktes hingewiesen werden. Ungeachtet dessen erreichte im abgelaufenen Geschäftsjahr das Nettofondsvolumen die Marke von einer Milliarde Euro.

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.

Die Umsetzung der Allokationsstrategie des Fonds wird durch das deutsche und europäische Netzwerk von Swiss Life Asset Managers möglich. Die Teams 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 in den kommenden Geschäftsjahren wird insbesondere von zwei wesentlichen Zielsetzungen geleitet. Zum einen soll die Zielallokation weiter nach Regionen stark diversifiziert werden und zum anderen werden Investitionen in den Bestand die Qualität der Immobilien weiter verbessern. Hierzu zählen ESG-seitige Ertüchtigungen genauso wie umfassende Renovierungen einzelner Fondsimmobilen. 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, das Risikomanagement sowie auch selektive Verkäufe die zentralen Rollen. Entsprechend richtet die Geschäftsführung die Gesellschaft aus.

In diesem Jahresbericht informieren wir Sie über die Fondsentwicklung im Zeitraum vom 1. Juli 2021 bis 30. Juni 2022.

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 2022

Fondsvermögen (netto)	1.090.510.920,66 EUR
<i>Immobilienvermögen</i>	
Immobilienvermögen gesamt (brutto)	1.045.915.563,58 EUR
- davon direkt gehalten	675.430.563,71 EUR
- davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	370.484.999,87 EUR
<i>Fondsobjekte</i>	
Anzahl der Fondsobjekte gesamt	37
- davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	11
stichtagsbezogene Vermietungsquote in % der Nettosollmiete	90,3 %
Fremdkapitalquote ¹	16,3 %

Veränderungen im Berichtszeitraum

<i>An- und Verkäufe</i>	
Ankäufe	9
Verkäufe	-
Mittelzufluss/-abfluss (netto)	87.595.270,43 EUR
<i>Ausschüttung</i>	
Endausschüttung am	29.11.2021
Endausschüttung je Anteil	0,11 EUR
BVI-Rendite	2,6%
Rücknahmepreis	10,77 EUR
Ausgabepreis	10,77 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 2021 bis 30. Juni 2022 sowohl unter dem Einfluss der Corona-Pandemie als auch dem Ausbruch des Krieges in der Ukraine. Startete die Eurozone mit einem Wirtschaftswachstum von 2,3 % (zu Q2 2021) im 3. Quartal 2021 noch robust in die Berichtsperiode, was u. a. auch auf Erholungseffekte nach Beendigung vorangegangener Lockdowns im 2. Quartal 2021 zurückzuführen war, lagen die Wachstumsraten in den Folgequartalen deutlich niedriger (Q4 2021: 0,4 %; Q1 2022: 0,5 %; Q2 2022: 0,6 %),² da u. a. Lieferengpässe und Deutschlands nachlassendes Momentum im Industriesektor in der zweiten Jahreshälfte 2021 und final der Ausbruch des Krieges in der Ukraine in Q1 2022 auf der Konjunkturdynamik lasteten. Gleichzeitig nahm die Wachstumsrate der Beschäftigung ab, von 1 % in Q3 2021 auf 0,3 % in 2. Quartal 2022³ und die Inflation kehrte zurück. Sah es in der zweiten Hälfte von 2021 noch so aus, als ob steigende Verbraucherpreise vorübergehend sein könnten, obwohl sie bereits zu Beginn der Berichtsperiode im Juli 2021 mit 2,2 % oberhalb des EZB-Ziels von 2 % lagen,⁴ führten der Ausbruch des Ukrainekrieges, weiter stark anziehende Energiepreise und Lieferengpässe in der ersten Hälfte von 2022 zu der Erkenntnis, dass die Inflation sich nicht nur temporär von dem ausgerufenen EZB-Ziel entfernt hat, sondern vielmehr auf ein Vielfaches im 1. Halbjahr 2022 angestiegen ist: von 5,1 % im Januar auf 8,6 % im Juni.⁵ So kündigte die EZB im Juni 2022 an, die Leitzinsen im Juli zu erhöhen.⁶

Unter dem Vorbehalt erheblicher Unsicherheiten geht Swiss Life Economic Research davon aus, dass die Maßnahmen gegen die Gaskrise und anhaltende Unsicherheit das BIP-Wachstum der Eurozone hemmen.⁷ Für 2022 wird mit einem BIP-Wachstum von 3,0 % in der Eurozone, von 1,6

% in Deutschland und 2,4 % in Frankreich gerechnet. Für 2023 wird ein BIP-Wachstum der Eurozone von 2,8 %, für Deutschland von 0,7 % und für Frankreich von 1,2 % prognostiziert. Bei der Inflation geht Swiss Life Economic Research davon aus, dass diese weiter durch steigende Energiepreise in die Höhe getrieben wird, trotz politischer Eingriffe. Für 2022 wird eine Inflation von 7,9 % in der Eurozone (Deutschland: 7,7 %; Frankreich: 5,4 %) erwartet. Für 2023 wird im Basisszenario davon ausgegangen, dass die Inflationsrate auf 4,3 % zurückgeht, damit aber weiterhin oberhalb des Zielwerts der EZB notiert. Für Deutschland wird 2023 eine Inflation von 4,8 %, für Frankreich von 3,5 % vorausgesagt.⁸

Immobilienmärkte Europa

Während des Berichtszeitraum 1. Juli 2021 bis 30. Juni 2022 wurden insgesamt 387,3 Mrd. EUR am europäischen Investmentmarkt angelegt. Das entspricht gegenüber der Vorjahresperiode, einem Anstieg von rund 35 %⁹, wobei das Ergebnis in erster Linie durch eine starke Erholung im zweiten Halbjahr 2021 und einem solides erstes Quartal 2022 (+32 % zu Q2 2021) bedingt ist. So stellte das 4. Quartal 2021 mit rund 152 Mrd. EUR (+61 % zu Q4 2020) das stärkste jemals gemessene Transaktionsvolumen in einem Quartal dar.¹⁰ Aufgrund der durch den Ukrainekrieg verschärften Unsicherheiten, einer anziehenden Inflation, der Zinswende und den steigenden Finanzierungskosten gab der Investmentmarkt im 2. Quartal 2022 deutlich nach (71 Mrd. EUR, -9 %)¹¹ und Investoren fokussierten sich vermehrt auf das Core/Core Plus Segment, dessen Anteil am deutschen Investmentmarkt im 1. Halbjahr 2022 auf 90 % zu 82 % Ende 2021 anstieg.¹² Mit 113 Mrd. EUR (+57 %) an allokiertem Kapital stellt Deutschland erneut den größten Investmentmarkt

² Eurostat, Pressemitteilung 93 2022, 17. August 2022

³ Eurostat, Pressemitteilung 93 2022, 17. August 2022

⁴ Eurostat, Pressemitteilung 11 2022, 20. Januar 2022

⁵ Eurostat, Pressemitteilung 81 2022, 19. Juli 2022

⁶ Tagesschau, 09. Juni 2022

⁷ Swiss Life Asset Managers, Perspektiven, Konjunktur, August 2022

⁸ Swiss Life Asset Managers, Perspektiven, Konjunktur, September 2022

⁹ CBRE EMEA Investment Snapshot Q2 2022

¹⁰ MSCI/RCA

¹¹ CBRE EMEA Investment Snapshot Q2 2022

¹² JLL Investmentmarktüberblick Deutschland H1 2022

innerhalb Europas dar (Anteil: 29 %), gefolgt von Großbritannien (81,3 Mrd. EUR) und Frankreich (36,8 Mrd. EUR).¹³ Die Niederlande wiesen im Berichtszeitraum ein Transaktionsvolumen von 19,1 Mrd. EUR¹⁴ auf, die Schweiz von 3,4 Mrd. EUR, Österreich von 6,1 Mrd. EUR, Finnland von 7,3 Mrd. EUR und Belgien i.H.v. 3,9 Mrd. EUR.¹⁵

So gut wie alle Nutzungsarten weiteten ihr Investitionsvolumen in der Berichtsperiode gegenüber zur Vorperiode aus. Mit 121,4 Mrd. EUR (+29 %) verteidigten Büros erneut ihre Stellung als volumenstärkster Sektor, gefolgt von Wohnen (106,8 Mrd. EUR, +55 %). Der Einzelhandel erreichte ein Volumen von 42,9 Mrd. EUR und lag damit fast ein Drittel über dem Vorjahreswert. Lediglich Gesundheitsimmobilien verzeichneten, aufgrund des Angebotsmangels, einen leichten Rückgang von 7 % auf 10,5 Mrd. EUR.¹⁶

Der europäische Büroinvestmentmarkt setzte seine Erholung in den letzten zwölf Monaten fort, wurde jedoch im zweiten Quartal 2022 ausgebremst. Insgesamt konzentrieren sich Anleger weiter auf Core-Objekte. Die Nachfrage nach diesen Liegenschaften führte in Europa (ohne Großbritannien) im Jahresverlauf zu einem Rückgang der Spitzenrendite um 8 Basispunkte auf 3,75 %. Auf Quartalsebene wird jedoch deutlich, dass anziehende Zinsen und Finanzierungskosten 2022 auf den Preisen lasten: Zum 1. Quartal 2022 stieg die Spitzenrendite im 2. Quartal 2022 im Schnitt um 5 Basispunkte an. In Deutschland rentierten Spitzenobjekte im 2. Quartal 2022 mit 2,9 % rund 25 BP höher als noch im 1. Quartal 2022. In Österreich lag die Spitzenrendite stabil bei 2,8 % (+0 BP, q-o-q), dagegen leicht fallend in den Benelux-Ländern (4,17 %, -13 BP y-o-y) und in Finnland (3,0 %, -30 y-o-y). In Frankreich generierten Top-Büroobjekte im 2. Quartal 2022 3,63 % und damit 4 Basispunkte mehr als im 1. Quartal 2022 (+0 BP, y-o-y).¹⁷

Deutlich robuster zeigte sich der Vermietungsmarkt, der sich im Berichtszeitraum fast wieder auf Vor-Corona-Flächenumsätze erholte. In den europäischen Top

32-Büromärkten lag der annualisierte Flächenumsatz in 2. Quartal 2022 bei 11,5 Mio. m² und damit rund 50 % über dem Vorjahreswert und 5 % unter dem annualisierten Flächenumsatz im 1. Quartal 2022.¹⁸ Gleichzeitig stabilisierte sich die Leerstandsquote 2022 am europäischen Büovermietungsmarkt bei 7,2 % (Q2: +0 BP zu Q1 2021) und lag damit 30 Basispunkte unter dem Wert aus dem 2. Quartal 2021.¹⁹ Die Nachfrage nach Topobjekten führte während der Berichtsperiode zu einem Anstieg der Spitzenmieten von 2,8 % in Europa (ohne Großbritannien), wobei sich die Büroflächen in Deutschland (+5,8 %, y-o-y) und Frankreich (+4,8 %, y-o-y) überdurchschnittlich verteuerten. In Österreich blieben die Spitzenmieten in der Berichtsperiode stabil, ebenso in den Benelux-Ländern. In Finnland lagen sie im 2. Quartal 2022 um 2 % höher als zum 2. Quartal 2021.²⁰

Den europäischen Wohnungsmarkt kennzeichnet weiterhin ein Angebotsmangel. Der ohnehin schon angespannte Markt wurde im 1. Halbjahr 2022 durch steigende Finanzierungskosten für Eigentum weiter verschärft. Durch die Flüchtlinge aus der Ukraine nimmt zudem die Bevölkerung zu und ein Mehrbedarf an Wohnungen entsteht. Steigende Baukosten und Materialengpässe führen jedoch dazu, dass die Fertigstellungen sinken, sodass der Nachfrageüberhang insgesamt weiter zunimmt.²¹ Dies hat u. a. zur Folge, dass die Durchschnittsmieten in Deutschland im Berichtszeitraum um 4,1 % zulegten. Für Neubau stiegen die Mieten im bundesdeutschen Durchschnitt um 3,4 %.²² In den Niederlanden wurde ein Anstieg der Durchschnittsmieten vom 3. Quartal 2021 auf das 2. Quartal 2022 von 6,0 % gemessen.²³ Trotz des heiß laufenden Mietmarktes agieren Anleger aufgrund der gestiegenen Finanzierungskosten seit Einsetzen der veränderten Rahmenbedingungen im 1. Halbjahr 2022 vorsichtig. Vorgegangen war ein fulminantes 2. Halbjahr 2021 mit einem Gesamtvolumen von über 70 Mrd. EUR, u. a. geprägt durch die Übernahme der Deutsche Wohnen

¹³ CBRE EMEA Investment Snapshots Q2 2022

¹⁴ CBRE EMEA Investment Snapshots Q2 2022

¹⁵ MSCI/RCA

¹⁶ CBRE EMEA Investment Snapshot Q2 2022

¹⁷ Cushman & Wakefield EMEA, The DNA of Real Estate Q2 2022

¹⁸ PMA

¹⁹ JLL EMEA Office Property Clock Q2 2022, Q2 2021

²⁰ Cushman & Wakefield EMEA, The DNA of Real Estate Q2 2022

²¹ JLL Wohnungsmarkt Monitor Q2 2022

²² Value AG

²³ PMA

durch Vonovia im 4. Quartal 2021.²⁴ Annualisiert lag das Transaktionsvolumen am deutschen Wohninvestmentmarkt in der Berichtsperiode 18 % hinter dem Vorjahreswert.²⁵ Nach CBRE legten die Spitzenrenditen in den Top 7-Städten in Deutschland im 1. Halbjahr 2022 leicht zu, während die Durchschnittsrenditen stabil blieben.²⁶ In Rotterdam lag die zuletzt verfügbare Spitzenrendite für Wohnanlagen 1. Quartal 2022 bei 3,85 % (-5 BP zu Q1 2021), während die Mieten im Zeitraum des 1. Quartals 2021 auf das 1. Quartal 2022 stabil geblieben sind.²⁷ Nach PMA wird für Ende 2022, zu 2021, von einem Anstieg der Spitzenrenditen in Rotterdam bzw. den Niederlanden um 10 Basispunkte gerechnet.²⁸

Der demographische Wandel und steigende Gesundheitsausgaben stützen zwar den Markt für Gesundheitsimmobilien, der in der Berichtsperiode 10,5 Mrd. EUR allozieren konnte.²⁹ Mit 3,8 Mrd. EUR im 4. Quartal 2021 wurde sogar ein neuer Rekord für ein Quartalsergebnis erreicht.³⁰ Maßgeblich für diesen Höchstwert war jedoch das Pflegeimmobilienportfolio der Deutsche Wohnen, welches als Teil der Übernahme durch die Vonovia im 4. Quartal 2021 gehandelt wurde.³¹ Nach JLL lagen die Spitzenrenditen für Pflegeheime zu Beginn des 3. Quartals 2022 in Deutschland bei 4 %. Gegenüber dem Vorjahreswert sind sie damit unverändert, deuten auf einen Stopp der Renditekompression am deutschen Pflegeheimmarkt und zeugen davon, dass die veränderten ökonomischen Rahmenbedingungen seit dem 1. Halbjahr 2022 auch auf diesem Sektor lasten. So stiegen in Belgien die Spitzenrenditen für Pflegeheime im genannten Berichtszeitraum um 10 Basispunkte auf 4,1 % an.³² Zwar legte das Transaktionsvolumen im europäischen Einzelhandelsmarkt im Berichtszeitraum um 31 % zu³³ und setzt damit seine im 2. Quartal 2021 eingesetzte

Erholung fort.³⁴ Dennoch erreichte der Anteil von Einzelhandelstransaktionsvolumina am Gesamtmarkt in der Berichtsperiode mit 10 % ein neues Tief.³⁵ Gestützt wurde das Gesamtergebnis in Einzelhandel durch die positive Entwicklung in den Segmenten Fachmarktzentren, Lebensmittel-Einzelhändler und Convenience Stores, auf die ein stabiler Anteil von rund einem Drittel am Einzelhandelstransaktionsvolumen entfällt.³⁶ Nichtsdestotrotz zeigten sich die Renditen auch in den 1a-Lagen im Berichtszeitraum in Europa recht stabil bei um die 3,3 % (Q2 2022: 3,29 %, +2 BP zu Q2 2021). Auch in Frankreich blieben die Spitzenrenditen für 1a-Lagen stabil bei 3,21 %. In Deutschland hingegen stiegen sie im Berichtszeitraum um 5 Basispunkte auf 3,12 % im 2. Quartal 2022 an. In Wien sanken die Spitzenrenditen im 1. Quartal 2022 um 10 Basispunkte auf 3,0 %, um im Folgequartal (Q2 2022) um den gleichen Wert wieder zu korrigieren.³⁷

Geld- und Kapitalmarkt

Im Berichtszeitraum lief das im März 2020 aufgelegte Pandemie-Notankaufprogramm (PEPP) weiter, wurde aber zum 1. Juli 2022 beendet. Mit Auslaufen des Programms kündigte die EZB im Juni 2022 eine Zinswende an, die bereits im Mai angedeutet worden war.³⁸

Die Rendite zehnjähriger Staatsanleihen pendelte in der ersten Hälfte der Berichtsperiode in recht weiten Bahnen in einer Seitwärtsbewegung. Im Schnitt lagen die Renditen im leicht negativen Bereich oder um die Nullprozentlinie (Frankreich, Belgien) im zweiten Halbjahr 2021. Mit Beginn des Jahres 2022 und u. a. getrieben durch die Antizipation des Marktes, dass der Rückenwind durch die Zentralbanken nachlässt, fingen die Renditen von Staatsanleihen im neuen Jahr an zu steigen. Durch den Ausbruch des Ukrainekrieges im Februar, die sich manifestierende Inflation oberhalb

²⁴ MSCI/RCA

²⁵ JLL Wohnungsmarkt Monitor Q2 2022

²⁶ CBRE Deutschland Wohninvestmentmarkt H1 2022

²⁷ Catella Residential Market Map Q1 2021 und Q1 2022

²⁸ PMA

²⁹ CBRE EMEA Investment Snapshot Q2 2022

³⁰ MSCI/RCA

³¹ CBRE Gesundheitsinvestmentmarkt Deutschland 2021

³² JLL European Healthcare Real Estate Interface, August 2022

³³ CBRE EMEA Investment Snapshot Q2 2022

³⁴ MSCI/RCA

³⁵ Savills European Retail, Februar 2022

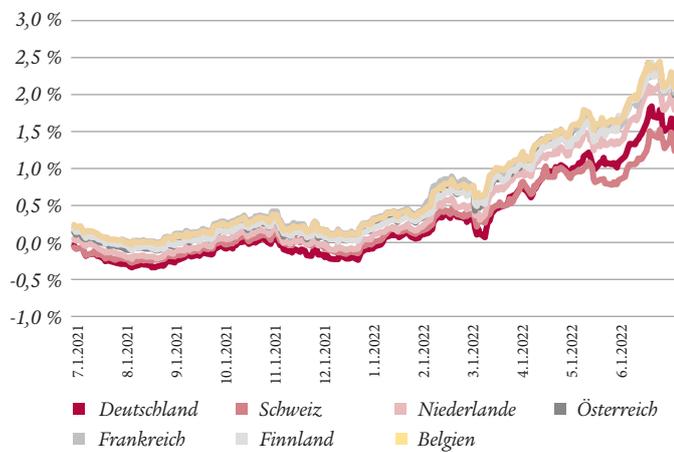
³⁶ MSCI/RCA, Vergleich Transaktionsvolumen Einzelhandel und genannte Einzelhandelssegmente

³⁷ PMA

³⁸ Tagesschau, 09. Juni 2022

des EZB-Zielwerts von 2 % und die damit verbundene Zinswende kletterten die Renditen von Staatsanleihen in der ersten Jahreshälfte 2022 deutlich nach oben und lagen zum Ende der Berichtsperiode zwischen 1,1 % (+136 BP zu 01.07.2021) in der Schweiz und 2,05 % (+195 BP zu 01.07.2021) in Belgien. In Deutschland legten die Renditen im Berichtszeitraum um 163 Basispunkte auf 1,4 % zum 30.06.2022 zu.³⁹

Renditen zehnjähriger Staatsanleihen



Quelle: MacroBond

³⁹ Alle Angaben zu Renditen von Staatsanleihen aus Macrobond

Jahresbericht

Tätigkeitsbericht

Allgemeine Angaben

Dieser Tätigkeitsbericht umfasst den Berichtszeitraum 01. Juli 2021 bis 30. Juni 2022 des offenen Immobilien-Publikumsfonds Swiss Life REF (DE) European Real Estate Living and Working („Living and Working“).

Insgesamt wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr 2021/2022 elf Immobilien mit Ankaufs-Verkehrswerten von rund 273,5 Mio. EUR für den Fonds notariell beurkundet.

Davon sind bis zum Berichtsstichtag sieben Immobilien mit Ankaufs-Verkehrswerten von rund 167,6 Mio. EUR auf den Fonds übergegangen. Vier Immobilien mit Ankaufs-Verkehrswerten von rd. 105,9 Mio. EUR wurden als Projektentwicklungen mit Fertigstellungszeiträumen nach 2022 erworben. Darüber hinaus sind im Berichtszeitraum zwei Projekte aus früheren Ankaufjahren mit Ankaufs-Verkehrswerten von rund 35,6 Mio. EUR auf den Fonds übergegangen.

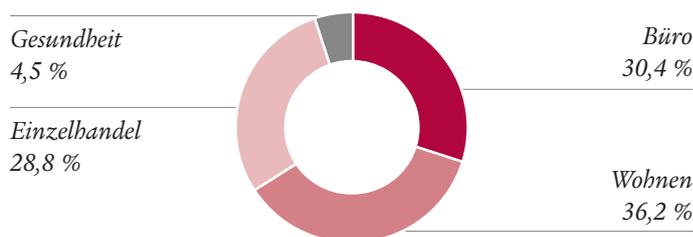
Über den Berichtszeitraum gesehen, konnte die hohe Transaktionsdichte des vorherigen Geschäftsjahres trotz des negativen Einflusses der Covid-19-Pandemie und der einsetzenden Marktveränderungen aus Inflations- und Zinsanstieg fortgesetzt werden. Insgesamt sind seit Fondsaufgabe bis zum 30.06.2022 41 Immobilien erworben worden, von denen bis zum Ende des Berichtszeitraums 37 Immobilien auf den Fonds übergegangen sind.

Struktur des Fondsvermögens

Im abgelaufenen Geschäftsjahr lag ein Fokus nicht mehr ausschließlich auf der Stärkung der „Living-Quote“ (Nutzungsarten „Wohnen“ und „Gesundheit“). Mit den Ankäufen moderner Bürogebäude in Frankfurt a.M. und Wien sowie mit Erwerben im Bereich Einzelhandel/ Nahversorgung wurde zudem auch wieder in die „Working-Quote“ (Büro und Einzelhandel) investiert. Zudem wurde die europäische Ausrichtung des Fonds und damit dessen Länder-Diversifikation weiter gestärkt. Durch den Erwerb von Projektentwicklungen über sog. „Forward Deals“ wurde perspektivisch der Anteil an „jungem“ Bestand am Portfolio weiter gestärkt.

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

Das Immobilienvermögen konnte bis zum Berichtsstichtag 30. Juni 2022 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

Signifikante Einbußen bei den Mieterträgen wurden ansonsten vermieden, und die Immobilienwerte sind auf Portfolioebene gestiegen, was im Wesentlichen auf indexbedingte Mietsteigerungen zurückzuführen ist. Dank der diversifizierten Anlagestrategie konnte der Fonds auch unter dem Eindruck von Corona-Pandemie und Ukraine-Krieg 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:

Frankfurt, Altenhöferallee 5: Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 31.08.2021. Das Transaktionsvolumen belief sich auf 43,5 Mio. EUR.

Hamburg, Hans-Dewitz-Ring 2a-k: Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 30.09.2021. Das Transaktionsvolumen belief sich auf 15,4 Mio. EUR.

Lichtenfels, Mainau 13: Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 29.10.2021. Das Transaktionsvolumen belief sich auf 9,8 Mio. EUR.

Hamburg, Julius-Brecht-Straße 5a: Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 17.11.2021. Das Transaktionsvolumen belief sich auf 19,4 Mio. EUR.

Biberach, Telawiallee 4: Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 13.04.2022. Das Transaktionsvolumen belief sich auf 10,9 Mio. EUR.

Hamburg, Oberaltenallee 46-48: Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 18.05.2022. Das Transaktionsvolumen belief sich auf 15,1 Mio. EUR.

Flensburg, Hochfelder Landstraße 11-23: Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 04.06.2022. Das Transaktionsvolumen belief sich auf 18,0 Mio. EUR.

indirekt gehaltene Immobilien:

Wien, Linzer Straße 225: Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 07.12.2021. Das Transaktionsvolumen belief sich auf 58,6 Mio. EUR.

Saint-Maur-des-Fossés, avenue du Bac 93: Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 25.10.2021. Das Transaktionsvolumen belief sich auf 10,0 Mio. EUR.

Immobilien-Gesellschaften:

LuW REC France 2 SAS, C/O Swiss Life Asset Managers France, 153 rue Saint-Honoré, 75001 Paris, Frankreich: Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 16.07.2021. Das Transaktionsvolumen belief sich auf 6,0 Mio. EUR.

Cepeline Immobilien, Wiedner Gürtel 13, 1010 Wien, Österreich: Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 07.12.2021. Das Transaktionsvolumen belief sich auf 33,2 Mio. EUR.

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

Im Berichtszeitraum wurden keine Ankäufe oder Verkäufe von Investmentanteilen getätigt.

Wertentwicklung

Das Nettofondsvermögen des Publikums-AIF Swiss Life REF (DE) European Real Estate Living and Working beträgt zum Berichtsstichtag 1.090.510.920,66 EUR (i. Vj. 987.310.040,70 EUR) bei umlaufenden Anteilen von 101.229.187 Stück (i. Vj. 93.016.441 Stück). Der Anteilpreis in Höhe von 10,77 EUR ist im Vergleich zum Vorjahr (10,61 EUR) um 0,16 EUR gestiegen. Im abgelaufenen

Geschäftsjahr wurde eine BVI-Rendite von 2,6% (i.Vj. 2,0 %) erzielt.

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

Hauptanlagerisiken

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

Adressausfallrisiken

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

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. Mögliche Liquiditätsengpässe durch Nebenkostenvorauszahlungen werden frühzeitig analysiert und mithilfe einer aktiven Liquiditätsplanung verhindert.

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. Der zum Berichtszeitpunkt zu verzeichnende Zinsanstieg kann mittelfristig Auswirkungen auf die Verkehrswerte der

Objekte des Fonds haben, demgegenüber steht das aktive Assetmanagement, um die Wertschöpfung aus den Objekten sicherzustellen und somit die Werte zu sichern.

Leverage-Risiko

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

Währungsrisiken

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

Operationale Risiken

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

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

Folgen von Covid-19 und des Ukraine-Kriegs

Zeichnete sich zu Beginn des Jahres 2022 eine Abflachung der Omikron-Welle ab, die überall in Europa Hoffnungen auf eine weitere Erholung der Wirtschaft weckte, trübte der Ausbruch des Krieges in der Ukraine seit Februar 2022 die Aussichten. Es ist eine schlechtere Wachstums- und Inflationssituation für 2022 ersichtlich, die durch die Unterbrechung der Versorgung mit Gaslieferungen aus Russland und Lieferengpässe ein erhebliches Konjunkturrisiko darstellt, da durch die Preissteigerungen mit einem Nachfragerückgang seitens der Verbraucher zu rechnen ist. Anders als zu Beginn der Pandemie, steht die Europäische Zentralbank unter Druck, der weiter zunehmenden Inflationsgefahr zu begegnen, da sich die Inflationserwartungen, mindestens kurzfristig, verschlechtert haben. So liegt die „Breakeven-Inflationsrate“ für Deutschland und Frankreich mittlerweile über der EZB-kritischen Schwelle von 2 % (9,6 % EU-weit: Juni 2022). Aufgrund der höheren Inflation und dem zu verzeichnenden Zinsanstieg ist festzustellen, dass aufgrund des Zinsanstieges vermehrt andere Anlageklassen interessant werden. Kurzfristig werden keine direkten Auswirkungen auf die Immobilien/Immobilienpreise erwartet. Indirekte Auswirkungen durch die Veränderung des makroökonomischen Umfelds (höhere Inflation, geringeres Wirtschaftswachstum) und durch betroffene Mieter sind nicht auszuschließen. Die Immobilienmärkte reagieren in den meisten europäischen Märkten zeitverzögert, weshalb es für eine detaillierte Aussage noch zu früh ist und die Märkte

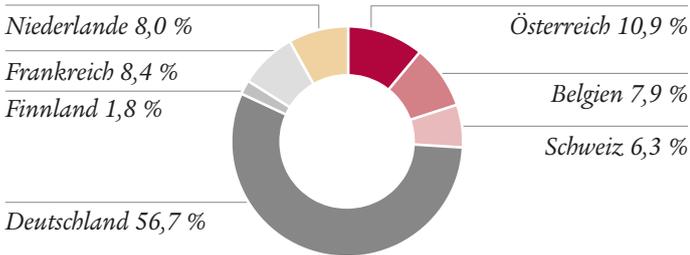
weiterhin intensiv beobachtet werden. Ein wichtiger Aspekt ist auch, wie die Zentralbanken auf die nun nochmals erhöhte Inflation reagieren werden. Im wahrscheinlichsten Szenario werden die Realzinsen in den nächsten Monaten weiterhin angehoben werden, sodass die Investorennachfrage nach Immobilien entsprechend in geringem Maße nachlässt.

Portfoliostruktur

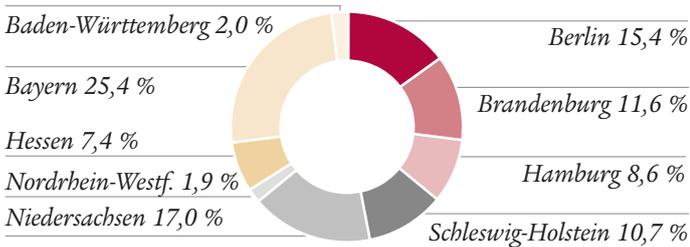
Zum Berichtsstichtag enthält das Immobilienportfolio 37 Immobilien. Die nachfolgenden Grafiken geben einen Überblick über die Struktur des Immobilienportfolios.

Geografische Verteilung der Immobilien (in % der Verkehrswerte)

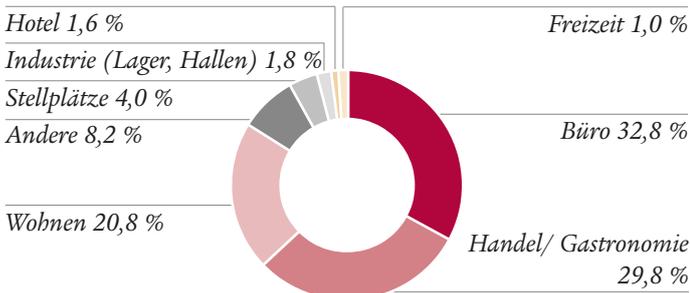
Länderallokation



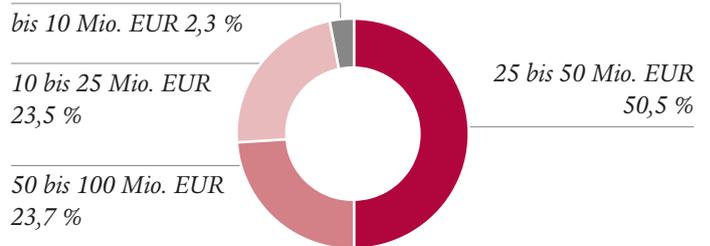
Regionalallokation in Deutschland



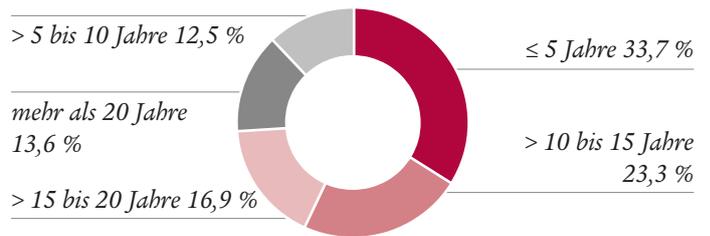
Verteilung der Immobilien nach Nutzungsarten (in % der Jahresnettosollmiete)



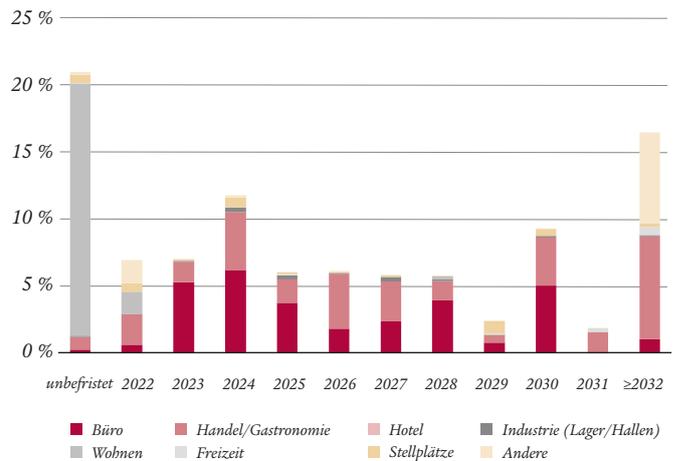
Verteilung der Immobilien nach Größenklassen (in % der Verkehrswerte)



Wirtschaftliche Altersstruktur der Immobilien (in % der Verkehrswerte)



Restlaufzeitenstruktur der Mietverträge (in % der Jahresnettosollmiete)



Kreditportfolio und Restlaufzeitenstruktur der Darlehen

Übersicht Kredite

Währung	Kreditvolumen	in % ⁴⁰
EUR-Kredite (Inland)	114.077.523,12 EUR	10,9
EUR-Kredite (Ausland)	16.415.999,97 EUR	1,6
CHF	40.028.019,61 EUR	3,8
Gesamt	170.521.542,70 EUR	16,3

Die Verbindlichkeiten aus Krediten resultieren aus der anteiligen Fremdfinanzierung der Immobilien (128,3 Mio. EUR). Im Rahmen von Kreditaufnahmen für Rechnung des Sondervermögens sind zum Sondervermögen gehörende Vermögensgegenstände in Höhe von 128,3 Mio. EUR mit Rechten Dritter belastet. Kreditaufnahmen der zum Sondervermögen gehörenden Immobilien-Gesellschaften belaufen sich auf 42,2 Mio. EUR, daraus sind den Immobilien-Gesellschaften gehörende Vermögensgegenstände in Höhe von 42,2 Mio. EUR mit Rechten Dritter belastet.

Kreditvolumina in EUR nach Restlaufzeit der Zinsfestschreibung

Währung	unter 1 Jahr	1 bis 2 Jahre	2 bis 5 Jahre	5 bis 10 Jahre	über 10 Jahre	Gesamt
EUR-Kredite (Inland)	3,9 %	0,0 %	5,4 %	55,7 %	1,9 %	66,9 %
EUR-Kredite (Ausland)	5,5 %	0,0 %	0,0 %	4,1 %	0,0 %	9,6 %
CHF	23,5 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	23,5 %
Gesamt	32,9 %	0,0 %	5,4 %	59,8 %	1,9 %	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 % ⁴¹
CHF	4.268,4	14,9

Risikoprofil

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

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

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

⁴⁰ 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.

⁴¹ In % des Fondsvolumens (netto) pro Währungsraum

Entwicklung des Fonds - Vergleichende Übersicht der letzten 3 Jahre

	Gj-Ende 30.06.2019 Mio. EUR	Gj-Ende 30.06.2020 Mio. EUR	Gj-Ende 30.06.2021 Mio. EUR	Gj-Ende 30.06.2022 Mio. EUR
Immobilien	172,2	349,5	525,3	675,4
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	77,6	156,4	216,2	262,9
Liquiditätsanlagen	131,1	205,3	235,1	146,5
Sonstige Vermögensgegenstände	53,5	117,2	120,9	153,9
./. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	-39,1	-63,3	-110,2	-148,3
Fondsvermögen	395,3	765,1	987,3	1.090,5
Anteilumlauf (Stück)	37.822.381	72.806.218	93.016.441	101.229.187
Anteilwert (EUR)	10,45	10,50	10,61	10,77
Endausschüttung je Anteil (EUR)	0,20	0,10	0,11	0,11
Tag der Ausschüttung	25.11.2019	30.11.2020	29.11.2021	28.11.2022
Steuerliche Vorabausschüttung (Gesamt) (EUR)	-	-	-	-

Vermögensübersicht zum 30. Juni 2022

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
A. Vermögensgegenstände				
I. Immobilien				
1. Mietwohngrundstücke		208.366.133,49		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
2. Geschäftsgrundstücke		409.044.430,22		
(davon in Fremdwährung	65.866.030,22)			
3. Gemischtgenutzte Grundstücke		58.020.000,00		
(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			675.430.563,71	61,94
(insgesamt in Fremdwährung	65.866.030,22)			
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften				
1. Mehrheitsbeteiligungen		222.905.771,72		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
2. Minderheitsbeteiligungen		39.996.510,96		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
Zwischensumme			262.902.282,68	24,11
(insgesamt in Fremdwährung	0,00)			
III. Liquiditätsanlagen				
1. Bankguthaben		146.546.853,56		
(davon in Fremdwährung	2.272.312,33)			
2. Wertpapiere		0,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
3. Investmentanteile		0,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
Zwischensumme			146.546.853,56	13,44
IV. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		9.760.519,23		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften		68.805.468,57		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
3. Zinsansprüche		691.026,19		
(davon in Fremdwährung	0,00)			

Fortsetzung: Vermögensübersicht zum 30. Juni 2022

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
4. Anschaffungsnebenkosten		41.681.190,48		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
bei Immobilien		34.227.699,27		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		7.453.491,21		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
5. Andere		32.963.205,80		
(davon in Fremdwährung	-518.174,25)			
Zwischensumme			153.901.410,27	14,11
Summe Vermögensgegenstände			1.238.781.110,22	113,60
<i>B. Schulden</i>				
I. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten		-128.34.542,73		
(davon in Fremdwährung	-40.028.019,61)			
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		-4.514.761,67		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
3. Grundstücksbewirtschaftung		-7.844.887,44		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
4. anderen Gründen		-2.743.872,30		
(davon in Fremdwährung	-36.784,71)			
Zwischensumme			-143.444.064,14	-13,15
II. Rückstellungen			-4.826.125,42	-0,44
(davon in Fremdwährung	0,00)			
Summe Schulden			-148.270.189,56	-13,60
C. Fondsvermögen			1.090.510.920,66	100,00
umlaufende Anteile (Stück)			101.229.187	
Anteilwert (EUR)			10,77	
Währungsumrechnungskurse per Stichtag				
Schweizer Franken (CHF)/EUR			0,9993	

Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2022

Teil I: Immobilienverzeichnis

Direkt gehaltene Immobilien

	<i>Lage des Grundstücks⁴²</i>	<i>Währung</i>	<i>Art des Grundstücks⁴³</i>	<i>Art der Nutzung⁴⁴</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>Ausstattungsmerkmale⁴⁵</i>
CH 8304	Wallisellen, Neue Winterthurerstrasse 99	CHF	GG (AG)	Ha	-	01.10.20	1971	23.747	80.972/0	B/BM/G/K/L/LA/PA/R/RO/RT/SP/SZ
DE 10439	Berlin, Schönhauser Allee 115	EUR	M	W 65,8%; Ha 34,2%	-	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	9.950/0	BM/L/LA/PA/R/RO/SZ
DE 13437	Berlin, Spießweg 11-15	EUR	M (E)	W	-	01.05.20	2020	3.967	0/3.001	B/BM/G/L/RO/SZ
DE 13437	Berlin, Alt-Wittenau 32	EUR	M (E)	W	-	01.01.18	1970/2011	4.855	0/2.691	B/BM/FW/L/SZ

⁴² AT = Österreich; BE = Belgien; CH = Schweiz; DE = Deutschland; FI = Finnland; FR = Frankreich; NL = Niederlande

⁴³ G = Geschäftsgrundstück; GG = Gemischtgenutztes Grundstück; M = Mietwohngrundstück; G (E) = Geschäftsgrundstück mit Erbbaurecht (§ 231 (1) 4. KAGB); M (E) = Mietwohngrundstück mit Erbbaurecht (§ 231 (1) 4. KAGB); G (AG) = Geschäftsgrundstück mit Anderen Grundstücken und Rechten (§ 231 (1) 5. KAGB)

⁴⁴ B = Büro; Ha = Handel/Gastronomie; H = Hotel; W = Wohnen; A = Andere

⁴⁵ 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

⁴⁶ Im Verhältnis zu den Vermögenswerten aller Fondsimmobilien. Die Vermögenswerte setzen sich aus den anzusetzenden Kaufpreisen (i.d.R. 3 Monate ab Erwerbsdatum) bzw. Verkehrswerten (i.d.R. ab dem 4. Monat nach Erwerbsdatum) der einzelnen Objekte zusammen.

<i>Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren</i>	<i>Leerstandsquote in % der Nettosollmiete</i>	<i>Fremdfinanzierungsquote in % des Kaufpreises / Verkehrswertes⁴⁶</i>	<i>Kaufpreis bzw. Verkehrswert Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR</i>	<i>Mieterträge im Geschäftsjahr in TEUR</i>	<i>Rohertrag gemäß Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR</i>	<i>Restnutzungsdauer Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in Jahren</i>	<i>Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt in TEUR / in % des Kaufpreises</i>	<i>- davon Gebühren und Steuern / - davon sonstige Kosten in TEUR</i>	<i>Im Geschäftsjahr abgeschrieben ANK in TEUR</i>	<i>Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR</i>	<i>Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Monaten</i>
5,0	0,3	60,8	64.597 (65.346TCHF)/ 66.340 (66.294TCHF) [65.866 65.820TCHF]	0 (0TCHF)	42.552 (42.522TCHF)/ 43.606 (43.576TCHF) 43.079 (43.049TCHF)]	48/ 38 [43]	1.086 (1.169TCHF)/ 1,8	183 (198TCHF)/ 903 (971TCHF)	109 (118TCHF)	903 (971TCHF)	99
7,3	0,0	0,0	11.380/ 12.760 [12.070]	416	416/ 416 [416]	55/ 55 [55]	1.214/ 12,1	668/ 546	121	637	63
3,6	38,2	0,0	39.210/ 41.520 [40.365]	1.419	1.819/ 2.013 [1.916]	38/ 35 [36,5]	2.976/ 9,1	2.440/ 536	298	2.158	87
0,1	2,1	0,0	14.700/ 14.790 [14.745]	610	614/ 615 [615]	68/ 78 [73]	881/ 10,3	625/ 256	88	691	94
0,0	0,0	0,0	8.650/ 8.400 [8.525]	381	382/ 383 [383]	61/ 68 [64,5]	571/ 9,0	462/ 109	57	313	66

		<i>Lage des Grundstücks⁴²</i>	<i>Währung</i>	<i>Art des Grundstücks⁴³</i>	<i>Art der Nutzung⁴⁴</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>Ausstattungsmerkmale⁴⁵</i>
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	13.668/ 0	B/BM/FW/K/L/LA/R/ RO/SP
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	20175	Hamburg, Hans-Dewitz- Ring 2a-k	EUR	M	W	-	30.09.21	2002	6.497	1.678/ 4.108	B/BM/FW
DE	21465	Wentorf, Am Casinopark 14	EUR	GG	Ha	-	01.07.20	2001	14.026	10.298/ 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	22081	Hamburg, Oberaltenallee 46-48	EUR	M	W	-	18.05.22	2022	1.027	0/ 3.196	B/BM/FW/G/L/R/ RO/SP
DE	22609	Hamburg, Julius-Brecht- Straße 5a	EUR	G	Ha	-	17.11.21	1972/ 2014	1.843	4.894/ 0	BM/G/L/LA/PA/R/SP
DE	29493	Flensburg, Hochfelder Landstraße 11-23	EUR	G	Ha	-	04.06.22	2019/ 2019	21.853	5.312/ 0	B/BM/SZ
DE	38446	Wolfsburg, Arnikaweg 6, 6a, 6b, 8, 10, 10a	EUR	M	W	-	01.04.20	2020	4.160	0/ 7.993	B/BM/FW/G/L/R/ RO/SZ
DE	42897	Remscheid, Schwelmer Straße 71	EUR	G	A	-	23.02.21	1959/ 2011	2.600	0/ 9.385	BM/G/L/R/SP/SZ
DE	60438	Frankfurt, Altenhöferallee 5	EUR	G	B	-	31.08.21	2013	4.296	9.172/ 0	B/BM/FW/G/K/L/ PA/R/RO/SZ
DE	80939	München, Lindberghstraße 3	EUR	G	B	-	28.03.17	2007/ 2017	9.486	8.484/ 0	AU/B/BM/DO/G/K/L/ LA/PA/R/RO/SP/SZ

<i>Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren</i>	<i>Leerstandsquote in % der Nettosollmiete</i>	<i>Fremdfinanzierungsquote in % des Kaufpreises / Verkehrswertes⁴⁶</i>	<i>Kaufpreis bzw. Verkehrswert Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR</i>	<i>Mieterträge im Geschäftsjahr in TEUR</i>	<i>Rohertrag gemäß Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR</i>	<i>Restnutzungsdauer Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in Jahren</i>	<i>Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt in TEUR / in % des Kaufpreises</i>	<i>- davon Gebühren und Steuern / - davon sonstige Kosten in TEUR</i>	<i>Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK in TEUR</i>	<i>Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR</i>	<i>Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Monaten</i>
16,2	0,0	0,0	15.700/ 16.400 [16.050]	726	726/ 726 [726]	46/ 46 [46]	1.574/ 10,0	1.036/ 538	157	1.141	87
6,7	0,0	0,0	44.400/ 42.700 [43.550]	2.103	2.254/ 2.244 [2.249]	43/ 38 [40,5]	3.321/ 8,3	2.745/ 576	332	2.325	84
0,1	2,9	28,7	25.220/ 25.000 [25.110]	879	909/ 906 [908]	77/ 67 [72]	2.301/ 9,6	1.678/ 624	230	1.913	100
0,0	1,7	20,1	15.800/ 16.100 [15.950]	495	458/ 680 [614]	50/ 51 [50,5]	1.163/ 7,5	796/ 367	97	1.066	110
6,2	7,7	0,0	44.070 / 46.600 [45.335]	1.674	1.854/ 1.864 [1.859]	43/ 53 [48]	3.768/ 8,5	3.017/ 751	377	3.014	96
0,2	6,0	0,0	43.700 / 43.500 [43.600]	1.430	1.623/ 1.634 [1.629]	67/ 77 [72]	2.903/ 6,9	2.296/ 608	290	2.174	90
0,1	10,4	23,7	25.300 / 25.600 [25.450]	772	937/ 938 [937]	68/ 78 [73]	1.962/ 8,1	1.332/ 630	196	1.664	102
0,0	100,0	65,0	15.141	0	754	70	1.077/ 7,1	769/ 309	18	1.059	118
11,5	0,0	28,7	20.270 / 20.300 [20.285]	529	964/ 964 [964]	42/ 42 [42]	1.557/ 8,0	966/ 591	104	1.453	112
11,3	0,0	0,0	18.003	65	790	48	1.585/ 8,8	1.295/ 290	13	1.572	119
0,0	14,8	29,9	31.450 / 32.000 [31.725]	1.642	1.314/ 1.272 [1.293]	68/ 68 [68]	1.867/ 7,3	1.444/ 422	188	1.454	93
14,1	0,0	0,0	11.600 / 11.300 [11.450]	596	596/ 596 [596]	39/ 39 [39]	977/ 9,0	775/ 203	98	838	103
5,7	0,0	29,5	44.570 / 43.900 [44.235]	1.311	1.598/ 1.719 [1.658]	61/ 61 [61]	3.406/ 7,8	2.772/ 634	312	3.094	109
3,1	27,6	26,8	33.090 / 35.900 [34.495]	1.387	1.696/ 1.731 [1.714]	55/ 55 [55]	1.653/ 5,3	1.232/ 420	166	772	56

	<i>Lage des Grundstücks⁴²</i>	<i>Währung</i>	<i>Art des Grundstücks⁴³</i>	<i>Art der Nutzung⁴⁴</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>Ausstattungsmerkmale⁴⁵</i>
DE 82256	Fürstenfeldbruck, Schöngesinger Straße 38- 40/Ludwigstraße 7	EUR	G	Ha	-	01.12.17	2009	7.966	7.607/ 0	B/BM/FW/L/LA/R/RO/ RT/SP/SZ
DE 88400	Biberach, Telawiallee 4	EUR	GG	Ha	-	13.04.22	2018	5.986	2.291/ 994	B/G/K/L/R
DE 93047	Regensburg, Bahnhofstraße 24	EUR	GG	B 29,9%; H 26,0%; A 25,0%	-	16.10.17	1988	9.024	15.236/ 10.993	B/BM/FW/G/K/L/LA/ SP/SZ
DE 96215	Lichtenfels, Mainau 4	EUR	G (E)	Ha	-	31.12.17	2012	45.198	15.901/ 0	B/BM/K/R/RO/SZ
DE 96215	Lichtenfels, Mainau 13	EUR	G	Ha	-	29.10.21	1998	23.128	7.937/ 0	B/BM/RO/SP
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 gesamt⁴⁷

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

<i>Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren</i>	<i>Leerstandsquote in % der Nettosollmiete</i>	<i>Fremdfinanzierungsquote in % des Kaufpreises / Verkehrswertes⁴⁶</i>	<i>Kaufpreis bzw. Verkehrswert Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR</i>	<i>Mieterträge im Geschäftsjahr in TEUR</i>	<i>Rohertrag gemäß Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR</i>	<i>Restnutzungsdauer Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in Jahren</i>	<i>Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt in TEUR / in % des Kaufpreises</i>	<i>- davon Gebühren und Steuern / - davon sonstige Kosten in TEUR</i>	<i>Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK in TEUR</i>	<i>Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR</i>	<i>Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Monaten</i>
2,8	0,2	0,0	21.440 / 23.900 [22.670]	1.247	1.294/ 1.279 [1.286]	37/ 47 [42]	1.653/ 8,1	844/ 809	165	895	65
11,0	11,6	0,0	11.300 / 12.000 [11.650]	96	495/ 454 [493]	66/ 66 [66]	820/ 7,5	642/ 178	21	800	117
3,9	28,6	0,0	43.100 / 49.640 [46.370]	1.544	2.782/ 2.950 [2.866]	36/ 36 [36]	3.222/ 6,7	1.842/ 1.380	322	1.692	63
6,8	0,0	48,8	37.500 / 36.960 [37.230]	2.071	2.152/ 2.234 [2.193]	40/ 40 [40]	2.606/ 7,2	1.435/ 1.171	260	1.409	65
8,8	0,0	0,0	10.200 / 10.060 [10.130]	372	546/ 546 [546]	30/ 30 [30]	592/ 6,1	420/ 172	44	547	111
14,8	0,0	37,2	9.380 / 9.420 [9.400]	343	425/ 425 [425]	55/ 55 [55]	717/ 9,0	492/ 225	72	353	59
0,0	100,0	45,8	5.950 / 6.110 [6.030]	-79	333/ 333 [333]	54/ 55 [54,5]	593/ 9,1	402/ 191	59	292	59

675.430.563,71

Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien

		<i>Lage des Grundstücks⁴⁸</i>	<i>Beteiligungsquote</i>	<i>mehrstöckige Gesellschaftsstruktur</i>	<i>Währung</i>	<i>Art des Grundstücks⁴⁹</i>	<i>Art der Nutzung⁵⁰</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>Ausstattungsmerkmale⁵¹</i>
AT	1030	Wien, Ungargasse 64-66	100,00%	nein	EUR	G (E)	B 66,6%; Ha 26,3%	-	29.11.19	2003 / 2016	3.715	18.355 / 0	B / BM / FW / G / K / L / LA / R / RO / RT / SZ
AT	1140	Wien, Linzer Straße 225	100,00%	nein	EUR	G	B	-	07.12.21	2020	5.017	11.996 / 0	B / BM / DO / FW / G / L / R
BE	1000	Brüssel, Avenue de Cortenbergh 107	100,00%	nein	EUR	G	B	-	30.07.18	1993 / 2013	1.086	7.635 / 0	B / BM / DO / FW / G / K / L / RO / SP / SZ
BE	3000	Leuven, Vaartkom 39-47	100,00%	nein	EUR	G	A	-	30.10.20	2020	1.908	0 / 7.973	B / BM / G / L / LA / R / RO / SP / SZ
FI	00400	Helsinki, Aku Korhosen Tie 8-10	100,00%	nein	EUR	G	B	-	11.10.19	2015	6.313	4.574 / 0	B / FW / K / L / R / RO / SZ
FR	75001	Paris, Boulevard Sebastopol 25	100,00%	ja	EUR	G (AG)	Ha 73,1%; B 26,9%	-	28.05.19	1800	573	1.055 / 0	BM / L
FR	75008	Paris, rue la Boetie 116	100,00%	ja	EUR	G (AG)	Ha 53,6%; B 46,4%	-	28.05.19	1800 / 2011	371	717 / 0	DO / K / L

⁴⁸ AT = Österreich; BE = Belgien; CH = Schweiz; DE = Deutschland; FI = Finnland; FR = Frankreich; NL = Niederlande

⁴⁹ G = Geschäftsgrundstück; GG = Gemischtgenutztes Grundstück; M = Mietwohngrundstück; G (E) = Geschäftsgrundstück mit Erbbaurecht (§ 231 (1) 4. KAGB); M (E) = Mietwohngrundstück mit Erbbaurecht (§ 231 (1) 4. KAGB); G (AG) = Geschäftsgrundstück mit Anderen Grundstücken und Rechten (§ 231 (1) 5. KAGB)

⁵⁰ B = Büro; Ha = Handel/Gastronomie; H = Hotel; W = Wohnen; A = Andere

⁵¹ 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

⁵² Im Verhältnis zu den Vermögenswerten aller Fondsimmobilen. Die Vermögenswerte setzen sich aus den anzusetzenden Kaufpreisen (i.d.R. 3 Monate ab Erwerbsdatum) bzw. Verkehrswerten (i.d.R. ab dem 4. Monat nach Erwerbsdatum) der einzelnen Objekte zusammen.

<i>Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren</i>	<i>Leerstandsquote in % der Nettosollmiete</i>	<i>Fremdfinanzierungsquote in % des Kaufpreises / Verkehrswertes⁵²</i>	<i>Kaufpreis bzw. Verkehrswert Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR</i>	<i>Mieterträge im Geschäftsjahr in TEUR</i>	<i>Roberttrag 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>
3,8	12,6	0,0	53.200 / 54.820 [54.010]	2.619	3.053/ 3.051 [3.052]	51/ 51 [51]	-	-	-	-	-
8,4	0,0	24,3	59.400 / 59.880 [59.640]	1.358	2.415/ 2.415 [2.415]	58/ 68 [63]	15/ 0,0	0/ 15	1	14	113
1,7	0,0	22,1	45.400 / 40.300 [42.850]	1.854	2.118/ 1.991 [2.054]	46/ 47 [46,5]	1.635/ 4,4	1.255/ 380	164	981	72
23,3	0,0	0,0	39.600 / 39.900 [39.750]	1.138	1.488/ 1.488 [1.488]	68/ 69 [68,5]	195/ 0,6	0/ 195	19	162	99
3,2	39,7	0,0	18.400 / 18.500 [18.450]	0	909/ 1.007 [958]	53/ 63 [58]	-	-	-	-	-
1,5	0,0	0,0	17.600 / 17.700 [17.650]	625	655/ 659 [657]	52/ 48 [50]	743/ 4,6	668/ 75	0	692	82
0,2	0,0	0,0	14.200 / 13.600 [13.900]	382	475/ 475 [475]	57/ 48 [52,5]	609/ 4,6	547/ 62	0	568	82

		<i>Lage des Grundstücks⁴⁸</i>	<i>Beteiligungsquote</i>	<i>mehrstöckige Gesellschaftsstruktur</i>	<i>Währung</i>	<i>Art des Grundstücks⁴⁹</i>	<i>Art der Nutzung⁵⁰</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>Ausstattungsmerkmale⁵¹</i>
FR	75008	Paris, rue la Boetie 87-89	100,00%	ja	EUR	G (AG)	B	-	28.05.19	1960 / 2012	286	1.370 / 0	BM / DO / G / K / L / PA / R
FR	75116	Paris, rue Copernic 44	100,00%	ja	EUR	G	B	-	28.05.19	1800 / 2017	652	1.829 / 0	B / BM / DO / K / L / SZ
FR	94210	Saint-Maur-des-Fossés, avenue du Bac 93	100,00%	ja	EUR	G (AG)	Ha	-	25.10.21	2020	0	1.070 / 0	B / BM / G / K / R / RO
NL	3029 AD	Rotterdam, Galvanistraat 199-1085, 1089-1093	50,00%	ja	EUR	G (E)	W	-	30.11.20	1970 / 2019	4.810	845 / 23.900	B / BM / K / L / LA / SP

Immobilienvermögen indirekt über Immobilien-Gesellschaften gehaltener Immobilien in EUR gesamt⁵³

Immobilienvermögen indirekt über Immobilien-Gesellschaften gehaltener Immobilien in EUR anteilig⁵⁴

⁵³ Das Immobilienvermögen der indirekt über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien enthält die Summe der Kaufpreise/Verkehrswerte der indirekt über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien unabhängig von der Beteiligungsquote (wie in der Tabelle dargestellt).

⁵⁴ Das Immobilienvermögen der indirekt über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien anteilig enthält die Summe der Kaufpreise/Verkehrswerte der indirekt über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien anteilig entsprechend der Beteiligungsquote des Fonds.

<i>Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren</i>	<i>Leerstandsquote in % der Nettosollmiete</i>	<i>Fremdfinanzierungsquote in % des Kaufpreises / Verkehrswertes²</i>	<i>Kaufpreis bzw. Verkehrswert Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR</i>	<i>Mieterträge im Geschäftsjahr in TEUR</i>	<i>Rohertrag gemäß Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR</i>	<i>Restnutzungsdauer Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in Jahren</i>	<i>Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt in TEUR / in % des Kaufpreises</i>	<i>- davon Gebühren und Steuern / - davon sonstige Kosten in TEUR</i>	<i>Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK in TEUR</i>	<i>Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR</i>	<i>Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Monaten</i>
1,0	0,0	0,0	17.830 / 17.500 [17.665]	636	636/ 636 [636]	47/ 48 [47,5]	801/ 4,6	721/ 81	0	747	82
0,8	0,0	0,0	26.820 / 30.100 [28.460]	951	946/ 946 [946]	57/ 58 [57,5]	1.185/ 4,6	1.071/ 115	0	1.105	82
4,3	0,0	0,0	10.260 / 10.200 [10.230]	281	410/ 410 [410]	58/ 58 [58]	141/ 1,5	0/ 141	10	131	111
1,2	0,0	26,9	135.720 / 135.800 [135.760]	5.677	5.741/ 5.734 [5.738]	67/ 64 [65,5]	115/ 0,1	0/ 115	4	101	100
										438.844.827,22	
										370.964.827,09	

Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2022 Teil I: Gesellschaftsübersicht

		<i>Lage des Grundstücks⁵⁵</i>	<i>Firma, Rechtsform</i>	<i>Sitz der Gesellschaft</i>	<i>Beteiligungsquote</i>	<i>Währung</i>	<i>Erwerbsdatum</i>	<i>Verkehrswert bzw. Kaufpreis in TEUR</i>
AT	1030	Wien, Ungargasse 64-66	ZRS Living and Working Austria REC GmbH & Co KG	Wiedner Gürtel 13, 1100 Wien, Österreich	100,00 %	EUR	29.11.19	55.164
AT	1140	Wien, Linzer Straße 225	Cepeline Immobilien GmbH & Co. KG	Wiedner Gürtel 13, 1010 Wien, Österreich	100,00 %	EUR	07.12.21	34.395
BE	1000	Brüssel, Avenue de Cortenbergh 107	Cortenbergh 107 SA	Avenue Louise 235, 1050 Brüssel, Belgien	100,00 %	EUR	30.07.18	33.819
BE	3000	Leuven, Vaartkom 39-47	Leuven SA	Avenue Louise 235, 1050 Brüssel, Belgien	100,00 %	EUR	30.10.20	24.926
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	18.565
FR	75001	Paris, Boulevard Sebastopol 25	SL AIF LW France OPCI	C/O Swiss Life Asset Managers France, 153 rue Saint-Honoré, 75001 Paris, Frankreich	100,00 %	EUR	24.05.19	56.037
FR	75008	Paris, rue la Boetie 116	SL AIF LW France OPCI	C/O Swiss Life Asset Managers France, 153 rue Saint-Honoré, 75001 Paris, Frankreich	s. o.	s. o.	s. o.	s. o.
FR	75008	Paris, rue la Boetie 87-89	SL AIF LW France OPCI	C/O Swiss Life Asset Managers France, 153 rue Saint-Honoré, 75001 Paris, Frankreich	s. o.	s. o.	s. o.	s. o.
FR	75116	Paris, rue Copernic 44	SL AIF LW France OPCI	C/O Swiss Life Asset Managers France, 153 rue Saint-Honoré, 75001 Paris, Frankreich	s. o.	s. o.	s. o.	s. o.
FR	94210	Saint-Maur-des-Fossés, avenue du Bac 93	SL AIF LW France OPCI	C/O Swiss Life Asset Managers France, 153 rue Saint-Honoré, 75001 Paris, Frankreich	s. o.	s. o.	s. o.	s. o.
NL	3029 AD	Rotterdam, Galvanistraat 199-1085, 1089-1093	Rotterdam Europoint II B.V.	Prins Alexanderstraat 4, 7051BA Varsseveld, Niederlande	50,00%	EUR	30.11.20	39.997

Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften in EUR gesamt⁵⁶

⁵⁵ AT = Österreich; BE = Belgien; CH = Schweiz; DE = Deutschland; FI = Finnland; FR = Frankreich; NL = Niederlande

⁵⁶ Die Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften in EUR gesamt entsprechen dem Posten II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften 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	1.177	88
523	10.889	10.889	-	2.019/ 5,9	327/ 1.692	118	1.902	113
26.483	-	-	-	489/ 1,4	26/ 463	49	297	72
24.140	15.900	15.900	-	736/ 3,0	46/ 689	73	605	99
8.764	-	-	-	952/ 5,1	375/ 577	95	692	87
59.436	-	-	-	3.059/ 5,5	2.028/ 1.031	267	2.333	82
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.
621	-	-	-	2.427/ 6,1	1.425/ 1.002	243	2.026	100
								262.902.282,68

Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung vom 30. Juni 2022

I. Käufe

Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

<i>Lage des Grundstücks</i>			<i>Übergang von Nutzen und Lasten</i>
DE	60438	Frankfurt, Altenhöferallee 5	31.08.2021
DE	20175	Hamburg, Hans-Dewitz-Ring 2a-k	30.09.2021
DE	96215	Lichtenfels, Mainau 13	29.10.2021
DE	22609	Hamburg, Julius-Brecht-Straße 5a	17.11.2021
DE	88400	Biberach, Telawiallee 4	13.04.2022
DE	22081	Hamburg, Oberaltenallee 46-48	18.05.2022
DE	29493	Flensburg, Hochfelder Landstraße 11-23	04.06.2022

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

<i>Lage des Grundstücks</i>			<i>Übergang von Nutzen und Lasten</i>
AT	1140	Wien, Linzer Straße 225	07.12.2021
FR	94210	Saint-Maur-des-Fossés, avenue du Bac 93	25.10.2021

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften in Ländern mit Euro-Währung

<i>Immobilien-Gesellschaft</i>	<i>Gründungs-/Erwerbsdatum</i>
LuW REC France 2 SAS ⁵⁷ C/O Swiss Life Asset Managers France, 153 rue Saint-Honoré, 75001 Paris, Frankreich Beteiligungsquote: 0,00 %	16.07.2021
Cepeline Immobilien GmbH & Co. KG Wiedner Gürtel 13, 1010 Wien, Österreich Beteiligungsquote: 100,00 %	07.12.2021

II. Verkäufe

Im Berichtszeitraum haben keine Verkäufe stattgefunden.

⁵⁷ Die Gesellschaft wird zu 100 % von der Swiss Life AIF Living and Working France OPCI gehalten. Diese wiederum wird zu 100 % vom Fonds gehalten.

Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2022

Teil II: Liquiditätsübersicht

	<i>Käufe</i> <i>Stück in</i> <i>Tausend</i>	<i>Verkäufe</i> <i>Stück in</i> <i>Tausend</i>	<i>Bestand</i> <i>Stück in</i> <i>Tausend</i>	<i>Kurswert</i> <i>EUR (Kurs per</i> <i>30.06.2022)</i>	<i>Anteil am</i> <i>Fonds-</i> <i>vermögen</i> <i>in %</i>
I. Bankguthaben				146.546.853,56	13,44
II. Investmentanteile				0,00	0,00

Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2022

Teil II: Liquiditätsübersicht

Der Bestand der Liquiditätsanlagen von insgesamt 146,6 Mio. EUR umfasst ausschließlich Bankguthaben, die innerhalb eines Jahres fällig sind. Von den Bankguthaben sind 34,0 Mio. EUR als Tagesgeld angelegt.

Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2022

Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
IV. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung			9.760.519,23	0,90
(davon in Fremdwährung	0,00)			
davon Betriebskostenvorlagen		8.554.987,48		
davon Mietforderungen		826.786,06		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften			68.805.468,57	6,31
(davon in Fremdwährung	0,00)			
3. Zinsansprüche			691.026,19	0,06
(davon in Fremdwährung	0,00)			
4. Anschaffungsnebenkosten			41.681.190,48	3,82
(davon in Fremdwährung	902.609,49)			
bei Immobilien		34.227.699,27		
(davon in Fremdwährung	902.609,49)			
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		7.453.491,21		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
5. Andere			32.963.205,80	3,02
(davon in Fremdwährung	30.377,42)			
davon Forderungen aus Anteilumsatz		0,00		
davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften		0,00		
I. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten			-128.340.542,73	-11,77
(davon in Fremdwährung	-40.028.019,61)			
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben			-4.514.761,67	-0,41
(davon in Fremdwährung	0,00)			
3. Grundstücksbewirtschaftung			-7.844.887,44	-0,72
(davon in Fremdwährung	0,00)			

Fortsetzung: Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2022

Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
4. anderen Gründen			-2.743.872,30	-0,25
(davon in Fremdwährung	-88.961,44)			
davon Verbindlichkeiten aus Anteilumsatz		0,00		
davon Verbindlichkeiten aus Sicherungsgeschäften		-1.172.036,69		
Sicherungsgeschäfte	Kurswert Verkauf	Kurswert Stichtag	vorl. Ergebnis	
	EUR	EUR	EUR	
DTG 24.444.309,00 CHF	23.286.947,70	24.458.984,39	-1.172.036,69	
Gesamt	23.286.947,70	24.458.984,39	-1.172.036,69	
II. Rückstellungen			-4.826.125,42	-0,44
(davon in Fremdwährung	0,00)			
Fondsvermögen			1.090.510.920,66	100,00

Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2022

Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

Die unter den „Sonstige Vermögensgegenstände“ ausgewiesenen „Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung“ enthalten verauslagte umlagefähige Betriebs- und Verwaltungskosten (8,6 Mio. EUR), Mietforderungen (0,8 Mio. EUR), Kosten aus dem Liquiditätstransfer (0,2 Mio. EUR) und Sonstige Forderungen im Wesentlichen aus Bewirtschaftungskosten (0,1 Mio. EUR).

Bei den „Forderungen an Immobilien-Gesellschaften“ (68,8 Mio. EUR) handelt es sich um an Immobilien-Gesellschaften gewährte Darlehen. Davon entfallen auf Rotterdam Europoint II B.V. (5,5 Mio. EUR), SL AIF LW France OPCI (36,5 Mio. EUR), Leuven SA (15,9 Mio. EUR) und Cepeline Immobilien (10,9 Mio. EUR).

Der Posten „Zinsansprüche“ (0,7 Mio. EUR) beinhaltet im Wesentlichen Zinsforderung aus Darlehen an Immobilien-Gesellschaften (0,7 Mio. EUR).

Der Posten „Anschaffungsnebenkosten“ (41,7 Mio. EUR) beinhaltet Erwerbsnebenkosten (55,4 Mio. EUR) abzüglich Abschreibungen (13,7 Mio. EUR).

Der Posten „Andere“ unter den sonstigen Vermögensgegenständen (33,0 Mio. EUR) enthält Forderungen aus dem Kauf von Immobilien (29,5 Mio. EUR), insbesondere für die Immobilien Stuttgart, Ludwigsburger Straße (16,2 Mio. EUR); Villingen-Schwenningen, Schramberger Straße (9,9 Mio. EUR); Hamburg, Stuhrohrstraße Pflegeheim (1,7 Mio. EUR) und Hamburg, Stuhrohrstraße Ärztehaus (1,7 Mio. EUR). Außerdem enthalten sind Forderungen an das Finanzamt für das laufende Steuerjahr (0,6 Mio. EUR), Forderungen gegenüber anderen Sondervermögen (0,1 Mio. EUR), Forderung aus Collateral (0,8 Mio. EUR), sonstige Forderungen aus Bankverrechnungen (0,2 Mio. EUR) und Sonstige Forderungen (0,4 Mio. EUR).

Weiter sind Sonstige Forderungen (1,3 Mio. EUR) insbesondere aus der Kapitalherabsetzung von Cortenbergh 107 S.A. sowie der Maintenance Fee enthalten.

Angaben zu den Krediten entnehmen Sie bitte dem Kapitel „Kreditportfolio und Restlaufzeitenstruktur der Darlehen“ (128,3 Mio. EUR)

Die Verbindlichkeiten aus „Grundstückskäufen und Bauvorhaben“ (4,5 Mio. EUR) beinhalten im Wesentlichen Kaufpreiseinbehalte für die Objekte Neu-Wulmstorf, Erich-Kästner-Straße 2 (1,1 Mio. EUR); Wentorf, Am Casinopark 14 (0,4 Mio. EUR); Hamburg, Julius-Brecht-Straße 5a (0,1 Mio. EUR); Berlin, Seehofstraße 12 (0,2 Mio. EUR); Hamburg, Oberaltenallee 46-48 (0,2 Mio. EUR); Hamburg, Hans-Dewitz-Ring 2a-k (0,1 Mio. EUR); Frankfurt, Altenhöferallee 5 (0,4 Mio. EUR); Lichtenfels, Mainau 13 (0,2 Mio. EUR); Biberach, Telawiallee 4 (0,1 Mio. EUR); Flensburg, Hochfelder Landstraße 11-23 (0,2 Mio. EUR); Living and Working REC Finland 1 Oy (0,7 Mio. EUR) und Cepeline Immobilien (0,7 Mio. EUR).

Die Verbindlichkeiten aus der „Grundstücksbewirtschaftung“ (7,8 Mio. EUR) beinhalten im Voraus erhaltene Mieten (0,2 Mio. EUR), Betriebs- und Nebenkostenvorauszahlungen (7,3 Mio. EUR), Mietkautionen (0,1 Mio. EUR) und Verbindlichkeiten aus der Liegenschaftsverwaltung (0,2 Mio. EUR).

Bei den Verbindlichkeiten aus „Anderen Gründen“ (2,7 Mio. EUR) handelt es sich um Verbindlichkeiten aus Darlehenszinsen (0,3 Mio. EUR), aus Fondsverwaltungsgebühren (0,9 Mio. EUR), aus Devisentermingeschäften (1,2 Mio. EUR), Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung (0,3 Mio. EUR) und Körperschaftssteuer (0,1 Mio. EUR).

Die „Rückstellungen“ (4,8 Mio. EUR) beinhalten Rückstellungen für Umbau- und Ausbaumaßnahmen (0,4 Mio. EUR), inländische und ausländische Steuern (0,5 Mio. EUR), latente Steuern (1,8 Mio. EUR), Erwerbsnebenkosten (1,8 Mio. EUR), Verwahrstellenvergütung (0,1 Mio. EUR) und sonstige Kosten, insbesondere für nicht abziehbare Vorsteuer (0,1 Mio. EUR).

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

Fehlanzeige

Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. Juli 2021 bis 30. Juni 2022

	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Erträge				
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland			-1.259.839,05	
2. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland (vor Quellensteuer)			0,00	
3. Erträge aus Investmentanteilen			0,00	
(davon in Fremdwährung	0,00)			
4. Abzug ausländischer Quellensteuer			-631.936,14	
5. Sonstige Erträge			1.708.754,11	
6. Erträge aus Immobilien			24.731.703,23	
(davon in Fremdwährung	1.381.154,24)			
7. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften			5.490.962,35	
(davon in Fremdwährung	0,00)			
8. Eigengeldverzinsung (Bauzeitinsen)			0,00	
Summe der Erträge				30.039.644,50
II. Aufwendungen				
1. Bewirtschaftungskosten			-4.864.692,52	
a) davon Betriebskosten		-2.020.068,32		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
b) davon Instandhaltungskosten		-2.033.402,98		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
c) davon Kosten der Immobilienverwaltung		-176.113,04		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
d) davon sonstige Kosten		-635.108,18		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten			-207.816,62	
(davon in Fremdwährung	0,00)			
3. Inländische Steuern			0,00	
(davon in Fremdwährung	0,00)			
4. Ausländische Steuern			0,00	
(davon in Fremdwährung	0,00)			
5. Zinsen aus Kreditaufnahmen			-1.379.659,46	
(davon in Fremdwährung	-115.862,28)			
6. Verwaltungsvergütung			-9.994.233,59	
7. Verwahrstellenvergütung			-254.395,62	
8. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			-97.808,64	
9. Sonstige Aufwendungen			-1.815.880,09	
davon Kosten der externen Bewerter		-1.253.933,88		
Summe der Aufwendungen				-18.614.486,54
III. Ordentlicher Nettoertrag				11.425.157,96

Fortsetzung: Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. Juli 2021 bis 30. Juni 2022

	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			190.924,37	
(davon in Fremdwährung)	0,00			
Zwischensumme				190.924,37
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			-929.201,84	
(davon in Fremdwährung)	0,00			
Zwischensumme				-929.201,84
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften				-738.277,47
Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich				426.819,49
V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres				11.113.699,98
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne		25.326.219,41		
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste		-4.630.120,91		
VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres				20.696.098,50
VII. Ergebnis des Geschäftsjahres				31.809.798,48

Erläuterung zur Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. Juli 2021 bis 30. Juni 2022

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

Die „Sonstigen Erträge“ (1,7 Mio. EUR) beinhalten im Wesentlichen Zinserträge aus Gesellschafterdarlehen (1,4 Mio. EUR) und Zinserträge aus Kaufpreiszahlungen (0,3 Mio. EUR).

Die „Erträge aus Immobilien“ (24,7 Mio. EUR) resultieren aus der Vermietung der für Rechnung des Sondervermögens gehaltenen Immobilien.

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

Bei den in den „Bewirtschaftungskosten“ ausgewiesenen „Betriebskosten“ (2,0 Mio. EUR) handelt es sich ausschließlich um nicht umlagefähige Betriebskosten.

Die „Instandhaltungskosten“ (2,0 Mio. EUR) entfallen auf Regensburg, Bahnhofstraße 24 (0,9 Mio. EUR), Fürstenfeldbruck, Schöngesinger Straße 38-40/ Ludwigstraße 7 (0,1 Mio. EUR), Lichtenfels, Mainau 4 (0,1 Mio. EUR), Potsdam, Am Moosfenn 1 (0,1 Mio. EUR), Berlin, Kaiserin-Augusta-Allee 14 (0,3 Mio. EUR), Berlin, Seehofstraße 12 (0,1 Mio. EUR), Stade, Lönsweg 30-38 (0,1 Mio. EUR) und Hamburg, Hans-Dewitz-Ring 2a-k (0,1 Mio. EUR).

Die „Sonstigen Kosten“ (0,6 Mio. EUR) resultieren aus Gerichts-, Rechts- und Beratungskosten insbesondere für die Objekte Regensburg, Castra-Regina-Center und Berlin, Kaiserin-Augusta-Allee sowie der Immobiliengesellschaft Living and Working REC Finland 1 Oy (0,1 Mio. EUR). Außerdem sind Aufwand aus nicht abzugsfähiger Vorsteuer (0,2 Mio. EUR), Sonstige Kosten Bewirtschaftungskosten (0,2 Mio. EUR) und Maklerprovision (0,2 Mio. EUR) enthalten.

Die „Erbbauszinsen“ (0,2 Mio. EUR) entfallen auf die Objekte Berlin, Spießweg 11-15 (0,1 Mio. EUR) und Lichtenfels, Mainau 4 (0,1 Mio. EUR).

Die „Zinsen aus Kreditaufnahmen“ enthalten Darlehenszinsen sowie Finanzierungskosten.

Die „Sonstigen Aufwendungen“ (1,8 Mio. EUR) umfassen Gutachter (1,3 Mio. EUR) und Steuerberatungskosten (0,1 Mio. EUR), Nebenkosten des Geldverkehrs (0,1 Mio. EUR) Aufwendungen aus nicht zustande gekommenen Objektankäufen (0,2 Mio. EUR) und Sonstige Kosten (0,1 Mio. EUR).

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

Die „Realisierten Verluste“ (0,9 Mio. EUR) resultieren aus Verlusten aus Devisentermingeschäften (0,9 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 2022

	<i>insgesamt</i> EUR	<i>je Anteil</i> ⁵⁸ EUR
I. Für die Ausschüttung verfügbar	14.131.945,62	0,14
1. Vortrag aus dem Vorjahr ⁵⁹	3.018.245,64	0,03
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	10.847.247,15	0,11
3. Zuführung aus dem Sondervermögen	0,00	0,00
II. Nicht für die Ausschüttung verwendet	2.996.735,02	0,03
1. Einbehalt gemäß § 252 KAGB	0,00	0,00
2. Der Wiederanlage zugeführt	0,00	0,00
3. Vortrag auf neue Rechnung	14.131.945,62	0,14
III. Gesamtausschüttung	11.135.210,60	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	11.135.210,60	0,11
a) Barausschüttung	11.135.210,60	0,11
b) Einbehaltene Kapitalertragsteuer	0,00	0,00
c) Einbehaltener Solidaritätszuschlag	0,00	0,00

⁵⁸ Bezogen auf die zum Berichtsstichtag umlaufenden Anteile von 101.229.187 Stück.

⁵⁹ Im Vorjahresbericht ausgewiesener Wert 3.018.245,63 EUR wurde im aktuellen Geschäftsjahr auf 3.018.245,64 EUR korrigiert.

Entwicklung des Fondsvermögens vom 1. Juli 2021 bis 30. Juni 2022

	EUR	EUR
I. Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres		987.310.040,70
1. Ausschüttung für das Vorjahr		-10.738.169,60
a) Ausschüttung laut Jahresbericht des Vorjahres	-10.231.808,48	
b) Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgenommene Anteile	-506.361,13	
Steuerabschlag für das Vorjahr		0,00
2. Zwischenausschüttungen		0,00
3. Steuerliche Vorabausschüttung		0,00
4. Mittelzufluss/-abfluss (netto)		87.595.270,43
a) Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen	198.483.775,75	
b) Mittelabflüsse aus Anteiltrücknahmen	-110.888.505,32	
5. Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich		-426.819,49
6. Abschreibung Anschaffungsnebenkosten		-5.039.199,86
davon bei Immobilien	-4.192.685,82	
davon bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	-846.514,04	
7. Ergebnis des Geschäftsjahres		31.809.798,48
davon nicht realisierte Gewinne	25.326.219,41	
davon nicht realisierte Verluste	-4.630.120,91	
II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres		1.090.510.920,66

Erläuterung zur Entwicklung des Fondsvermögens vom 1. Juli 2021 bis 30. Juni 2022

realisierten Wertänderungen der zur Absicherung von Währungskursrisiken getätigten Devisentermingeschäfte.

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 Immobilien-Gesellschaften, direkt gehaltener 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

Anhang

Angaben nach Derivateverordnung

<i>Vertragspartner der Derivate-Geschäfte</i>	<i>Exposure, das durch Derivate erzielt wird in EUR</i>
Landesbank Baden-Württemberg	24.461.432,00
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 30. Juni 2022 berücksichtigt.

Anteilwert und Anteilumlauf

Anteilwert	10,77 EUR
Umlaufende Anteile	101.229.187

Angaben zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände

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

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

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

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

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

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

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

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

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

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

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

Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote

Gesamtkostenquote in Prozent	1,29
Erfolgsabhängige Vergütung in EUR	0,00
Transaktionsabhängige Vergütung für Ankäufe in Prozent im Verhältnis zum durchschnittlichen Inventarwert	0,24
Transaktionsabhängige Vergütung für Verkäufe in Prozent im Verhältnis zum durchschnittlichen Inventarwert	0,00
Pauschalvergütungen an Dritte in EUR	0,00
Rückvergütungen	0,00
Vermittlungsfolgeprovisionen	0,00
Ausgabeaufschlag bei Investmentanteilen	0,00
Rücknahmeabschlag bei Investmentanteilen	0,00
Verwaltungsvergütungssatz für im Sondervermögen gehaltene Investmentanteile	0,00
Transaktionskosten in EUR	13.063.063,65

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

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

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

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

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

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

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

Angaben zu wesentlichen sonstigen Erträgen und Aufwendungen

Sonstige Erträge insgesamt	1.708.754,11 EUR
davon Zinserträge aus Gesellschafterdarlehen	1.411.213,62 EUR
Sonstige Aufwendungen insgesamt	1.815.880,09 EUR
davon Gutachterkosten	1.253.933,88 EUR

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 vom 4. Mai 2022 inkl. der Nachhaltigkeitsaspekte in den Zielvereinbarungen) niedergeschrieben. Die KVG beschäftigte im Geschäftsjahr 2021 im Jahresdurchschnitt 35,37 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 Geschäftsjahr 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 KVG:

Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der KVG gezahlten Vergütung	5.429.606,16 EUR
Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der KVG gezahlten Mitarbeitervergütung ohne Risktaker ⁶⁰	4.665.333,23 EUR
fixe Gehaltsbestandteile	3.821.013,08 EUR
variable Gehaltsbestandteile	844.320,15 EUR
Durchschnittliche Zahl der Mitarbeiter der KVG	35,37
Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der KVG gezahlten Vergütung an Risktaker ⁵⁹	764.272,93 EUR
fixe Gehaltsbestandteile	600.849,85 EUR
variable Gehaltsbestandteile	163.423,08 EUR

Alle Angaben in diesem Abschnitt betreffen aktive Mitarbeiter ohne Werkstudenten / Aushilfen / Praktikanten und den Zeitraum 1. Januar 2021 - 31. Dezember 2021.

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

Am 9. Juni 2022 wurden im Bundesanzeiger Änderungen des Verkaufsprospekts einschließlich Anlagebedingungen veröffentlicht.

Am 7. Januar 2022 wurden im Bundesanzeiger Änderungen der Allgemeinen und Besonderen Anlagebedingungen veröffentlicht. Die Änderungen betrafen ausschließlich solche, die aus dem Fondsstandortgesetz resultierten, und es wurden entsprechend dem Muster des BVI die Änderungen vorgenommen.

Weitere wesentliche Änderungen erfolgten im Berichtszeitraum 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 insbesondere unterschieden nach Adressausfall-, Marktpreis- und Liquiditätsrisiken. Darüber hinaus werden Reputationsrisiken sowie operationale und strategische Risiken der Gesellschaft gesteuert. Die für das Risikocontrolling 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 quartärlchen 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	102,72 %
Leverage-Umfang nach Commitmentmethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	175,00 %
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitmentmethode	100,47 %

⁶⁰ Im definierten Risikoprofil der KVG sind Risktaker die Geschäftsführer. Im Geschäftsjahr 2021 waren es zwei. Die Angaben betreffen den Zeitraum 1. Januar - 31. Dezember 2021.

Angaben zur Offenlegungs- und Taxonomieverordnung

Angaben zur Berücksichtigung der ökologischen und sozialen Merkmale gemäß Artikel 11. Abs. 1 Buchstabe a) der Offenlegungsverordnung (OffVO)

Beim Ankauf und bei der Verwaltung der Vermögenswerte berücksichtigte die Gesellschaft im Geschäftsjahr – im Rahmen der in den Besonderen Anlagebedingungen festgelegten Anlagegrundsätze und Anlagegrenzen – auch ökologische, soziale und Governance (ESG)-Merkmale. Im Bereich der ökologischen Merkmale fokussierte sie sich auf die Reduzierung der Emissionen klimaschädlicher Treibhausgase und die Reduzierung des Endenergieverbrauchs. Bezogen auf die sozialen Merkmale lag das Hauptaugenmerk auf sozialer Inklusion. Ebenso verfolgte die Gesellschaft Merkmale guter Unternehmensführung (Governance). Hier lag der Schwerpunkt auf einer Transparenz der Aktivitäten und einer verantwortungsvollen Unternehmensführung. Die Gesellschaft setzte dabei sowohl qualitative als auch quantitative Bewertungsmethoden ein.

Durch die Verfolgung der beschriebenen Merkmale als integraler Bestandteil der Anlagestrategie strebt die Gesellschaft bei der Verwaltung des Sondervermögens einen nachhaltigen Werterhalt bzw. eine Wertsteigerung der Immobilien an.

Berücksichtigung der ökologischen Merkmale im Rahmen der Investitionsentscheidungen

Im Berichtszeitraum wurden die ökologischen Maßnahmen vollumfänglich umgesetzt. So verfügen alle neu getätigten Investitionen über eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr in einem Radius von weniger als 800 m. 50 % der seit Inkrafttreten der Offenlegungsverordnung angekauften Wohnimmobilien verfügen über einen Energieausweis der Stufe A, die Akquisitionen von Büroobjekten befanden sich ebenfalls im Rahmen der Anforderungen der Strategie.

Berücksichtigung der ökologischen Merkmale im Rahmen der Verwaltung der Immobilien

Zentrales Ziel des Pariser Klimaabkommens ist die Reduzierung der Emission von klimaschädlichen Treibhausgasen. Zur Identifizierung der CO₂-Risikofaktoren auf Basis des Immobilienportfolios wurden die Immobilien des European Living mit dem 2°C CRREM-Dekarbonisierungspfad verglichen. CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor) ist ein EU-gefördertes Forschungsprojekt mit wissenschaftlich basierendem Ansatz. Auf Basis der Gesamtportfolios lagen die CO₂-

Emissionen unterhalb der Vorgaben des 2°C CRREM-Dekarbonisierungspfad.

Im Berichtszeitraum lagen die Daten zu den Immobilien des Sondervermögens nicht durchgängig in erforderlichem Umfang und nötiger Qualität vor, so dass die Möglichkeit zur Verfolgung einzelner Maßnahmen wie z. B. der Berechnung des CRREM-Dekarbonisierungspfad nicht in vollem Umfang möglich war bzw. Energieausweisdaten oder externe Benchmarks zur Berechnung herangezogen werden mussten.

Die Bestandsimmobilien wurden im Nachgang zur Erhebung der Verbrauchsdaten per 30. Dezember 2020 einer energetischen Analyse unterzogen. Die daraus resultierenden Empfehlungen wurden geprüft und im Rahmen der vertraglichen, technischen und wirtschaftlichen Machbarkeit umgesetzt bzw. für die kommenden Jahre eingeplant. Im Rahmen der Ankaufs-Due Diligence wurden die Immobilien einem umfangreichen ESG-Assessment unterzogen, um Hinweise auf Optimierungsmöglichkeiten bereits vor Ankauf zu erhalten. Zum 30. Dezember 2021 wurden erneut die Verbrauchsdaten für die Bestandsimmobilien erhoben. Seit März 2021 werden allen gewerblichen Mietern im deutschsprachigen Raum bei Neuabschlüssen von Mietverträgen sowie bei Vertragsverlängerungen Green Leases („Grüne Mietverträge“) angeboten. Diese umfassen in der Regel Rechte zur Durchführung von energetischen Verbesserungsmaßnahmen, Informations- und Nachweispflichten bei baulichen Änderungen, einen Nachhaltigkeitsdialog sowie Erfassung und Austausch von Verbrauchsdaten betreffend Wasser und Strom. Durch das geschaffene Bewusstsein und die Transparenz gegenüber den Mietern wird mittelfristig eine Reduzierung des Energieverbrauchs angestrebt. Für das europäische Ausland befindet sich die Green Lease-Strategie in der Vorbereitung.

Berücksichtigung der sozialen Merkmale im Rahmen der Investitionsentscheidungen

Zur Förderung des sozialen Merkmals „Inklusion“ konzentrierte sich die Gesellschaft im Berichtsjahr auf die Investition in Immobilien, die den Mietern soziale Kontakte in einem stabilen Umfeld ermöglichen. So lagen sämtliche getätigten Neuinvestitionen in einem Radius von höchstens 800 m zu mindestens zwei sozialen Begegnungsräumen für Mieter wie z. B. Kindergärten, Bildungsstätten, Sportstätten, Spielplätzen, sicheren Aufenthaltszonen oder Gemeinschaftsbereichen im Objekt.

Angabe gemäß Verordnung (EU) 2020/852 über die Einrichtung eines Rahmens zur Erleichterung nachhaltiger Investitionen („Taxonomie-Verordnung“)

Durch die Berücksichtigung der oben beschriebenen Nachhaltigkeitsfaktoren aus den Bereichen Umwelt, Soziales und Unternehmensführung beim Ankauf und der Verwaltung der Immobilien investiert das Sondervermögen überwiegend in auch unter Nachhaltigkeitsaspekten ausgewählte Vermögensgegenstände. Es ist möglich, dass ein Teil dieser Immobilien Investitionen in ökologisch nachhaltige Wirtschaftstätigkeiten im Sinne des Art. 3 der Taxonomie-Verordnung zur Erreichung eines oder mehrerer Umweltziele gemäß Artikel 9 Taxonomie-Verordnung darstellt. Aufgrund der derzeit noch nicht ausreichend aussagekräftigen und überprüfbaren Datenlage im Berichtszeitraum ist eine finale Aussage darüber, ob die getätigten Investitionen den Anforderungen an ökologisch nachhaltige Wirtschaftstätigkeiten im Sinne des Artikel 3 der Taxonomie-Verordnung entsprechen, nicht möglich. Ebenso können Informationen zu den Anteilen von Übergangstätigkeiten gemäß Art. 10 Abs. 2 bzw. ermöglichenden Tätigkeiten im Sinne von Art. 16 der Taxonomie-Verordnung nicht gegeben werden. Daher wird der Anteil von ökologisch nachhaltigen Investitionen mit 0 % ausgewiesen.

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

Die dem verbleibenden Teil dieses Finanzprodukts zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten.

Frankfurt, den 14. November 2022

Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Die Geschäftsführung

Dr. Christine Bernhofer

Carmen Reschke

Christian Dinger

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 2021 bis zum 30. Juni 2022, der Vermögensübersicht und der Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2022, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung, der Entwicklungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Juli 2021 bis zum 30. Juni 2022, 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 bedeutet unter anderem, dass die gesetzlichen Vertreter bei der Aufstellung des Jahresberichts nach § 7 KARBV die Fortführung des Sondervermögens durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft zu beurteilen haben und die

Verantwortung haben, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung des Sondervermögens, sofern einschlägig, anzugeben.

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 16. November 2022

**PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**

**Fatih Agirman
Wirtschaftsprüfer**

**ppa. Heiko Sundermann
Wirtschaftsprüfer**

Sonstiges

Renditen des Fonds – Vergleichende Übersicht der letzten 3 Jahre

	Gj-Ende 30.06.2019	Gj-Ende 30.06.2020	Gj-Ende 30.06.2021	Gj-Ende 30.06.2022
I. Immobilien				
Bruttoertrag	5,1 %	5,4 %	4,3 %	4,0 %
Bewirtschaftungsaufwand	-0,5 %	-0,7 %	-0,9 %	-0,7 %
Nettoertrag	4,6 %	4,7 %	3,4 %	3,2 %
Wertänderungen	0,8 %	1,7 %	1,0 %	1,5 %
Ausländische Ertragssteuern	0,0 %	-0,2 %	-0,1 %	-0,1 %
Ausländische latente Steuern	-0,3 %	0,0 %	-0,1 %	-0,3 %
Ergebnis vor Darlehensaufwand	5,1 %	6,1 %	4,3 %	4,4 %
Ergebnis nach Darlehensaufwand	5,8 %	6,5 %	4,4 %	4,7 %
Währungsänderung	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Gesamtergebnis in Fondswährung	5,8 %	6,5 %	4,5 %	4,8 %
II. Liquidität	-0,2 %	-0,4 %	-0,5 %	-0,6 %
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten	4,4 %	4,0 %	3,1 %	3,5 %
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)	3,1 %	2,4 %	2,0 %	2,6 %

Übersicht zu Renditen, Bewertung und Vermietung nach Ländern

Renditekennzahlen

(in %)	AT	BE	CH	DE	FI	FR	NL	Gesamt
I. Immobilien								
Bruttoertrag	3,7 %	4,0 %	2,3 %	4,2 %	5,9 %	3,4 %	4,1 %	4,0 %
Bewirtschaftungsaufwand	-0,8 %	-0,3 %	0,0 %	-0,9 %	-2,5 %	-0,1 %	-0,8 %	-0,7 %
Nettoertrag	2,9 %	3,6 %	2,3 %	3,3 %	3,4 %	3,3 %	3,3 %	3,2 %
Wertänderungen	-0,4 %	4,8 %	1,2 %	1,8 %	1,1 %	0,8 %	0,5 %	1,5 %
Ausländische Ertragssteuern	0,0 %	-0,3 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	-0,5 %	-0,6 %	-0,1 %
Ausländische latente Steuern	0,0 %	-1,0 %	0,0 %	-0,3 %	0,0 %	0,0 %	-0,3 %	-0,3 %
Ergebnis vor Darlehensaufwand	2,5 %	7,2 %	3,4 %	4,8 %	4,6 %	3,6 %	2,9 %	4,4 %
Ergebnis nach Darlehensaufwand	2,6 %	7,2 %	8,3 %	5,3 %	4,5 %	2,4 %	3,1 %	4,7 %
Währungsänderung	0,0 %	0,0 %	3,8 %	-0,2 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Gesamtergebnis in Fondswährung	2,6 %	7,2 %	12,1 %	5,1 %	4,5 %	2,4 %	3,1 %	4,8 %
II. Liquidität								
								-0,6 %
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten								
								3,5 %
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)								
								2,6 %

Kapitalinformationen

<i>Durchschnittskennzahlen in TEUR</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>
Direkt gehaltene Immobilien	0,0	0,0	62.430,6	528.200,9	0,0	0,0	15.556,2	606.187,7
Über Beteiligungen gehaltene Immobilien	107.805,0	80.857,7	0,0	0,0	18.276,9	84.400,8	67.359,2	358.699,6
Immobilien insgesamt	107.805,0	80.857,7	62.430,6	528.200,9	18.276,9	84.400,8	82.915,4	964.887,3
Liquidität (inkl. in Beteiligungen gehaltener Liquidität)								199.437,4
Kreditvolumen	-13.361,5	-9.456,0	-38.153,4	-68.772,0	0,0	0,0	-21.702,3	-151.445,2
Fondsvolumen (netto)								1.054.933,5

Informationen zu Wertänderungen

<i>(stichtagsbezogen in TEUR)</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>
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio	113.650,0	82.600,0	65.866,0	594.690,0	18.450,0	87.905,0	83.310,0	1.046.471,0
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio	5.814,1	3.542,6	3.084,9	29.561,2	980,9	3.174,2	3.628,0	49.785,8
Positive Wertänderungen lt. Gutachten	1.335,0	4.200,0	835,5	13.516,9	300,0	1.680,0	1.500,0	23.367,4
Sonstige positive Wertänderungen	0,0	0,0	0,5	381,6	2,2	0,0	4,6	388,9
Negative Wertänderungen lt. Gutachten	0,0	0,0	0,0	-465,0	0,0	-205,0	-645,0	-1.315,0
Sonstige negative Wertänderungen	-1.791,9	-320,1	-109,4	-4.166,0	-95,5	-781,6	-427,4	-7.691,9
Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt	1.335,0	4.200,0	835,5	13.051,9	300,0	1.475,0	855,0	22.052,4
Sonstige Wertänderungen insgesamt	-1.791,9	-320,1	-108,9	-3.784,4	-93,3	-781,6	-422,8	-7.303,0

Vermietungsinformationen

Mieten nach Nutzungsarten

<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>
Jahresmietertrag Büro	75,9	51,1	0,2	21,1	81,2	63,5	22,2	32,8
Jahresmietertrag Handel/Gastronomie	14,9	0,0	93,9	34,1	1,5	36,5	0,0	29,8
Jahresmietertrag Hotel	0,0	0,0	0,0	2,8	0,0	0,0	0,0	1,6
Jahresmietertrag Industrie (Lager, Hallen)	1,4	0,0	5,4	1,8	9,8	0,0	0,0	1,8
Jahresmietertrag Wohnen	0,0	0,0	0,0	25,8	0,0	0,0	77,7	20,8
Jahresmietertrag Freizeit	0,0	0,0	0,0	1,8	0,0	0,0	0,0	1,0
Jahresmietertrag Stellplatz	7,8	9,6	0,1	3,8	5,8	0,0	0,0	4,0
Jahresmietertrag Andere	0,0	39,2	0,3	8,8	1,6	0,0	0,1	8,2

Leerstandsinformationen nach Nutzungsarten

(in % der Jahres-Nettosollmiete)

	AT	BE	CH	DE	FI	FR	NL	Gesamt
Leerstand Büro	7,0	0,0	0,0	4,4	34,6	0,0	9,3	4,8
Leerstand Handel/Gastronomie	0,0	0,0	0,0	0,5	0,0	0,0	0,0	0,3
Leerstand Hotel	0,0	0,0	0,0	2,8	0,0	0,0	0,0	1,6
Leerstand Industrie (Lager, Hallen)	0,1	0,0	0,3	0,4	2,5	0,0	0,0	0,3
Leerstand Wohnen	0,0	0,0	0,0	4,0	0,0	0,0	0,0	2,3
Leerstand Freizeit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Stellplatz	0,0	0,0	0,0	0,5	2,5	0,0	0,0	0,4
Leerstand Andere	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Vermietungsquote	92,8	100,0	99,7	87,4	60,3	100,0	90,7	90,3

Restlaufzeit der Mietverträge

	AT	BE	CH	DE	FI	FR	NL	Gesamt
unbefristet	0,0	0,0	0,1	25,4	21,3	0,0	81,3	20,7
2022	10,5	0,0	3,1	8,3	0,0	5,3	4,4	6,9
2023	4,2	0,0	8,0	2,2	0,0	62,0	0,0	6,9
2024	1,7	58,7	15,5	9,0	7,3	3,3	0,0	11,6
2025	7,0	0,0	22,0	3,7	71,5	4,7	2,5	6,0
2026	11,7	0,0	9,6	4,6	0,0	19,4	0,0	6,1
2027	2,8	0,0	20,5	7,2	0,0	0,0	0,0	5,8
2028	11,2	0,0	4,9	7,1	0,0	0,0	0,0	5,7
2029	4,2	0,0	2,7	3,0	0,0	0,0	0,0	2,4
2030	46,1	0,0	0,2	6,3	0,0	0,0	0,0	9,1
2031	0,0	0,0	3,8	2,8	0,0	0,0	0,1	1,9
2032 +	0,6	41,3	9,5	19,9	0,0	0,0	11,8	16,2

Steuerrechnung

Steuerliche Hinweise

Kurzangaben über die für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften⁶¹

Die Aussagen zu den steuerlichen Vorschriften gelten nur für Anleger, die in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind.⁶² 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.⁶³

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.⁶⁴

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.⁶⁵

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 Prozent der Ausschüttungen steuerfrei.

Die steuerpflichtigen Ausschüttungen unterliegen i.d.R. dem

⁶¹ § 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.

⁶² Unbeschränkt steuerpflichtige Anleger werden nachfolgend auch als Steuerinländer bezeichnet.

⁶³ Ausländische Anleger sind Anleger, die nicht unbeschränkt steuerpflichtig sind. Diese werden nachfolgend auch als Steuerausländer bezeichnet.

⁶⁴ Der Sparer-Pauschbetrag beträgt seit dem Jahr 2009 bei Einzelveranlagung 801,- EUR und bei Zusammenveranlagung 1.602,- EUR.

⁶⁵ Gewinne aus dem Verkauf von vor dem 1. Januar 2009 erworbenen Fondsanteilen sind beim Privatanleger steuerfrei.

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 Einkommenssteuer veranlagt werden (sogenannte Nichtveranlagungsbescheinigung, nachfolgend „NV-Bescheinigung“).

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

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

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

Werden Anteile an dem 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 EUR 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 31. Juni 2022 endende Geschäftsjahr des Swiss Life REF (DE) European Real Estate Living and Working betragen EUR 0,0198. 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 Fälligkeitszeitpunkt der Kapitalerträge gehalten wurden und in diesen 45 Tagen ununterbrochen Mindestwertänderungsrisiken i. H. v. 70 % bestanden. Entsprechendes gilt beschränkt auf die Körperschaftsteuer, die auf inländische Immobilienerträge des Fonds entfällt, wenn der Anleger eine inländische juristische Person des öffentlichen Rechts ist, soweit die Investmentanteile nicht einem nicht von der Körperschaftsteuer befreiten Betrieb gewerblicher Art zuzurechnen sind, oder der Anleger eine von der Körperschaftsteuer befreite inländische Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse ist, der nicht die Körperschaftsteuer des Fonds auf sämtliche steuerpflichtigen Einkünfte zu erstatten ist.

Dem Antrag sind Nachweise über die Steuerbefreiung und ein von der depotführenden Stelle ausgestellter Investmentanteil-Bestandsnachweis beizufügen. Der Investmentanteil-Bestandsnachweis ist eine nach 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

	Ausschüttungen	Vorabpauschalen	Veräußerungsgewinne
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 Beitragsrückerstattungen (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 Immobilienerträge 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.⁶⁶ 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.⁶⁷

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 im Jahre 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

⁶⁶ § 37 Abs. 2 AO

⁶⁷ § 190 Abs. 2 Nr. 2 KAGB.

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

ansässig sind, an ihre jeweilige Heimatsteuerbehörde melden, die die Informationen an die jeweiligen Steuerbehörden der Ansässigkeitsstaaten der Anleger weiterleitet.

Grunderwerbsteuer

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

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

Gremien, Organe und Bewerter

Kapitalverwaltungsgesellschaft

Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Darmstädter Landstraße 125
60598 Frankfurt
Telefon: +49 69 2648642 123
Telefax: +49 69 2648642 499

Amtsgericht Frankfurt am Main HRB 121054

Eigenmittel 6,525 Mio. EUR

Geschäftsführung

Dr. Christine Bernhofer

Kauffrau

Carmen Reschke

Kauffrau

Christian Dinger (mit Wirkung zum 21. März 2022)

Diplom-Wirtschaftsingenieur

Aufsichtsrat der Kapitalverwaltungsgesellschaft

Robin van Berkel

Swiss Life AG
Vorsitzender

Jan Bettink

Unabhängiges
Aufsichtsratsmitglied

Per Erikson

Swiss Life Asset Managers
Deutschland GmbH

Christian Schmid

Swiss Life Asset Managers
Deutschland GmbH

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

Verwahrstelle des Fonds

Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank 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
Huysenallee 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
Sickingenstraße 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
Sachverständigenpartnerschaftsgesellschaft
Bahnhofstr. 67
65185 Wiesbaden

BNP Paribas Real Estate Consult GmbH

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

Externe Bewerter der Immobilien- Gesellschaften

MÖHRLE HAPP LUTHER GmbH

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



SwissLife
Asset Managers

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



 **Klimaneutral**
Druckprodukt
ClimatePartner.com/15704-2203-1001



*Swiss Life Kapitalverwaltungs-
gesellschaft mbH*

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

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