



SwissLife
Asset Managers

*Jahresbericht
Swiss Life REF (DE)
European Living*

zum 31. März 2022

Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Inhaltsverzeichnis

An unsere Anleger	4
Bericht der Geschäftsführung	4
Kennzahlen im Überblick	5
Kennzahlen zum Stichtag 31. März 2022	5
Veränderungen im Berichtszeitraum	5
Entwicklung der Wirtschaft und der Immobilienmärkte in Deutschland und Europa	6
Jahresbericht	10
Tätigkeitsbericht	10
Entwicklung des Fonds - Vergleichende Übersicht der letzten 3 Jahre	17
Vermögensübersicht zum 31. März 2022	18
Vermögensaufstellung zum 31. März 2022	20
Teil I: Immobilienverzeichnis	20
Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung vom 31. März 2022	36
Vermögensaufstellung zum 31. März 2022	37
Teil II: Liquiditätsübersicht	37
Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 31. März 2022	
Teil II: Liquiditätsübersicht	37
Vermögensaufstellung zum 31. März 2022	38
Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	38
Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 31. März 2022	
Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	39
Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. April 2021 bis 31. März 2022	41
Fortsetzung: Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. April 2021 bis 31. März 2022	42
Erläuterung zur Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. April 2021 bis 31. März 2022	43
Verwendungsrechnung zum 31. März 2022	44
Entwicklungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. April 2021 bis 31. März 2022	44
Erläuterung zur Entwicklung des Fondsvermögens vom 1. April 2021 bis 31. März 2022	45
Finanzinstrumente, die innerhalb des Berichtszeitraums geschlossen wurden und nicht mehr in der Vermögensaufstellung enthalten sind	45
Anhang	46
Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	51

Sonstiges	53
Renditen des Fonds - Vergleichende Übersicht der letzten 3 Jahre	53
Übersicht zu Renditen, Bewertung und Vermietung nach Ländern	54
Renditekennzahlen	54
Kapitalinformationen	54
Informationen zu Wertänderungen	55
Vermietungsinformationen	55
<i>Mieten nach Nutzungsarten</i>	55
<i>Leerstandsinformationen nach Nutzungsarten</i>	55
Restlaufzeit der Mietverträge	56
Steuerrechnung	57
Steuerliche Hinweise	57
Gremien, Organe und Bewerter	65
Kapitalverwaltungsgesellschaft	65
Geschäftsführung	65
Aufsichtsrat der Kapitalverwaltungsgesellschaft	65
Verwahrstelle des Fonds	65
Externe Bewerter für Immobilien	66

An unsere Anleger

Bericht der Geschäftsführung

Sehr geehrte Damen und Herren,

der von uns verwaltete Publikums-AIF mit festen Anlagebedingungen und dem Investitionsschwerpunkt paneuropäische Wohnimmobilien in Form des offenen inländischen Publikumsfondvermögens „Swiss Life REF (DE) European Living“ hat das Geschäftsjahr vom 1. April 2021 bis zum 31. März 2022 abgeschlossen.

Mit einer Wertentwicklung von 2,0 % (BVI-Rendite der letzten 12 Monate) hat der Fonds ein Ergebnis am oberen Ende der Erwartungen erzielt.

Im Verlauf der COVID-19-Pandemie wurden die erheblichen Unterschiede zwischen den verschiedenen Assetklassen deutlich. Die Assetklasse Wohnen ist bisher fast unbeschadet durch die Zeit gekommen. Ganz im Gegenteil: Das Interesse an Wohnen als sicherem Hafen für Investments zeigt, dass – wie bereits in vergangenen Krisen – Wohnimmobilien weiterhin eine attraktive Asset-Klasse darstellen.

Der Fonds ist weiter deutlich gewachsen. Das Immobilienvermögen beträgt per 31. März 2022 700,4 Mio. EUR (278,4 Mio. EUR per 31. März 2021).

Im Fokus des vergangenen Geschäftsjahres stand entsprechend der Fondsstrategie die weitere Europäisierung des Swiss Life REF (DE) European Living. Der Fonds konnte den Markteintritt in zwei weiteren Ländern mit Dänemark und Großbritannien realisieren. Ferner wurden die bestehenden Länderallokationen durch die Erschließung neuer Standorte weiter diversifiziert. Somit ergibt sich eine Allokation von rund 2.400 Wohneinheiten in 29 Immobilien an 20 Standorten in fünf Ländern.

Allen Ankäufen liegt der bewährte Investmentprozess der Swiss Life-Gruppe zugrunde. Dieser stellt insbesondere sicher, dass die ausgesuchten Immobilien den Investitionskriterien des Fonds entsprechen. Besonderes Augenmerk richtet sich dabei auf die Immobilienqualität, die Vermietbarkeit der Objekte an sich und die aktuelle Vermietungssituation. Um die Qualität der Immobilien und

die Vermietungsquote möglichst noch zu verbessern, stehen vor allem die Aktivitäten im Bereich des Asset-Managements im Fokus.

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

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

In diesem Jahresbericht informieren wir Sie über die Fondsentwicklung im Zeitraum vom 1. April 2021 bis 31. März 2022.

Mit freundlichen Grüßen

Kennzahlen im Überblick

Swiss Life REF (DE) European Living

ISIN: DE000A2PF2K4

WKN: A2PF2K

Auflagedatum: 11. Oktober 2019

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

Kennzahlen zum Stichtag 31. März 2022

Fondsvermögen (netto)	682.345.755,97 EUR
<i>Immobilienvermögen</i>	
Immobilienvermögen gesamt (brutto)	700.400.806,65 EUR
- davon direkt gehalten	352.655.000,00 EUR
- davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	347.745.806,65 EUR
<i>Fondsobjekte</i>	
Anzahl der Fondsobjekte gesamt	29
- davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	11
stichtagsbezogene Vermietungsquote in % der Nettosollmiete	96,4 %
Fremdkapitalquote ¹	16,1 %

Veränderungen im Berichtszeitraum

<i>An- und Verkäufe</i>	
Ankäufe	15
Verkäufe	-
Mittelzufluss/-abfluss (netto)	362.173.568,34 EUR
<i>Ausschüttung</i>	
Endausschüttung am	24.09.2021
Endausschüttung je Anteil	0,04 EUR
BVI-Rendite	2,0 %
Rücknahmepreis	10,42 EUR
Ausgabepreis	10,94 EUR

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

Entwicklung der Wirtschaft und der Immobilienmärkte in Deutschland und Europa

Wirtschaftliches Umfeld Europa

Die Wirtschaft Europas stand auch im zweiten Jahr der Pandemie unter deren Einfluss. Nach einem Winter im Lockdown wurden im zweiten Quartal 2021 Lockerungen eingeführt, sodass die Wirtschaft der Eurozone im zweiten und dritten Quartal jeweils um 2,2 % (zum Vorquartal) wuchs. Das Momentum schwächte sich im vierten Quartal 2021 und ersten Quartal 2022 wieder ab. Gegenüber dem jeweiligen Vorquartal wuchs die Eurozone jeweils um 0,3 %.² Im 1. Quartal 2022 verstärkten der Krieg in der Ukraine sowie die anhaltende Corona-Pandemie bereits bestehende Verwerfungen, wie unterbrochene Lieferketten und steigende Preise.³ Die deutsche Wirtschaft entwickelte sich in der Berichtsperiode etwas schwächer als die der Eurozone. Nach einer Erholung im zweiten und dritten Quartal um 2,2 % und 1,7 % drückten die vierte Corona-Welle und erneute Verschärfungen der Schutzmaßnahmen im 4. Quartal 2021 (-0,3 %) auf das Wachstum. In das erste Quartal 2022 startete die deutsche Wirtschaft mit einem leichten Plus (0,2 %).⁴ Besonders der private Konsum wirkte sich in Deutschland auf die Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts aus.⁵ Nachdem Österreich seine Wirtschaftsleistung mit 4,1 % im 2. Quartal 2021 und 3,4 % im 3. Quartal 2021 überdurchschnittlich steigern konnte, führte der kurze Lockdown im Dezember 2021 diese im vierten Quartal temporär ins Minus (-1,5 %). Im darauffolgenden Quartal und nach Beendigung des Lockdowns verzeichnete Österreich ein Wachstum von 2,5 %. Auch in Dänemark und den Niederlanden waren die Entwicklung der jeweiligen Bruttoinlandsprodukte im ersten Halbjahr der Berichtsperiode ausgeprägter als in der zweiten Hälfte. Dänemarks Wirtschaft schrumpfte im ersten

Quartal 2022 mit -0,1 % leicht.⁶ In Großbritannien zeigte sich ein ähnliches Bild. Legte die Wirtschaft erst um 5,9 % im 2. Quartal 2021 und 0,9 % im 3. Quartal 2021 zu, flachte sich das Wachstum in der zweiten Hälfte mit 1,2 % im 4. Quartal 2021 und 0,8 % im 1. Quartal 2022 leicht ab.⁷ Swiss Life Economic Research geht von einem BIP-Wachstum der Eurozone 2022 von 2,6 % aus; für Deutschland werden 1,9 % erwartet, für Großbritannien 3,9 %.⁸

Da sich die Wirtschaft der Eurozone im Berichtszeitraum insgesamt erholte, wurden weiter steigende Wachstumsraten in der Beschäftigung erzielt.⁹ Im März 2022 lag die Arbeitslosenquote im Euroraum bei 6,8 % (-140 BP zu März 2021) und damit deutlich unter dem Niveau vor Ausbruch der Pandemie. Mit 2,9 % (-100 BP zu März 2021) wurde die niedrigste Quote in Deutschland gemessen. Auch die Niederlande (3,3 %, -130 BP), Österreich (4,2 %, -240 BP) und Dänemark (4,5 %, -120 BP) wiesen unterdurchschnittliche Arbeitslosenquoten in der Berichtsperiode auf.¹⁰ In Großbritannien lag die Arbeitslosenquote im ersten Quartal 2022 bei 3,7 % und damit 110 BP unter dem Wert aus Q2 2021.¹¹

2021 war das Jahr mit dem Beginn der stetig steigenden Inflation. Die Verbraucherpreise kletterten in der Berichtsperiode sukzessive nach oben. Im April 2021 lag die Inflation in der Eurozone bei 1,6 %, im Juli hatte sie bereits 2,2 % erreicht.¹² Seit November überschritt die Inflation überall in der Eurozone den von der EZB angestrebten Zielwert von 2 %.¹³ Im Dezember wurde eine Teuerungsrate von 5,0 % erreicht.¹⁴ Zum Ende der Berichtsperiode kletterte die Inflation auf 7,4 %. In Deutschland wurde im März 2022 eine jährliche Inflation von 7,6 % erreicht (+650 BP zu März 2021), in Dänemark von 6,0 % (+520 BP), in den Niederlanden

² Eurostat, Pressemitteilung 58 2022, 17. Mai 2022

³ Destatis, Pressemitteilung Nr. 215, 25. Mai 2022

⁴ Eurostat, Pressemitteilung 58 2022, 17. Mai 2022

⁵ Destatis, Pressemitteilung 039, 28. Januar 2022

⁶ Eurostat, Pressemitteilung 58 2022, 17. Mai 2022

⁷ Office for National Statistics, 12. Mai 2022

⁸ Swiss Life Asset Management AG – Perspektiven – Konjunktur, Juni 2022

⁹ Eurostat, Pressemitteilung 58 2022, 17. Mai 2022

¹⁰ Eurostat, Pressemitteilung 53 2022, 3. Mai 2022

¹¹ Office for National Statistics, Arbeitslosendaten

¹² Eurostat, Pressemitteilung 95 2021, 18. August 2021

¹³ Swiss Life Asset Managers AG – Perspektiven – Konjunktur, Mai 2022

¹⁴ Eurostat, Pressemitteilung 11 2022, 20. Januar 2022

von 11,7 % (+980 BP).¹⁵ In Österreich verteuerten sich die Verbraucherpreise innerhalb eines Jahres um 6,7 % (+470 BP),¹⁶ in Großbritannien um 7,0 % (+630 BP).¹⁷ Insbesondere die Entwicklung der Energiepreise war für den Anstieg verantwortlich.¹⁸ In Deutschland stieg der Wachstumsbeitrag von Gas und Elektrizität im März 2022 auf 2,61 Prozentpunkte an. Der Anteil von Treibstoffen lag bei 1,93 Prozentpunkten.¹⁹ Swiss Life Economic Research rechnet für 2022 mit einer jährlichen Inflation in der Eurozone von 6,3 %.²⁰

Immobilienmärkte Europa

Die Treiber für die Nachfrage nach Immobilien blieben sowohl im Jahr 2021 als auch zu Beginn des Jahres 2022 intakt. So traf Kapitaldruck auf das Fehlen attraktiver Alternativen bei festverzinslichen Anlagen und niedrigen Zinsen. Der Ausbruch des Krieges in der Ukraine im Februar 2022, der damit verbundene weitere Anstieg der Inflation und die sich ankündigende Abkehr der niedrigen Zinsen, zeigten sich noch nicht in den Daten des Immobilienmarktes im Berichtszeitraum. Vielmehr wies der Immobilienmarkt weitere Erholungszeichen auf. Mit 79,6 Mrd. EUR lag das Transaktionsvolumen des ersten Quartals 2022 um 31 % über dem Vorjahresquartal und stellt damit den zweitstärksten Jahresauftakt nach dem 1. Quartal 2020 dar. In der Berichtsperiode wurden 387 Mrd. EUR am europäischen Immobilieninvestmentmarkt angelegt. Damit weitete sich das Volumen zum Vorjahr um 51 % aus und übertraf den Vor-Corona-Wert (Q2 2019 – Q1 2020) um 11 %. Dass es Anleger weiterhin in die sicheren Häfen-Sektoren zieht, zeigt die Verschiebung der Kapitalallokation: Mit 105,5 Mrd. EUR (+61 % zu 2020/2021) vereinte der Wohnungssektor 27 % der Anlegergelder auf sich; 2019 und 2020 lag der Anteil noch bei 20 %. Anlagen in Industrie- und Logistikobjekte weiteten mit 67,4 Mrd. EUR (+59 %

zu 2020/2021) ihren Anteil auf 17 % am Gesamtmarkt aus, zu 11 % in den Jahren 2019 und 2020. Deutschland blieb mit einem Transaktionsvolumen von 120,4 Mrd. EUR der liquideste Markt (+79 %), gefolgt von Großbritannien mit 78,7 Mrd. EUR (+78 %).²¹

Wohnimmobilienmärkte Europa

Auch das zweite Jahr der Pandemie war davon geprägt, dass Investoren weiter nach Cashflow-sicheren und risikoarmen Anagemöglichkeiten suchten. Da Wohninvestments eine relative Unabhängigkeit von konjunkturellen Zyklen bieten und eine intakte Mietnachfrage aufgrund der Angebotsknappheit, die viele europäische Mietwohnungsmärkte charakterisiert, aufweisen, verlagert sich das Investorenkapital zunehmend in diesen Sektor. 2021 übertraf das Transaktionsvolumen in Wohnen mit 102,6 Mrd. EUR (+42 % zu 2020)²² erstmalig den Bürosektor.²³ Der europäische Wohninvestmentmarkt ist mit einem Anteil von 68 % weiterhin von heimischen Anlegern geprägt, auch wenn ausländisches Kapital in den letzten Jahren zunahm.²⁴ Infolge der Nachfrage setzte sich die Kompression der Spitzenrenditen für Wohnobjekte weiter fort. Ende 2021 rentierten Wohninvestments im europäischen Durchschnitt bei 3,05 % und komprimierten damit im Laufe des Jahres um 7 Basispunkte.²⁵ Die niedrigsten Renditen wurden Ende 2021 in den Top-6-Märkten in Deutschland (2,2 %) erzielt. In Amsterdam wurde 2021 mit 2,8 % die 3,0 %-Marke unterschritten,²⁶ ebenso in Österreich (2,9 %).²⁷ Kopenhagen (3,0 %) und London (3,5 %) liegen über dieser Schwelle.²⁸ Aufgrund der Übernahme der Deutschen Wohnen durch die Vonovia, eines Mega-Deals von Heimstaden über 17.600 Wohnungen²⁹ und des Erwerbs von über 15.000 Wohnungen durch das Land Berlin stellte der deutsche Wohnungsmarkt 2021 mit 49,8 Mrd. EUR (+128 % zu 2020) ein neues Rekordvolumen auf³⁰ und machte rund die Hälfte

15 Eurostat, Pressemitteilung 45 2022, 21. April 2022

16 Eurostat, Pressemitteilung 45 2022, 21. April 2022

17 Office for National Statistics, 13. April 2022

18 Eurostat, Pressemitteilung 11 2022, 20. Januar 2022

19 Macrobond, Swiss Life Asset Managers

20 Swiss Life Asset Management AG – Perspektiven – Konjunktur, Juni 2022

21 CBRE, Investment Market Europe Q1 2022, ohne Österreich und Dänemark

22 CBRE, EMEA Multifamily Capital Flows Report 2022, inklusive Österreich und Dänemark

23 Savills, European Multifamily, Februar 2022

24 CBRE, EMEA Multifamily Capital Flows Report 2022

25 Savills, European Multifamily, Februar 2022

26 Savills, European Multifamily, Februar 2021

27 CBRE, News zum Wohnungsmarkt in Wien, Linz und Graz, April 2022

28 Savills, European Multifamily, Februar 2022

29 Immobilienzeitung, 30. September 2021

30 Immobilienzeitung, 23. September 2021; JLL, Wohninvestmentmarkt Deutschland, 6. Januar 2022

des europäischen Wohninvestmentmarkts aus.³¹ Auch in Dänemark wurde der Investmentmarkt 2021 u. a. durch die Übernahme des Akelius Wohnportfolios durch Heimstaden über rund 1.100 Wohnungen³² sowie mehrere Portfoliodeals geprägt. Insgesamt stieg der Anteil von Wohninvestments, die sich 2021 auf umgerechnet 6,5 Mrd. EUR summierten, am dänischen Gesamtimmobilieninvestmentmarkt 2021 auf 48 %. In Dänemark zeigt sich zudem u. a. der Trend, dass Anleger in Sekundärmärkte außerhalb der Kern- und Hauptstädte investieren.³³ Der niederländische Investmentmarkt wurde 2021 durch die Erhöhung der Transaktionssteuern ausgebremst. Mit 3 Mrd. EUR lag das Volumen um 38 % niedriger als im Vorjahr. Die Steuer wirkte sich insbesondere auf Portfoliodeals aus, wohingegen sich der Anteil von Forward Deals auf über 50 % erhöhte.³⁴ In Großbritannien erreichte das Transaktionsvolumen in Mietwohnungen (Build To Rent, BTR) 2021 umgerechnet einen Wert von rund 6,3 Mrd. EUR und stellte damit nach 2018 und 2020 das drittstärkste Jahr des Sektors dar, wobei Anleger hauptsächlich in Forward Deals (85 % Anteil) investierten. Der Mietwohnungsmarkt in Großbritannien gilt als aufstrebend. JLL prognostiziert bis 2025 einen Anstieg des Marktes für Mehrfamilienhäuser um 110 %. Noch stärker fällt die Wachstumsprognose für vermietbare Einfamilienhäuser aus, diese sollen bis 2025 um 400 % zulegen.³⁵ Der österreichische Wohnungsmarkt erzielte 2021 mit 1,4 Mrd. EUR das zweithöchste Transaktionsvolumen nach 2019. Damit ist Wohnen die dominierende Nutzungsart am österreichischen Investmentmarkt. Der Aufstieg des Wohninvestmentmarktes ist u. a. auch auf den Angebotsmangel in anderen Sektoren auf der einen Seite, und auf die ausgeprägte Bautätigkeit im Wohnungsmarkt und damit verfügbares Produkt auf der anderen Seite zurückzuführen. Anleger fokussieren sich hauptsächlich auf Objekte in Wien, da dort eine rege Bautätigkeit herrscht. 2021 wurden in Wien 14.310 Wohneinheiten fertiggestellt, in Linz waren es, zum Vergleich, 1.272.³⁶ Die Aktivitäten am europäischen Wohninvestmentmarkt

stützen sich auf einen intakten Mietmarkt. Deutschland (54 %), Dänemark (47 %), Österreich (44 %) und die Niederlande (41 %) weisen in Europa die höchsten Mietquoten auf. Im Berichtszeitraum stiegen die gezahlten Wohnungsmieten nach Eurostat im Durchschnitt der Europäischen Union um 1,3 %, zu 1,2 % im Vorjahr. In Deutschland verteuerten sich die Wohnungsmieten bundesweit um 1,4 % (zu 1,2 % im Vorjahr), in Dänemark um 1,7 % (zu 1,3 % von Q2 2020 auf Q1 2021), in den Niederlanden um 0,8 %, nach 2,8 % im Vorjahr. In Österreich korrigierten sich die Mieten um 2,1 %, nachdem sie in der vorangegangenen Berichtsperiode um 5 % gestiegen waren.³⁷ Insgesamt ist der europäische Wohnungsmarkt jedoch weiterhin von einem Nachfrageüberhang gekennzeichnet, der gerade die Metropolregionen betrifft. Als Folge verteuerten sich bspw. die Wohnungsmieten 2021 in London um 12,2 %, in Rotterdam um 9,7 % und in Hamburg um 4,1 %.³⁸ In Großbritannien, den Niederlanden und Deutschland wird zudem der Trend evident, dass es Mieter aus den Städten in den gut angebundene suburbanen Raum zieht.³⁹ Ursächlich für die Suburbanisierung sind sowohl die Mietniveaus als auch teilweise das fehlende Wohnungsangebot in den Städten⁴⁰ sowie sich verändernde Präferenzen zu mehr Platz.

Geld- und Kapitalmarkt

Trotz der gestiegenen Inflation beließ die Europäische Zentralbank (EZB) den Leitzins für Hauptrefinanzierungsgeschäfte während der Berichtsperiode durchgehend bei 0,0 %.⁴¹ Bereits seit März 2016 verharret der Leitzins auf diesem Niveau. Die Zinssätze für die Spitzenrefinanzierungsfazilität und die Einlagen blieben ebenfalls bei 0,25 % bzw. -0,50 %.⁴² Für 2022 stellt die EZB eine Zinserhebung in Aussicht.⁴³ Wirtschaftliche Unsicherheiten, eine anziehende Inflation, die im Vergleich zu den Inflationserwartungen zu tiefen Zinsen, Delta und Omikron sowie die Ankündigung der EZB restriktiver zu werden, ließen die Renditen zehnjähriger Staatsanleihen im Laufe der Berichtsperiode volatil

31 Savills, *European Multifamily*, Februar 2022

32 Heimstaden, 26. September 2021

33 CBRE, *Dänemark Multifamily Snapshot Q4 2021*

34 JLL, *European Multifamily, 2021 in Review*, Februar 2022

35 JLL, *UK Living Capital Markets update Q4 2021*, Februar 2022

36 CBRE, *Market Outlook Austria 2022*

37 Eurostat, *Mietpreisentwicklung*

38 PMA

39 Savills, *European Multifamily*, Februar 2022

40 Savills, *European Multifamily*, Februar 2022

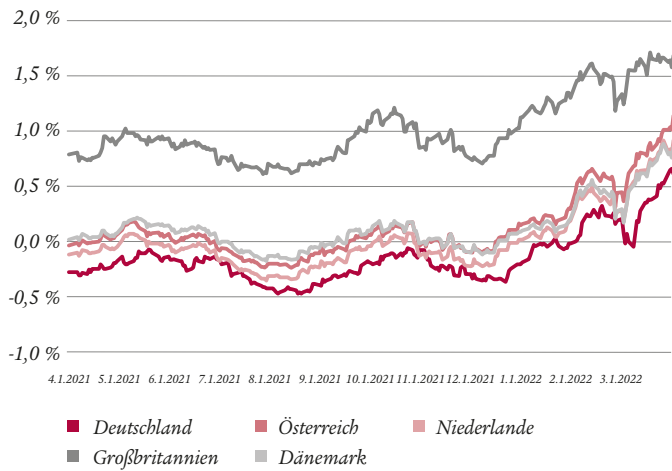
41 Europäische Zentralbank, *Pressemitteilung*, 14. April 2022

42 EZB *Zinssätze*, 4. Januar 2022

43 *Tagesschau*, 11. Mai 2022

verlaufen und gegen Ende des Jahres 2021 ansteigen.⁴⁴ Zum Ende der Berichtsperiode notierten die Renditen deutscher zehnjähriger Staatsanleihen bei 0,6 % und damit 90 Basispunkte höher als zu Beginn der Berichtsperiode. Auch die Renditen österreichischer (1,14 %, +120 BP) und niederländischer Staatsanleihen (0,91 %, +105 BP) drehten während der Berichtsperiode ins Positive. Die höchsten Renditen erreichten Staatsanleihen Großbritanniens mit 1,69 % (+91 BP) zu Ende März 2022. In Dänemark lag die Rendite zum 31.03.2022 bei 0,85 % (+85 BP).⁴⁵

Renditen zehnjähriger Staatsanleihen



Quelle: MacroBond

44 Swiss Life Asset Management AG – Perspektiven – Finanzmärkte, März 2021 und Januar 2022

45 Marcobond, Staatsanleihen

Jahresbericht

Tätigkeitsbericht

Allgemeine Angaben

Das abgelaufene Geschäftsjahr des offenen Immobilien-Publikumsfonds Swiss Life REF (DE) European Living wurde mit einer BVI-Rendite von 2,0 % abgeschlossen. Somit können wir auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr schauen und dies, obwohl das Jahr 2021 ebenfalls im Zeichen der COVID-19-Pandemie stand. Während des Geschäftsjahres vom 1. April 2021 bis 31. März 2022 konnten fünfzehn Immobilien mit einem Verkehrswert von rund 410 Mio. EUR in den Fonds übernommen werden. Das Immobilienvermögen beträgt per 31. März 2022 700,4 Mio. EUR. Bei zwei Objekten handelt es sich um echte Projektentwicklungen mit einem finalen Kaufpreisvolumen von rd. 50 Mio. EUR.

Struktur des Fondsvermögens

Im Fokus des vergangenen Geschäftsjahrs stand entsprechend der Fondsstrategie die weitere Europäisierung des Swiss Life REF (DE) European Living. So ist uns der Markteintritt in Großbritannien mit einem Investment in Manchester sowie der Markteintritt in Dänemark mit Kopenhagen, Großraum Kopenhagen und Aarhus gelungen. Damit konnten wir die Länderallokation weiter ausbauen und diversifizieren.

Manchester, gelegen in Nordengland im Metropolitan County Greater Manchester, einer der größten Agglomerationen in England, zählt zu den wirtschaftsstärksten Regionen Großbritanniens. Kopenhagen ist die Hauptstadt und gleichzeitig das wirtschaftliche Zentrum Dänemarks, während Aarhus die zweitgrößte Stadt Dänemarks ist.

Anlageziele und Anlagepolitik

Für den Swiss Life REF (DE) European Living wird der Aufbau eines Portfolios mit mehreren, gegebenenfalls

über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien entsprechend dem Grundsatz der Risikomischung angestrebt. Zum 31. März 2022 hält der Fonds 18 Immobilien direkt und 11 Immobilien indirekt über Immobilien-Gesellschaften in der Nutzungsart Wohnen einschließlich wohnungsnahem Gewerbe, verteilt auf 24 unterschiedliche Standorte in fünf Ländern (u. a. Frankfurt, Rotterdam, Wien, Kopenhagen, Manchester). Die bisher getätigten Investitionen repräsentieren Investments im Segment „bezahlbares Wohnen“.

Anlageziel: Diversifiziertes Portfolio, stabile Erträge

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

Der Anlagefokus richtet sich vor allem auf „Winning Cities“⁴⁶ in europäischen Regionen mit positiver demografischer sowie wirtschaftlicher Entwicklung und mit einem funktionierenden Mietwohnungsmarkt. Diese sind durch langfristig stabile Haushaltsprognosen sowie einen nachhaltig funktionierenden Wohnungsmarkt gekennzeichnet. Zur Zielallokation des Fonds in der Aufbauphase zählen die Länder Deutschland (mit einem geplanten Anteil von 40-60 %), Frankreich, Benelux und Skandinavien (20-40 %) sowie andere Euro-Länder wie z. B. Italien und Spanien (gesamt 0-20 %) und Nicht-Euro-Länder wie Großbritannien, Polen und Dänemark (gesamt 0-20 %). Während der Aufbauphase des Fonds können die vorbezeichneten Zielkorridore zeitweise unter- bzw.

⁴⁶ Bei den „Winning Cities“ nach der European Green Capital Initiative der Europäischen Kommission handelt es sich um die Gewinner (-Städte) des, seit 2010 jährlich vergebenen, European Green Capital Awards (EGCA). Mit dem EGCA werden lokale Bemühungen zur Verbesserung der Umwelt und damit der Wirtschaft und der Lebensqualität in Städten anerkannt und honoriert.

überschritten werden.

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

Ziel ist es, den Anlegern ein möglichst breit diversifiziertes Wohnimmobilienportfolio zu bieten. Der Swiss Life REF (DE) European Living ist mit rund 2.400 Wohneinheiten, verteilt auf 29 Immobilien in fünf Ländern, investiert, wodurch die einzelnen Mieterträge bereits sehr gut granuliert sind.

Konservative Anlagestrategie

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

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

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

Verantwortungsbewusstes Anlegen bedeutet für uns die Berücksichtigung von Umwelt-, Sozial- und Unternehmensführungskriterien (Environmental, Social und Governance = ESG). Wir suchen proaktiv nach effektiven

Nachhaltigkeitsmaßnahmen und implementieren diese im gesamten Immobilienlebenszyklus. Das Fondsmanagement des Swiss Life REF (DE) European Living legt dabei auch Wert auf das „S“, also auf die sozialen Aspekte aus dem Dreiklang ESG.

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

Vor dem Hintergrund des aktuellen Zinsumfeldes stellt die Liquiditätssteuerung des Sondervermögens eine besondere Herausforderung dar. Hierzu bediente sich die Gesellschaft seit der Fondsaufgabe und bis Ende 2021 in Abstimmung mit dem Exklusivvertriebspartner DEKA eines Capital Call-Mechanismus, welcher seit Beginn 2022 planmäßig durch Umstellung auf ein Kontingenzierungssystem abgelöst wurde.⁴⁷

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

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

Anlagegeschäfte

Im Berichtszeitraum haben folgende Ankäufe stattgefunden:

direkt gehaltene Immobilien:

Köln, Nachtigallenstraße 16-20: Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 01.05.2021. Das Transaktionsvolumen belief sich auf 34,3 Mio. EUR.

Flensburg, Mühlental 4-12: Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 01.07.2021. Das Transaktionsvolumen belief sich auf 12,6 Mio. EUR.

⁴⁷ Mengenmäßige Beschränkung der Mittelzuflüsse mittels zuvor zugeteilter Volumina.

Leipzig, Seehausener Allee 43-45: Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 23.07.2021. Das Transaktionsvolumen belief sich auf 10,4 Mio. EUR.

Schönefeld, Angerstraße 7: Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 01.10.2021. Das Transaktionsvolumen belief sich auf 16,7 Mio. EUR.

Mainz, Rheinallee 107/Wallaustraße 100: Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 01.03.2022. Das Transaktionsvolumen belief sich auf 23,0 Mio. EUR.

Dresden, Behringstr.53-57/Löbtauer Straße 58-62/Altonaer Straße 10: Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 01.03.2022. Das Transaktionsvolumen belief sich auf 59,5 Mio. EUR.

indirekt gebaltene Immobilien:

Wien, Erzherzog-Karl-Str. 176: Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 20.05.2021. Das Transaktionsvolumen belief sich auf 8,0 Mio. EUR.

Wien, Leopoldauerstraße 70-72: Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 29.11.2021. Das Transaktionsvolumen belief sich auf 28,5 Mio. EUR.

Wien, Simmeringer Hauptstraße 89: Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 21.12.2021. Das Transaktionsvolumen belief sich auf 16,3 Mio. EUR.

Frederiksberg, Howitzvej 49-51: Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 18.08.2021. Das Transaktionsvolumen belief sich auf 170,0 Mio. DKK.

Kopenhagen, Rantzausgade 60: Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 18.08.2021. Das Transaktionsvolumen belief sich auf 132,5 Mio. DKK.

Kopenhagen, Vejlegade 6-10: Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 18.08.2021. Das Transaktionsvolumen belief sich auf 112,0 Mio. DKK.

Hellerup, Sankt Peders Vej 3-5: Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 18.08.2021. Das Transaktionsvolumen belief sich auf 99,0 Mio. DKK.

Aarhus/Risskov, Vindrosen 2-14: Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 06.01.2022. Das Transaktionsvolumen belief sich auf 295,5 Mio. DKK.

Salford, The Quays 248: Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 30.03.2022. Das Transaktionsvolumen belief sich auf 74,0 Mio. GBP.

Immobilien-Gesellschaften:

Swiss Life European Living LuxCo 1 S.à r.l., 11-13, Boulevard de la Foire, L-1528 Luxemburg, Luxemburg: Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 24.06.2021.

Sambucus GmbH & Co. KG, Wiedner Gürtel 13, 1100 Wien, Österreich: Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 29.11.2021.

EK S176 GmbH & Co KG, Wiedner Gürtel 13, 1100 Wien, Österreich: Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 20.05.2021.

BF BER Denmark 01 KS, Meldahlsgade 5, 1613 Kopenhagen, Dänemark: Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 18.08.2021.

BF BER Denmark 11 KS, Meldahlsgade 5, 1613 Kopenhagen, Dänemark: Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 18.08.2021.

EARIAS GmbH & Co.KG, Wiedner Gürtel 13, 1100 Wien, Österreich: Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 21.12.2021.

SL European Living Aarhus 01 K/S, Meldahlsgade 5, 1613 Kopenhagen, Dänemark: Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 06.10.2021.

MREF IV Salford Property Sárl, Eugéne Ruppert 6, 2453 Luxemburg, Luxemburg: Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 30.03.2022.

MREF IV Salford Operations Limited, Nightingale House, 65 Curzon Street, W1J8PE London, Großbritannien: Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 30.03.2022.

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

Im Berichtszeitraum wurden Kaufpreistraten für folgende Projektentwicklungen gezahlt:

<i>Projektentwicklung</i>	<i>Kosten der Projektentwicklung im GJ in EUR⁴⁸</i>
Wien, Erzherzog-Karl-Str. 176	12.728.119,92
Wien, Simmeringer Hauptstraße 89	16.280.285,71

Im Berichtszeitraum wurden keine Ankäufe oder Verkäufe von Investmentanteilen getätigt.

Wertentwicklung

Das Nettofondsvermögen des Publikums-AIF Swiss Life REF (DE) European Living beträgt zum Berichtsstichtag 682.345.755,97 EUR (i. Vj. 312.017.369,73 EUR) bei umlaufenden Anteilen von 65.458.223 Stück (i. Vj. 30.406.725 Stück). Der Anteilpreis in Höhe von 10,42 EUR ist im Vergleich zum Vorjahr (10,26 EUR) um 0,16 EUR gestiegen. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde eine BVI-Rendite von 2,0 % (i. Vj. 2,0 %) erzielt.

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

Hauptanlagerisiken

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

Adressausfallrisiken

Im Wesentlichen bestehen derartige Risiken aus entgangenen Mieten oder aus nicht gezahlten Zinsen aus Liquiditätsanlagen. Unmittelbar wie auch mittelbar können sich insbesondere ausfallende Mieterträge auf die Ertragssituation des Swiss Life REF (DE) European Living auswirken. Ferner können diese auch zu notwendigen Anpassungen des Verkehrswertes einer Immobilie führen. Zur adäquaten Steuerung der Adressausfallrisiken wird zunächst auf eine entsprechende Diversifikation hinsichtlich Ländern, Sektoren und Größenklassen von Immobilien

im Rahmen des Fondsmanagements geachtet. Die Bonität der Mieter ist ebenfalls eine wichtige Risikokomponente. So kann eine geringe Bonität zu hohen Außenständen und Insolvenzen bis hin zum völligen Ausfall von Mietern führen.

Die Konzentration auf die Nutzungsart „Wohnen“ reduziert die Adressausfallrisiken durch die breite Streuung der Mietverhältnisse. Sofern zusätzlich in einzelnen Objekten auch die Nutzung durch „Einzelhandel“ vorgesehen ist, wird vor Abschluss von Mietverträgen die Bonität der potenziellen Mieter untersucht. Durch die Vielzahl der abgeschlossenen Mietverträge wird die Abhängigkeit von einzelnen Mietern weitestgehend vermieden. Ferner wird durch ein aktives Fondsmanagement den Risiken aus unerwartet niedrigen oder ausbleibenden Mieterträgen aufgrund von geplanten, aber nicht zustande gekommenen Vermietungen (Erst- und Folgevermietungen), aus der Verlängerung auslaufender Mietverträge zu ungünstigeren Konditionen oder aus dem Ausfall von Mietern entgegengewirkt. Eine laufende Überwachung offener Mietforderungen vervollständigt diesen Prozess. Zur Minimierung des Ausfallrisikos bei Liquiditätsanlagen wird ausschließlich bei namhaften Großbanken investiert. Jedoch selbst bei sorgfältiger Auswahl der Vertragspartner kann nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass Verluste durch den Ausfall von Mietern oder Kontrahenten entstehen können.

Zinsänderungsrisiken

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

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

⁴⁸ Angaben der Kaufpreistraten inkl. USt und Anschaffungsnebenkosten.

Liquiditätsrisiken

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

Marktpreisrisiken

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

Leveragerisiko

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

Währungsrisiken

Es ist Bestandteil der Fondsstrategie, Währungsrisiken möglichst gering zu halten. Grundsätzlich kann die Absicherung von Immobilien und Vermögensgegenständen in Fremdwährung durch Sicherungsgeschäfte wie z. B. Devisentermingeschäfte erfolgen. Zum Berichtsstichtag

werden lediglich vier Immobilien in Fremdwährung gehalten. Somit sind aufgrund der Absicherung geringe Währungsrisiken vorhanden.

Operationale Risiken

Die Swiss Life KVG⁴⁹ stellt eine ordnungsgemäße Verwaltung des Fonds sicher. Wesentliche operationale Risiken für das AIF-Sondervermögen resultieren aus externen Ursachen. Daher hat die Swiss Life KVG Vorkehrungen getroffen und für jedes identifizierte Risiko entsprechende Risikominimierungsmaßnahmen installiert. Die durch das Risikomanagement identifizierten operationalen Risiken bestehen u. a. aus Rechts- oder Steuerrisiken, aber auch aus Personal- und Abwicklungs- sowie Auslagerungsrisiken. Zusammenfassend ist eine Anlage in diesen Fonds nur für Investoren mit einem mittel- bis langfristigen Anlagehorizont und einer entsprechenden Risikobereitschaft und -tragfähigkeit geeignet. Jede Anlage ist Marktschwankungen unterworfen. Der Fonds hat spezifische Risiken, die sich unter ungewöhnlichen Marktbedingungen erheblich erhöhen können.

Folgen von COVID-19 und des Ukraine-Krieges

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, trübt 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 Lieferengpässen 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 EZB unter Druck, der weiter zunehmenden Inflationsgefahr zu begegnen, da sich die Inflationserwartungen, mindestens kurzfristig, verschlechtert haben. Aufgrund der höheren Inflation und des zu verzeichnenden Zinsanstiegs ist zu erwarten, dass aufgrund des Zinsanstiegs 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,

⁴⁹ Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

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 in den positiven Bereich angehoben werden, sodass die Investorennachfrage nach Immobilien entsprechend in geringem Maße nachlässt. Bisher haben sich für den Fonds keine nennenswerten negativen Folgen aus der Corona-Krise und dem Ukraine-Krieg ergeben. Dies betrifft sowohl die Zahlungsfähigkeit des Fonds als auch die aus Verbindlichkeiten (z. B. Bankdarlehen) resultierenden Verpflichtungen. Der weitere Verlauf und dessen Auswirkungen auf den Fonds bleiben jedoch abzuwarten. Negative Auswirkungen auf den Fonds würden sich insbesondere dann einstellen, wenn es zu einem kritischen Maß an Mietausfällen kommt und infolgedessen Liquiditätsengpässe auf Fondsebene auftreten. Dies hätte dann auch Einfluss auf die Ertragskraft der Immobilien (zum Beispiel im Falle steigender Leerstände) und somit auf deren Bewertung. Seitens der Swiss Life KVG wurde daher ein entsprechendes Risikomonitoring eingeführt, um die frühzeitige Erkennung bevorstehender Risiken für die Zahlungsfähigkeit des Fonds zu ermöglichen.

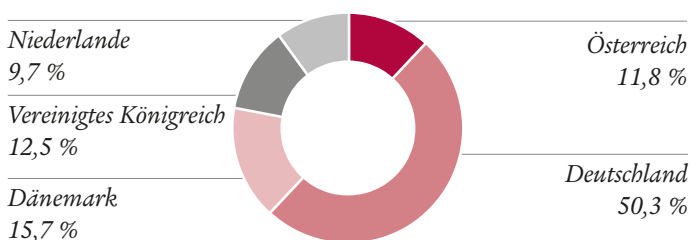
Weitere Angaben zum Risikoprofil des Fonds und zum Risikomanagementsystem entnehmen Sie bitte dem Anhang.

Portfoliostruktur

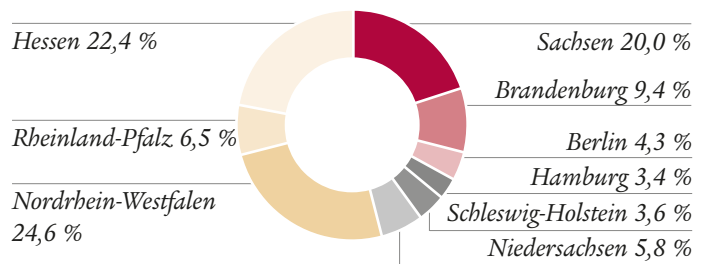
Zum Berichtsstichtag enthält das Immobilienportfolio 29 Immobilien. Die nachfolgenden Grafiken geben einen Überblick über die Struktur des Immobilienportfolios.

Geografische Verteilung der Immobilien (in % der Verkehrswerte)

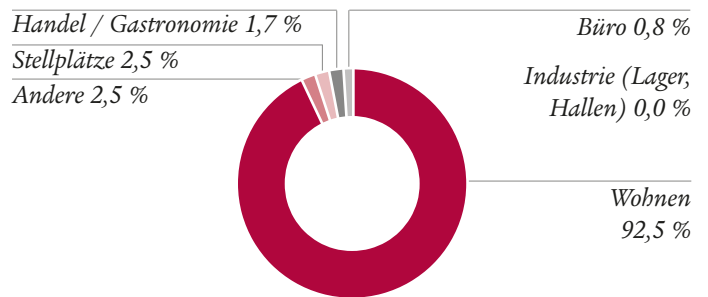
Länderallokation



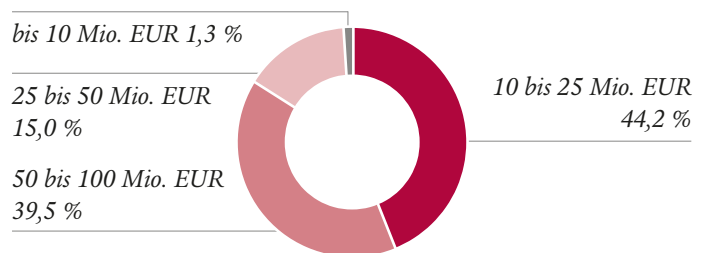
Regionalallokation



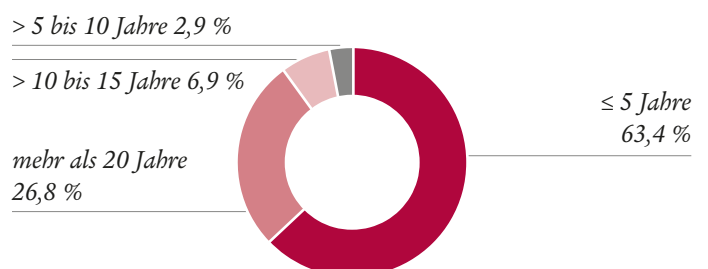
Verteilung der Immobilien nach Nutzungsarten (in % der Jahresnettosollmiete)



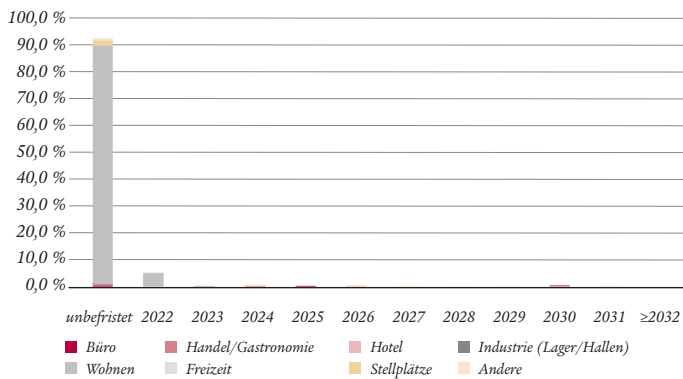
Verteilung der Immobilien nach Größenklassen (in % der Verkehrswerte)



Wirtschaftliche Altersstruktur der Immobilien (in % der Verkehrswerte)



Restlaufzeitenstruktur der Mietverträge (in % der Jahresnettosollmiete)



Kreditportfolio und Restlaufzeitenstruktur der Darlehen

Übersicht Kredite

Währung	Kreditvolumen	in % ⁵⁰
EUR-Kredite (Inland)	79.332.255,69 EUR	11,3
DKK	33.614.823,11 EUR	4,8
Gesamt	112.947.078,80 EUR	16,1

Die Verbindlichkeiten aus Krediten resultieren aus der anteiligen Fremdfinanzierung der Immobilien (61,1 Mio. EUR). Im Rahmen von Kreditaufnahmen für Rechnung des Sondervermögens sind zum Sondervermögen gehörende Vermögensgegenstände in Höhe von 61,1 Mio. EUR mit Rechten Dritter belastet. Kreditaufnahmen der zum Sondervermögen gehörenden Immobilien-Gesellschaften belaufen sich auf 51,9 Mio. EUR, daraus sind den Immobilien-Gesellschaften gehörende Vermögensgegenstände in Höhe von 51,9 Mio. EUR mit Rechten Dritter belastet.

Kreditvolumina in EUR nach Restlaufzeit der Zinsfestschreibung

Währung	unter 1 Jahr	1 bis 2 Jahre	2 bis 5 Jahre	5 bis 10 Jahre	über 10 Jahre	Gesamt
EUR-Kredite (Inland)	21,8 %	0,0 %	0,0 %	48,4 %	0,0 %	70,2 %
DKK	9,3 %	3,2 %	3,1 %	14,1 %	0,0 %	29,8 %
Gesamt	31,1 %	3,2 %	3,1 %	62,5 %	0,0 %	100,0 %

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

Währungspositionen

Währung	Offene Währungspositionen zum Berichtsstichtag in TEUR	in % ⁵¹
DKK	7.707,9	9,8
GBP	3.155,6	3,5

Risikoprofil

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

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

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

⁵⁰ 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.

⁵¹ in % des Fondsvolumens (netto) pro Währungsraum

Entwicklung des Fonds - Vergleichende Übersicht der letzten 3 Jahre

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

Vermögensübersicht zum 31. März 2022

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
<i>A. Vermögensgegenstände</i>				
I. Immobilien				
1. Mietwohngrundstücke		263.795.000,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
2. Geschäftsgrundstücke		0,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
3. Gemischtgenutzte Grundstücke		88.860.000,00		
(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			352.655.000,00	51,68
(insgesamt in Fremdwährung	0,00)			
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften				
1. Mehrheitsbeteiligungen		90.374.349,95		
(davon in Fremdwährung	44.479.519,71)			
2. Minderheitsbeteiligungen		39.651.207,59		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
Zwischensumme			130.025.557,54	19,06
(insgesamt in Fremdwährung	44.479.519,71)			
III. Liquiditätsanlagen				
1. Bankguthaben		68.525.191,18		
(davon in Fremdwährung	2.093.793,29)			
2. Wertpapiere		0,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
3. Investmentanteile		0,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
Zwischensumme			68.525.191,18	10,04
IV. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		3.522.010,14		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften		162.838.714,30		
(davon in Fremdwährung	119.893.931,73)			
3. Zinsansprüche		853.083,88		
(davon in Fremdwährung	755.693,34)			

Fortsetzung: Vermögensübersicht zum 31. März 2022

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
4. Anschaffungsnebenkosten		30.970.354,61		
(davon in Fremdwährung	1.015.662,00)			
bei Immobilien		24.051.462,87		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		6.918.891,74		
(davon in Fremdwährung	1.015.662,00)			
5. Andere		10.642.306,73		
(davon in Fremdwährung	5.869,70)			
Zwischensumme			208.826.469,66	30,60
Summe Vermögensgegenstände			760.032.218,38	111,39
<i>B. Schulden</i>				
I. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten		-61.082.255,69		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
2. Grundstückerkäufen und Bauvorhaben		-6.837.966,06		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
3. Grundstücksbewirtschaftung		-3.390.846,19		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
4. anderen Gründen		-950.662,07		
(davon in Fremdwährung	-164.263,30)			
Zwischensumme			-72.261.730,01	-10,59
II. Rückstellungen			-5.424.732,40	-0,80
(davon in Fremdwährung	-0,08)			
Summe Schulden			-77.686.462,41	-11,39
C. Fondsvermögen			682.345.755,97	100,00
umlaufende Anteile (Stück)			65.458.223	
Anteilwert (EUR)			10,42	
Währungsumrechnungskurse per Stichtag				
DKK			7,4399	

Vermögensaufstellung zum 31. März 2022

Teil I: Immobilienverzeichnis

Direkt gehaltene Immobilien

		Lage des Grundstücks ⁵²	Währung	Art des Grundstücks ⁵³	Art der Nutzung ⁵⁴	Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe / Wohnen in m ²
DE	01159	Dresden, Behringstr. 53-57/ Löbtauer Straße 58/ Altonaer Straße 10	EUR	M	W	-	01.03.22	2019	4.655	492/ 10.397
DE	04356	Leipzig, Seehausener Allee 43-45	EUR	M	W	-	23.07.21	1890/ 2019	6.120	287/ 2.470
DE	12529	Schönefeld, Angerstraße 7	EUR	M	W	-	01.10.21	2021	2.448	0/ 3.588
DE	12555	Berlin, Bahnhofstr. 61/61A	EUR	M	W	-	15.03.21	2020/ 2020	1.278	0/ 2.605
DE	16515	Oranienburg, André- Pican-Str. 63/63a	EUR	M	W	-	30.10.20	2020	1.918	146/ 1.171
DE	16727	Velten, Oranienburgerstraße 2a-c	EUR	M	W	-	30.10.20	2020	6.537	15/ 3.167

52 AT = Österreich; DE = Deutschland; DK = Dänemark; GB = Vereinigtes Königreich; NL = Niederlande

53 G = Geschäftsgrundstück; GG = Gemischtgenutztes Grundstück; M = Mietwohngrundstück

54 W = Wohnen

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

56 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>Ausstattungsmerkmale⁵⁵</i>	<i>Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren</i>	<i>Leerstandsquote in % der Nettosollmiete</i>	<i>Fremdfinanzierungsquote in % des Kaufpreises / Verkehrswertes⁵⁶</i>	<i>Kaufpreis bzw. Verkehrswert Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR</i>	<i>Mieterträge im Geschäftsjahr in TEUR</i>	<i>Rohertrag gemäß Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR</i>	<i>Restnutzungsdauer Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in Jahren</i>	<i>Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt in TEUR / in % des Kaufpreises</i>	<i>- davon Gebühren und Steuern / - davon sonstige Kosten in TEUR</i>	<i>Im Geschäftsjahr abgedriebene ANK in TEUR</i>	<i>Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR</i>	<i>Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Monaten</i>
FW/G/ L/R/SZ	1,0	5,0	0,0	59.500	128	1.721/ 1.695 [1.708]	78/ 78 [78]	3.248/ 5,5	2.272/ 976	27	3.221	119
L	0,1	2,9	43,2	11.100/ 11.100 [11.100]	261	383/ 381 [382]	68/ 78 [73]	665/ 6,4	438/ 226	50	615	111
BM/G	0,0	0,0	34,8	18.200/ 18.300 [18.250]	241	597/ 599 [598]	79/ 69 [74]	1.630/ 9,6	1.152/ 478	81	1.548	114
B/BM/L	0,1	4,2	37,8	15.340/ 15.100 [15.220]	562	567/ 568 [567]	78/ 78 [78]	1.500/ 10,0	1.000/ 500	150	1.337	107
B	0,0	1,6	0,0	4.630/ 4.700 [4.665]	184	194/ 192 [193]	67/ 68 [67,5]	544/ 11,6	343/ 201	54	462	102
B	0,1	3,6	33,2	10.320/ 10.500 [10.410]	431	442/ 444 [443]	68/ 69 [68,5]	1.166/ 11,4	728/ 437	117	991	102

		<i>Lage des Grundstücks⁵²</i>	<i>Währung</i>	<i>Art des Grundstücks⁵³</i>	<i>Art der Nutzung⁵⁴</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>
DE	21075	Hamburg, Hans-Dewitz-Ring 28, 30, 32, 34	EUR	M	W	-	01.11.20	1998	4.319	0/ 3.493
DE	24941	Flensburg, Mühlental 4-12	EUR	M	W	-	01.07.21	2021	5.042	1.526/ 2.691
DE	30559	Hannover, Lange-Feld-Str. 61-71	EUR	M	W	-	19.03.20	2014	5.593	0/ 5.222
DE	40595	Düsseldorf, Hermann-Ehlers-Straße 2-6	EUR	GG	W	-	01.01.20	1967/ 2018	3.477	2.492/ 3.112
DE	42349	Wuppertal, Mastweg 84-106b	EUR	M	W	-	01.01.20	1973/ 2014	7.273	0/ 3.504
DE	47198	Duisburg, Knappenstraße 1-13	EUR	M	W	-	01.12.19	1968/ 1968	11.620	0/ 7.951
DE	47198	Duisburg, Ottostraße 1 - 13	EUR	M	W	-	01.12.19	1968/ 1968	14.612	0/ 8.246
DE	50827	Köln, Äußere Kanalstraße 81	EUR	M	W	-	01.01.20	1965/ 1965	5.725	12/ 5.192

Ausstattungsmerkmale ⁵⁵	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	Leerstandsquote in % der Nettosollmiete	Fremdfinanzierungsquote in % des Kaufpreises / Verkehrswertes ⁵⁶	Kaufpreis bzw. Verkehrswert Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR	Mieterträge im Geschäftsjahr in TEUR	Rohertrag gemäß Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR	Restnutzungsdauer Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in Jahren	Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt in TEUR / in % des Kaufpreises	- davon Gebühren und Steuern / - davon sonstige Kosten in TEUR	Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Monaten
FW/G/RO	0,2	3,6	21,7	11.490/ 12.700 [12.095]	561	416/ 478 [447]	46/ 57 [51,5]	1.004/ 9,2	562/ 442	100	862	103
FW/L	0,2	0,0	55,7	12.640/ 12.800 [12.720]	314	558/ 461 [509]	79/ 79 [79]	1.389/ 11,0	917/ 472	104	1.285	111
FW/G/L/RO/SZ	0,1	1,8	49,1	20.300/ 20.400 [20.350]	659	722/ 707 [714]	72/ 72 [72]	1.405/ 7,2	1.075/ 330	140	1.112	95
FW/G/L/PA/R/RO	3,2	2,3	0,0	10.220/ 10.000 [10.110]	488	533/ 523 [528]	38/ 38 [38]	828/ 8,7	660/ 168	83	642	93
BM/G	0,0	6,2	0,0	4.750/ 4.580 [4.665]	252	276/ 277 [277]	38/ 38 [38]	392/ 8,8	316/ 76	39	304	93
FW/G/L	0,1	0,6	0,0	12.010/ 11.530 [11.770]	572	604/ 604 [604]	53/ 38 [45,5]	867/ 8,5	699/ 168	87	665	92
FW/G/L	0,1	3,4	0,0	11.670 / 11.740 [11.705]	616	672/ 671 [672]	52/ 38 [45]	945/ 8,5	762/ 183	95	725	92
FW/G/L	0,1	1,5	0,0	12.550 / 13.000 [12.775]	589	621/ 622 [622]	38/ 38 [38]	1.028/ 8,5	815/ 213	103	796	93

		<i>Lage des Grundstücks⁵²</i>	<i>Währung</i>	<i>Art des Grundstücks⁵³</i>	<i>Art der Nutzung⁵⁴</i>	<i>Projekt- / Bestandsentwicklungs- maßnahmen</i>	<i>Erverbsdatum</i>	<i>Bau- / Umbaujahr</i>	<i>Grundstücksgröße in m²</i>	<i>Nutzfläche Gewerbe / Wohnen in m²</i>
DE	51147	Köln, Nachtigallenstraße 16-20	EUR	M	W	-	01.05.21	2018	7.103	0/ 8.506
DE	55118	Mainz, Rheinallee 107/ Wallaustraße 100	EUR	M	W	-	01.03.22	2020	1.817	306/ 3.383
DE	60313	Frankfurt, Albusstraße 17	EUR	M	W	-	01.12.19	1964/ 1964	1.833	949/ 3.852
DE	65824	Schwalbach am Taunus, Marktplatz 8-17 u. 42-44, Berliner Straße 2, Avrillestraße 1	EUR	G	W	-	01.04.20	1972	8.743	6.981/ 18.560

Immobilienvermögen direkt gehaltener Immobilien in EUR gesamt⁵⁷

⁵⁷ Das Immobilienvermögen in EUR gesamt enthält die Summe der Kaufpreise/Verkehrswerte der direkt gehaltenen Immobilien und entspricht dem Posten I. Immobilien der Vermögensübersicht.

<i>Ausstattungsmerkmale⁵⁵</i>	<i>Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren</i>	<i>Leerstandsquote in % der Nettosollmiete</i>	<i>Fremdfinanzierungsquote in % des Kaufpreises / Verkehrswertes⁵⁶</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>
BM/G/L	0,2	1,2	0,0	35.540 / 35.600 [35.570]	929	1.299/ 1.310 [1.304]	78/ 78 [78]	3.288/ 9,7	2.342/ 946	301	2.986	109
B/FW/G/ L/R/RO/ SZ	2,2	2,7	0,0	23.000	55	750	79	1.752/ 7,6	1.310/ 442	15	1.738	119
G/L/LA/ PA/R/ RO	2,6	3,2	0,0	17.710 / 17.550 [17.630]	745	820/ 817 [816]	33/ 33 [33]	1.351/ 8,0	1.047/ 304	135	1.036	92
B/BM/ FW/G/ L/R	4,5	1,5	34,4	60.240 / 62.000 [61.120]	2.548	2.754/ 2.761 [2.757]	43/ 38 [40,5]	4.659/ 8,1	3.694/ 966	466	3.727	96
											352.655.000,00	

Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien

		<i>Lage des Grundstücks⁵⁸</i>	<i>Beteiligungsquote</i>	<i>mehrstöckige Gesellschaftsstruktur</i>	<i>Währung</i>	<i>Art des Grundstücks⁵⁹</i>	<i>Art der Nutzung⁶⁰</i>	<i>Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen</i>	<i>Erwerbsdatum</i>	<i>Bau- / Umbaujahr</i>	<i>Grundstücksgröße in m²</i>
AT	1110	Wien, Simmeringer Hauptstraße 89	100,00%	nein	EUR	M	-	-	21.12.21	2022	2.794
AT	1210	Wien, Leopoldauerstraße 70-72	100,00%	nein	EUR	M	W	-	29.11.21	2021	1.597
AT	1220	Wien, Erzherzog- Karl-Str. 176	100,00%	nein	EUR	0	-	-	20.05.21	2022	2.961
AT	4040	Linz, Friedrichstraße 4	100,00%	nein	EUR	M	W	-	01.02.21	1995 / 2020	4.102
DK	2000	Frederiksberg, Howitzvej 49-51	100,00%	ja	DKK	M	W	-	18.08.21	2009	2.339

58 AT = Österreich; DE = Deutschland; DK = Dänemark; GB = Vereinigtes Königreich; NL = Niederlande

59 AT = Österreich; DE = Deutschland; DK = Dänemark; GB = Vereinigtes Königreich; NL = Niederlande

60 W = Wohnen

61 B = Be- und Entlüftungsanlage; BM = Brandmeldeanlage; FW = Fernwärme; G = Garage/Tiefgarage; K = Klimatisierung;

62 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.

Nutzfläche Gewerbe / Wohnen in m ²	Ausstattungsmerkmale ⁶¹	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	Leerstandsquote in % der Nettosollmiete	Fremdfinanzierungsquote in % des Kaufpreises / Verkehrswertes ⁶²	Kaufpreis bzw. Verkehrswert Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR	Mieterträge im Geschäftsjahr in TEUR	Rohertrag gemäß Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR	Restnutzungsdauer Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in Jahren	Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt in TEUR / in % des Kaufpreises	- davon Gebühren und Steuern / - davon sonstige Kosten in TEUR	Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Monaten
164 / 3.926	FW / G / L / R / RO / SZ	0,0	0,0	0,0	16.280	0	684 / 667 [675]	80 / 80 [80]	-	-	-	-	-
0 / 6.546	BM / G / L	3,2	69,8	0,0	29.300 / 28.600 [28.950]	97	947 / 969 [958]	80 / 80 [80]	-	-	-	-	-
400 / 7.009	B / G / L / LA / R / SZ	0,0	0,0	0,0	29.350 / 29.230 [29.290]	0	1.009 / 1.026 [1.017]	80 / 80 [80]	-	-	-	-	-
1.494 / 4.640	B / BM / FW / G	2,2	0,0	0,0	25.300 / 24.400 [24.850]	1.106	788 / 809 [799] ^c	69 / 60 [64,5]	-	-	-	-	-
0 / 3.021	B / BM / FW / G / L / R / RO	0,2	0,0	28,2	23.428 (174.300 TDKK) / 23.253 (173.000 TDKK) [23.340 (173.650 TDKK)]	516 (3.842 TDKK)	837 (6.224 TDKK) / 837 (6.224 TDKK) [837 (6.224 TDKK)]	67 / 67 [67]	-	-	-	-	-

		<i>Lage des Grundstücks⁵⁸</i>	<i>Beteiligungsquote</i>	<i>mehrstöckige Gesellschaftsstruktur</i>	<i>Währung</i>	<i>Art des Grundstücks⁵⁹</i>	<i>Art der Nutzung⁶⁰</i>	<i>Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen</i>	<i>Erwerbsdatum</i>	<i>Bau- / Umbaujahr</i>	<i>Grundstücksgröße in m²</i>
DK	2100	Kopenhagen, Vejlegade 6-10	100,00%	ja	DKK	M	W	-	18.08.21	1918 / 2009	1.013
DK	2200	Kopenhagen, Rantzausgade 60	100,00%	ja	DKK	M	W	-	18.08.21	1904 / 2010	1.420
DK	2900	Hellerup, Sankt Peders Vej 3-5	100,00%	ja	DKK	M	W	-	18.08.21	1992	2.571
DK	8240	Aarhus/ Risskov, Vindrosen 2-14	100,00%	ja	DKK	M	W	-	06.01.22	2017	4.053

<i>Nutzfläche Gewerbe / Wohnen in m²</i>	<i>Ausstattungsmerkmale⁶¹</i>	<i>Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren</i>	<i>Leerstandsquote in % der Nettosollmiete</i>	<i>Fremdfinanzierungsquote in % des Kaufpreises / Verkehrswertes⁶²</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>
0 / 2.418	BM / FW / L	0,1	0,0	25,9	15.121 (112.500 TDKK) / 15.390 (114.500 TDKK) [15.256 (113.500 TDKK)]	354 (2.635 TDKK)	582 (4.332 TDKK) / 583 (4.334 TDKK) [582 (4.333 TDKK)]	59 / 59 [59]	-	-	-	-	-
262 / 2.633	BM / FW / SP	0,2	0,0	20,5	17.702 (131.700 TDKK) / 16.936 (126.000 TDKK) [17.319 (128.850 TDKK)]	396 (2.948 TDKK)	633 (4.708 TDKK) / 633 (4.708 TDKK) [633 (4.708 TDKK)]	59 / 59 [59]	-	-	-	-	-
162 / 2.494	B / BM / FW / L / PA	0,0	0,0	27,7	13.132 (97.700 TDKK) / 13.132 (97.700 TDKK) [13.132 (97.700 TDKK)]	311 (2.313 TDKK)	498 (3.708 TDKK) / 498 (3.708 TDKK) [498 (3.708 TDKK)]	50 / 50 [50]	-	-	-	-	-
0 / 8.960	B / FW / L	0,2	0,0	39,1	40.579 (301.900 TDKK) / 40.726 (303.000 TDKK) [40.652 (302.450 TDKK)]	414 (3.079 TDKK)	1.655 (12.289 TDKK) / 1.655 (12.294 TDKK) [1.655 (12.292 TDKK)]	75 / 75 [75]	766 (5.702 TDKK) / 1,9	239 (1.775 TDKK) / 528 (3.927 TDKK)	20 (149 TDKK)	746 (5.553 TDKK)	117

		<i>Lage des Grundstücks⁵⁸</i>	<i>Beteiligungsquote</i>	<i>mehrstöckige Gesellschaftsstruktur</i>	<i>Währung</i>	<i>Art des Grundstücks⁵⁹</i>	<i>Art der Nutzung⁶⁰</i>	<i>Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen</i>	<i>Erwerbsdatum</i>	<i>Bau- / Umbaujahr</i>	<i>Grundstücksgröße in m²</i>
GB	M50 3SF	Salford, The Quays 248	100,00%	nein	GBP	M	W	-	30.03.22	2019	2.300
NL	3029 AD	Rotterdam, Galvanistraat 199-1085, 1089-1093	50,00%	ja	EUR	(E)	W	-	30.11.20	1970 / 2019	4.810
Immobilienvermögen indirekt über Immobilien-Gesellschaften gehaltener Immobilien in EUR gesamt⁶³											
Immobilienvermögen indirekt über Immobilien-Gesellschaften gehaltener Immobilien in EUR anteilig⁶⁴											

63 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).

64 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.

Nutzfläche Gewerbe / Wohnen in m ²	Ausstattungsmerkmale ⁶¹	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	Leerstandsquote in % der Nettosollmiete	Fremdfinanzierungsquote in % des Kaufpreises / Verkehrswertes ⁶²	Kaufpreis bzw. Verkehrswert Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR	Mieterträge im Geschäftsjahr in TEUR	Rohertrag gemäß Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR	Restnutzungsdauer Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in Jahren	Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt in TEUR / in % des Kaufpreises	- davon Gebühren und Steuern / - davon sonstige Kosten in TEUR	Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Monaten
0 / 16.272	B / BM / G / K / L / SP	0,6	0,7	0,0	87.443 (73.986 TGBP)	15 (13 TGBP)	4.772 (4.037 TGBP) / 4.414 (3.735 TGBP) [4.641 (3.927 TGBP)]	67 / 77 [72]	-	-	-	-	-
845 / 23.900	B / BM / K / L / LA / SP	1,1	0,2	26,9	135.960 / 135.700 [135.830]	5.585	5.737 / 5.730 [5.734]	67 / 64 [65,5]	67 / 0,1	0 / 67	3	58	103
												415.660.806,65	
												347.745.806,65	

Vermögensaufstellung zum 31. März 2022 Teil I: Gesellschaftsübersicht

		<i>Lage des Grundstück⁶⁵</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	1110	Wien, Simmeringer Hauptstraße 89	EARIAS GmbH & Co.KG	Wiedner Gürtel 13, 1100 Wien, Österreich	100,00%	EUR	21.12.21	9.554
AT	1210	Wien, Leopoldauerstraße 70-72	Sambucus GmbH & Co. KG	Wiedner Gürtel 13, 1100 Wien, Österreich	100,00%	EUR	29.11.21	14.804
AT	1220	Wien, Erzherzog-Karl-Str. 176	EK S176 GmbH & Co KG	Wiedner Gürtel 13, 1100 Wien, Österreich	100,00%	EUR	20.05.21	8.202
AT	4040	Linz, Friedrichstraße 4	SLEL F4 GmbH & Co KG	Wiedner Gürtel 13, 1100 Wien, Österreich	100,00%	EUR	01.02.21	13.336
DK	2000	Frederiksberg, Howitzvej 49-51	Swiss Life European Living LuxCo 1 S.à.r.l.	11-13, Boulevard de la Foire, L-1528 Luxemburg, Luxemburg	100,00%	DKK	24.06.21	24.548 (182.634 TDKK)
DK	2100	Copenhagen, Vejlegade 6-10	Swiss Life European Living LuxCo 1 S.à r.l.	11-13, Boulevard de la Foire, L-1528 Luxemburg, Luxemburg	100,00%	DKK	24.06.21	s.o.
DK	2200	Copenhagen, Rantzausgade 60	Swiss Life European Living LuxCo 1 S.à r.l.	11-13, Boulevard de la Foire, L-1528 Luxemburg, Luxemburg	100,00%	DKK	24.06.21	s.o.
DK	2900	Hellerup, Sankt Peders Vej 3-5	Swiss Life European Living LuxCo 1 S.à r.l.	11-13, Boulevard de la Foire, L-1528 Luxemburg, Luxemburg	100,00%	DKK	24.06.21	s.o.
DK	8240	Aarhus/Risskov, Vindrosen 2-14	Swiss Life European Living LuxCo 1 S.à r.l.	11-13, Boulevard de la Foire, L-1528 Luxemburg, Luxemburg	100,00%	DKK	24.06.21	s.o.

65 AT = Österreich; DE = Deutschland; DK = Dänemark; GB = Vereinigtes Königreich; NL = Niederlande

		<i>Lage des Grundstücks⁶⁵</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>
GB	M50 3SF	Salford, The Quays 248	MREF IV Salford Property S.à r.l.	Eugène Ruppert 6, 2453 Luxemburg, Luxemburg	100,00%	GBP	30.03.22	19.932 (16.864 TGBP)
NL	3029 AD	Rotterdam, Galvanistraat 199- 1085, 1089-1093	Rotterdam Europoint II B.V.	Prins Alexanderstraat 4, 7051BA Varsseveld, Niederlande	50,00%	EUR	30.11.20	39.651

Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften in EUR gesamt⁶⁶

⁶⁶ Die Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften in EUR gesamt entspricht dem Posten II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften der Vermögensübersicht.

Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung vom 31. März 2022

I. Käufe

Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

<i>Lage des Grundstücks</i>			<i>Übergang von Nutzen und Lasten</i>
DE	51147	Köln, Nachtigallenstraße 16-20	01.05.2021
DE	24941	Flensburg, Mühlental 4-12	01.07.2021
DE	04356	Leipzig, Seehausener Allee 43-45	23.07.2021
DE	12529	Schönefeld, Angerstraße 7	01.10.2021
DE	55118	Mainz, Rheinallee 107/Wallaustraße 100	01.03.2022
DE	01159	Dresden, Behringstr.53-57/Löbtauer Straße 58-62/ Altonaer Straße 10	01.03.2022

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

<i>Lage des Grundstücks</i>			<i>Übergang von Nutzen und Lasten</i>
AT	1220	Wien, Erzherzog-Karl-Str. 176	20.05.2021
AT	1210	Wien, Leopoldauerstraße 70-72	29.11.2021
AT	1110	Wien, Simmeringer Hauptstraße 89	21.12.2021

Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit Fremdwährung

<i>Lage des Grundstücks</i>			<i>Übergang von Nutzen und Lasten</i>
DK	2000	Frederiksberg, Howitzvej 49-51	18.08.2021
DK	2200	Kopenhagen, Rantzausgade 60	18.08.2021
DK	2100	Kopenhagen, Vejlegade 6-10	18.08.2021
DK	2900	Hellerup, Sankt Peders Vej 3-5	18.08.2021
DK	8240	Aarhus/Risskov, Vindrosen 2-14	06.01.2022
GB	M50 3SF	Salford, The Quays 248	30.03.2022

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften in Ländern mit Euro-Währung

<i>Immobilien-Gesellschaft</i>	<i>Gründungs-/ Erwerbsdatum</i>
Sambucus GmbH & Co. KG Wiedner Gürtel 13, 1100 Wien, Österreich Beteiligungsquote: 100,00%	29.11.2021
EK S176 GmbH & Co KG Wiedner Gürtel 13, 1100 Wien, Österreich Beteiligungsquote: 100,00%	20.05.2021
EARIAS GmbH & Co.KG Wiedner Gürtel 13, 1100 Wien, Österreich Beteiligungsquote: 100,00%	21.12.2021

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften in Ländern mit Fremdwährung

Immobilien-Gesellschaft	Gründungs-/Erwerbsdatum
Swiss Life European Living LuxCo 1 S.à r.l. 11-13, Boulevard de la Foire, L-1528 Luxemburg, Luxemburg Beteiligungsquote: 100,00 %	24.06.2021
BF BER Denmark 01 KS Meldahlsgade 5, 1613 Kopenhagen, Dänemark Beteiligungsquote: 0,00 % ⁶⁷	18.08.2021
BF BER Denmark 11 KS Meldahlsgade 5, 1613 Kopenhagen, Dänemark Beteiligungsquote: 0,00 % ⁶⁸	18.08.2021
SL European Living Aarhus 01 K/S Meldahlsgade 5, 1613 Kopenhagen, Dänemark Beteiligungsquote: 0,00 % ⁶⁹	06.10.2021
MREF IV Salford Property S.à r.l. Eugène Ruppert 6, 2453 Luxemburg, Luxemburg Beteiligungsquote: 100,00 %	30.03.2022
MREF IV Salford Operations Limited Nightingale House, 65 Curzon Street, W1J8PE London, Großbritannien Beteiligungsquote: 0,00 % ⁷⁰	30.03.2022

II. Verkäufe

Im Berichtszeitraum haben keine Verkäufe stattgefunden.

Vermögensaufstellung zum 31. März 2022

Teil II: Liquiditätsübersicht

	Käufe Stück in Tausend	Verkäufe Stück in Tausend	Bestand Stück in Tausend	Kurswert EUR (Kurs per 31.03.2022)	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Bankguthaben				68.525.191,18	10,04
II. Investmentanteile				0,00	0,00

Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 31. März 2022

Teil II: Liquiditätsübersicht

Der Bestand der Liquiditätsanlagen von insgesamt 68,5 Mio. EUR umfasst ausschließlich Bankguthaben, die innerhalb eines Jahres fällig sind.

67 Zu 100% von der Swiss Life European Living LuxCo 1 S.à r.l gehalten

68 Zu 100% von der Swiss Life European Living LuxCo 1 S.à r.l gehalten

69 Zu 100% von der Swiss Life European Living LuxCo 1 S.à r.l gehalten

70 Zu 100% von der MREF IV Salford Property S.à r.l gehalten

Vermögensaufstellung zum 31. März 2022

Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
<i>IV. Sonstige Vermögensgegenstände</i>			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		3.522.010,14	0,52
(davon in Fremdwährung	0,00)		
davon Betriebskostenvorlagen		2.903.189,55	
davon Mietforderungen		422.244,41	
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften		162.838.714,30	23,86
(davon in Fremdwährung	119.893.931,73)		
3. Zinsansprüche		853.083,88	0,13
(davon in Fremdwährung	755.693,34)		
4. Anschaffungsnebenkosten		30.970.354,61	4,54
(davon in Fremdwährung	1.015.662,00)		
bei Immobilien		24.051.462,87	
(davon in Fremdwährung	0,00)		
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		6.918.891,74	
(davon in Fremdwährung	1.015.662,00)		
5. Andere		10.642.306,73	1,56
(davon in Fremdwährung	5.869,70)		
davon Forderungen aus Anteilumsatz		0,00	
davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften		1.285.938,23	
<i>Sicherungsgeschäfte</i>			
	<i>Kurswert Verkauf</i>	<i>Kurswert Stichtag</i>	<i>vorl. Ergebnis</i>
	EUR	EUR	EUR
DTG 36.500.000,00 GBP	43.660.287,08	43.017.088,98	643.198,10
DTG 36.500.000,00 GBP	43.644.625,13	43.001.885,01	642.740,12
Gesamt	87.304.912,21	86.018.973,99	1.285.938,22
<i>I. Verbindlichkeiten aus</i>			
1. Krediten		-61.082.255,69	-8,95
(davon in Fremdwährung	0,00)		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		-6.837.966,06	-1,00
(davon in Fremdwährung	0,00)		
3. Grundstücksbewirtschaftung		-3.390.846,19	-0,50
(davon in Fremdwährung	0,00)		

Fortsetzung: Vermögensaufstellung zum 31. März 2022

Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
4. anderen Gründen			-950.662,07
(davon in Fremdwährung	-164.263,30)		
davon Verbindlichkeiten aus Anteil- umsatz		0,00	
davon Verbindlichkeiten aus Sicherungs- geschäften		-41.062,51	
<i>Sicherungsgeschäfte</i>	<i>Kurswert Verkauf</i>	<i>Kurswert Stichtag</i>	<i>vorl. Ergebnis</i>
	EUR	EUR	EUR
DTG 168.435.000,00 DKK	22.613.581,44	22.640.938,79	-27.357,35
DTG 361.169.758,00 DKK	48.543.017,39	48.556.722,55	-13.705,16
Gesamt	71.156.598,83	71.197.661,34	-41.062,51
<i>II. Rückstellungen</i>			-5.424.732,40
(davon in Fremdwährung	-0,08)		
Fondsvermögen			682.345.755,97
			100,00

Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 31. März 2022

Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

Die unter „Sonstige Vermögensgegenstände“ ausgewiesenen „Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung“ enthalten neben den verauslagten umlagefähigen Betriebs- und Verwaltungskosten (2,9 Mio. EUR), Mietforderungen (0,4 Mio. EUR), aktive Rechnungsabgrenzungsposten (0,1 Mio. EUR) sowie in geringem Umfang sonstige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen.

Bei den „Forderungen an Immobilien-Gesellschaften“ (162,8 Mio. EUR) handelt es sich um an Immobilien-Gesellschaften gewährte Darlehen. Diese entfallen auf die Immobiliengesellschaft MREF IV Salford Property S.à r.l (67,2 Mio. EUR), Swiss Life European Living LuxCo 1 S.à r.l (52,7 Mio. EUR), Sambucus GmbH & Co. KG (14,0 Mio. EUR), SLEL F4 GmbH & Co. KG (12,0 Mio. EUR),

EARIAS GmbH & Co. KG (7,0 Mio. EUR), Rotterdam Europoint II C.V. (5,5 Mio. EUR) und auf die EK S176 GmbH & Co. KG (4,5 Mio. EUR).

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

Der Posten „Anschaffungsnebenkosten“ beinhaltet Erwerbsnebenkosten (35,3 Mio. EUR) abzüglich Abschreibungen (4,3 Mio. EUR).

Der Posten „Andere“ unter den sonstigen Vermögensgegenständen enthält im Wesentlichen Forderungen im Zusammenhang mit dem Kauf der Immobilie Glienicke, Ahornallee 2A-2F (9,0 Mio. EUR) bei welcher der Übergang Besitz/Nutzen/Lasten zum Ende des Geschäftsjahres noch nicht erfolgt war. Darüber hinaus sind Forderungen aus der Verzinsung der ersten Kaufpreisrate der Immobilie Glienicke, Ahornallee 2A-2F (0,1 Mio. EUR), Forderungen aus Devisentermingeschäften (1,3 Mio. EUR), Forderungen aus Versicherungsschäden (0,1 Mio. EUR) sowie sonstige Forderungen enthalten.

Angaben zu den Krediten (61,1 Mio. EUR) entnehmen Sie bitte dem Kapitel „Kreditportfolio und Restlaufzeitenstruktur der Darlehen“.

Die Verbindlichkeiten aus „Grundstückskäufen und Bauvorhaben“ (6,8 Mio. EUR) beinhalten im Wesentlichen Kaufpreiseinbehalte der Objekte Köln, Nachtigallenstraße 16-20 (3,4 Mio. EUR), Hannover, Lange-Feld-Str. 61-71 (0,3 Mio. EUR), Schönefeld, Angerstraße 7 (0,3 Mio. EUR), Mainz, Rheinallee (0,2 Mio. EUR), Flensburg, Mühlental 4-12 (0,1 Mio. EUR) sowie Verbindlichkeiten aus der Ankaufsvergütung für die Objekte Dresden, Behringstr. 53-57/Löbtauer Straße 58-62/Altonaer Straße 10 (0,9 Mio. EUR), Mainz, Rheinallee (0,3 Mio. EUR) und Verbindlichkeiten aus der Ankaufsvergütung für die Gesellschaften EK S176 GmbH & Co. KG (0,4 Mio. EUR) und EARIAS GmbH & Co. KG (0,3 Mio. EUR).

Die Verbindlichkeiten aus der „Grundstücksbewirtschaftung“ (3,4 Mio. EUR) beinhalten überwiegend Betriebs- und Nebenkostenvorauszahlungen (3,1 Mio. EUR), Verbindlichkeiten aus der

Liegenschaftsverwaltung (0,2 Mio. EUR) sowie im Voraus erhaltene Mieten (0,1 Mio. EUR).

Bei den Verbindlichkeiten aus „Anderen Gründen“ (1,0 Mio. EUR) handelt es sich um Verbindlichkeiten aus Fondsverwaltungsgebühren (0,6 Mio. EUR), Kaufpreisanpassungen (0,2 Mio. EUR) bei der Gesellschaft SLEL F4 GmbH & Co. KG und Verbindlichkeiten gegenüber dem Finanzamt (0,1 Mio. EUR). Daneben bestehen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (0,1 Mio. EUR) sowie in geringem Umfang Verbindlichkeiten aus Devisentermingeschäften.

Die „Rückstellungen“ (5,4 Mio. EUR) beinhalten Rückstellungen für Erwerbsnebenkosten (4,3 Mio. EUR) und für Umbau- und Ausbaumaßnahmen (1,1 Mio. EUR). Darüber hinaus wurden in geringem Umfang Rückstellungen für Prüfungs- und Veröffentlichungskosten, Steuerberatungskosten, Verwahrstellenvergütung sowie sonstige Rückstellungen gebildet.

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

Fehlanzeige

Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. April 2021 bis 31. März 2022

	EUR	EUR	EUR	EUR
<i>I. Erträge</i>				
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland			-1.148.639,41	
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			-150.000,00	
5. Sonstige Erträge			1.651.061,32	
6. Erträge aus Immobilien			10.829.809,69	
(davon in Fremdwährung	0,00)			
7. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften			1.336.743,92	
(davon in Fremdwährung	0,00)			
8. Eigengeldverzinsung (Bauzeitzinsen)			0,00	
Summe der Erträge				12.518.975,52
<i>II. Aufwendungen</i>				
1. Bewirtschaftungskosten			-3.855.148,16	
a) davon Betriebskosten		-387.482,81		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
b) davon Instandhaltungskosten		-2.510.808,45		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
c) davon Kosten der Immobilienverwaltung		-482.132,10		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
d) davon sonstige Kosten		-474.724,80		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten			0,00	
(davon in Fremdwährung	0,00)			
3. Inländische Steuern			0,00	
(davon in Fremdwährung	0,00)			
4. Ausländische Steuern			0,00	
(davon in Fremdwährung	0,00)			
5. Zinsen aus Kreditaufnahmen			-637.633,01	
(davon in Fremdwährung	0,00)			
6. Verwaltungsvergütung			-5.473.740,62	
7. Verwahrstellenvergütung			-129.914,34	
8. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			-56.771,22	
9. Sonstige Aufwendungen			-1.049.725,69	
davon Kosten der externen Bewerter		-790.744,00		
Summe der Aufwendungen				-11.202.933,04
<i>III. Ordentlicher Nettoertrag</i>				1.316.042,48

Fortsetzung: Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. April 2021 bis 31. März 2022

	<i>EUR</i>	<i>EUR</i>	<i>EUR</i>	<i>EUR</i>
<i>IV. Veräußerungsgeschäfte</i>				
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			0,00	
(davon in Fremdwährung	0,00)			
Zwischensumme				0,00
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			0,00	
(davon in Fremdwährung	0,00)			
Zwischensumme				0,00
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften				0,00
Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich				404.107,32
<i>V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</i>				1.720.149,80
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne		13.563.682,89		
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste		-2.012.647,89		
<i>VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</i>				11.551.035,00
<i>VII. Ergebnis des Geschäftsjahres</i>				13.271.184,80

Erläuterung zur Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. April 2021 bis 31. März 2022

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

Der „Abzug ausländischer Quellensteuer“ (150 TEUR) resultiert aus der Ausschüttung der Rotterdam Europoint II B.V.

Die „Sonstigen Erträge“ (1,7 Mio. EUR) beinhalten Zinserträge aus Gesellschafterdarlehen (1,5 Mio. EUR), Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (0,1 Mio. EUR) und Zinserträge aus der Verzinsung der ersten Kaufpreisrate der Immobilie Glienicke, Ahornallee 2A-2F (0,1 Mio. EUR).

Die „Erträge aus Immobilien“ (10,8 Mio. EUR) resultieren aus der Vermietung der für Rechnung des Sondervermögens gehaltenen Immobilien.

Die „Erträge aus Immobilien-Gesellschaften“ (1,3 Mio. EUR) entfallen auf die Ausschüttung der Rotterdam Europoint II B.V (1,0 Mio. EUR) und SLEL F4 GmbH & Co. KG (0,2 Mio. EUR) sowie einer Kapitalherabsetzung der SLEL F4 GmbH & Co. KG (0,1 Mio. EUR).

Bei den in den „Bewirtschaftungskosten“ ausgewiesenen „Betriebskosten“ (0,4 Mio. EUR) handelt es sich ausschließlich um nicht umlagefähige Betriebskosten.

Die „Instandhaltungskosten“ (2,5 Mio. EUR) entfallen im Wesentlichen auf die Objekte Schwalbach am Taunus, Marktplatz 8-17, Berliner Straße 2, Avrillestraße 1 (1,4 Mio. EUR), Frankfurt, Albusstraße 17 (0,4 Mio. EUR), Köln, Äußere Kanalstraße 81 (0,2 Mio. EUR), Duisburg, Ottostraße 1-13 (0,2 Mio. EUR), Düsseldorf, Hermann-Ehlers-Straße 2-6 (0,1 Mio. EUR), Wuppertal, Mastweg 84-106b (0,1 Mio. EUR) und Duisburg, Knappenstraße 1-13 (0,1 Mio. EUR).

Die „Sonstigen Kosten“ (0,5 Mio. EUR) resultieren aus Maklerprovision (0,3 Mio. EUR), Gerichts-, Rechts- und Beratungskosten (0,1 Mio. EUR) sowie in geringem Umfang

aus sonstigen Kosten der Bewirtschaftung.

Die „Zinsen aus Kreditaufnahmen“ enthalten Darlehenszinsen sowie Finanzierungskosten.

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

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

Verwendungsrechnung zum 31. März 2022

	<i>insgesamt</i> EUR	<i>je Anteil</i> ⁷¹ EUR
<i>I. Für die Ausschüttung verfügbar</i>	1.900.183,34	0,03
1. Vortrag aus dem Vorjahr	180.033,54	0,00
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	1.720.149,80	0,03
3. Zuführung aus dem Sondervermögen	0,00	0,00
<i>II. Nicht für die Ausschüttung verwendet</i>	591.018,87	0,01
1. Einbehalt gemäß § 252 KAGB	0,00	0,00
2. Der Wiederanlage zugeführt	0,00	0,00
3. Vortrag auf neue Rechnung	591.018,87	0,01
<i>III. Gesamtausschüttung</i>	1.309.164,47	0,02
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	1.309.164,47	0,02
a) Barausschüttung	1.309.164,47	0,02
b) Einbehaltene Kapitalertragsteuer	0,00	0,00
c) Einbehaltener Solidaritätszuschlag	0,00	0,00

Entwicklungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. April 2021 bis 31. März 2022

	EUR	EUR
<i>I. Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres</i>		312.017.369,73
1. Ausschüttung für das Vorjahr		-2.012.139,85
a) Ausschüttung laut Jahresbericht des Vorjahres	-1.216.269,01	
b) Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgenommene Anteile	-795.870,84	
Steuerabschlag für das Vorjahr		0,00
2. Zwischenausschüttungen		0,00
3. Steuerliche Vorabausschüttung		0,00

⁷¹ Bezogen auf die zum Berichtsstichtag umlaufenden Anteile von 65.458.223 Stück.

	EUR	EUR
4. Mittelzufluss/-abfluss (netto)		362.173.568,34
a) Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen	365.406.248,80	
b) Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen	-3.232.680,46	
5. Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich		-404.107,32
6. Abschreibung Anschaffungsnebenkosten		-2.700.120,83
davon bei Immobilien	-2.147.356,73	
davon bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	-552.764,10	
7. Ergebnis des Geschäftsjahres		13.271.184,80
davon nicht realisierte Gewinne	13.563.682,89	
davon nicht realisierte Verluste	-2.012.647,89	
II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres		682.345.755,97

Erläuterung zur Entwicklung des Fondsvermögens vom 1. April 2021 bis 31. März 2022

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 und direkt gehaltenen Immobilien im Geschäftsjahr.

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

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

Sicherungsgeschäfte	Kurswert Verkauf EUR	Kurswert Stichtag EUR	Ergebnis EUR
Bankhaus Lampe ⁷² – 368.304.208,00 DKK	49.445.434,51	49.556.540,37	- 111.105,86 ⁷³

⁷² Am 1. Oktober 2021 erfolgte der Zusammenschluss zwischen Hauck & Aufhäuser Privatbankiers AG und Bankhaus Lampe zur Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank AG.

⁷³ Ergebnis wurde im Folgejahr realisiert.

Anhang

Angaben nach Derivateverordnung

Vertragspartner der Derivate-Geschäfte	Exposure, das durch Derivate erzielt wird in EUR
Landesbank Baden-Württemberg	108.917.634,90
Commerzbank	48.544.974,80
Gesamtbetrag der i. Z. m. Derivaten von Dritten gewährten Sicherheiten	0,00

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

Angaben zu COVID-19

Auswirkungen der Pandemie auf die Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen des Fonds sind in den Wertansätzen zum Stichtag 31. März 2022 berücksichtigt.

Anteilwert und Umlauf

Anteilwert	10,42 EUR
Umlaufende Anteile	65.458.223

Angaben zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände

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

Für eine Beteiligung des Fonds an einer Immobiliengesellschaft im Rahmen eines Ankaufs erfolgt eine Wertermittlung gemäß § 236 KAGB. Im Regelfall wird zur Ermittlung des Verkehrswertes einer Immobilie der Ertragswert der Immobilie anhand des

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

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

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

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

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

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

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

Die Bewertung der offenen Devisentermingeschäfte erfolgt

mit dem Bewertungskurs zum Berichtsstichtag. Rückstellungen werden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlichen Rückzahlungsbetrages gebildet.

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

Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote

Gesamtkostenquote in Prozent	1,45
Erfolgsabhängige Vergütung in EUR	0,00
Transaktionsabhängige Vergütung des Fondspartners für Ankäufe in Prozent im Verhältnis zum durchschnittlichen Inventarwert	0,86
Transaktionsabhängige Vergütung des Fondspartners für Verkäufe in Prozent im Verhältnis zum durchschnittlichen Inventarwert	0,00
Pauschalvergütungen an Dritte in EUR	0,00
Rückvergütungen	0,00
Vermittlungsfolgeprovisionen	0,00
Ausgabeaufschlag bei Investmentanteilen	0,00
Rücknahmeabschlag bei Investmentanteilen	0,00
Verwaltungsvergütungssatz für im Sondervermögen gehaltene Investmentanteile	0,00
Transaktionskosten in EUR	17.866.181,31

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	1.651.061,32
davon Zinserträge aus Gesellschafterdarlehen	1.482.539,25
Sonstige Aufwendungen insgesamt	1.049.725,69
davon Gutachterkosten	790.744,00

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 04.05.2022 inkl. der Nachhaltigkeitsaspekte in den Zielvereinbarungen) niedergeschrieben. Die KVG beschäftigte im Geschäftsjahr 2021 im Jahresdurchschnitt 35,37 Mitarbeiter⁷⁴.

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

⁷⁴ 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.

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	4.665.333,23 EUR
fixe Gehaltsbestandteile	3.821.013,08 EUR
variable Gehaltsbestandteile	844.320,15 EUR
Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der KVG gezahlten Vergütung an Risktaker	764.272,93 EUR
fixe Gehaltsbestandteile	600.849,85 EUR
variable Gehaltsbestandteile	163.423,08 EUR

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

Am 27. August 2021 wurden im Bundesanzeiger Änderungen in den Besonderen Anlagebedingungen veröffentlicht.

Am 6. 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 wesentlichen 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 Auswirkungen auf den Swiss Life REF (DE) European Living möglichst frühzeitig identifizieren, beurteilen, steuern und überwachen zu können. Das Risikomanagementsystem der Gesellschaft ist an eine organisatorisch unabhängige Fachabteilung innerhalb der Gesellschaft übertragen. Insbesondere auf Ebene der Geschäftsleitung ist die Verantwortung für das

Risikomanagement von der Verantwortung für das Fondsmanagement getrennt. Verschiedene Mitarbeiter der Gesellschaft sind in den Risikomanagementprozess aktiv einbezogen, in dem die Risiken von ihnen identifiziert, analysiert und bewertet werden. Die Risiken werden quartalsweise aufgenommen, aktualisiert und Maßnahmen zur Risikoreduzierung definiert. In den einzelnen Phasen des Risikomanagementprozesses des Swiss Life REF (DE) European Living wird unterschieden nach Adressausfall-, Zinsänderungs-, Immobilienmarkt- und Währungsrisiken (Primäre Risiken). Darüber hinaus werden Reputationsrisiken sowie operationale und strategische Risiken der Gesellschaft gesteuert. Die für das Risikomanagement und für Compliance zuständige Fachabteilung analysiert und bewertet die einzelnen Risiken. Zudem koordiniert sie Maßnahmen zur Einhaltung der regulatorischen und strategischen Vorgaben. Identifizierte Risiken und Maßnahmen zur Vermeidung oder Verminderung von Risiken werden mit dem Fondsmanagement und der Geschäftsleitung festgelegt. Auf Ebene der Swiss Life KVG wird die Risikosituation der verwalteten Fonds mindestens in den 14-tägigen Sitzungen des Leitungskreises erörtert. In regelmäßigen Quartalsberichten werden Änderungen der allgemeinen Risikosituation und besondere Vorkommnisse an den Aufsichtsrat, die Geschäftsleitung und die Interne Revision gemeldet. Ergebnisse zu Risiken und die auf die Risikotragfähigkeit gerichteten Szenarioanalysen werden regelmäßig an die Geschäftsleitung und den Aufsichtsrat übermittelt, wodurch diese konstant auf dem neuesten Stand zur Risikosituation gehalten werden. Im Falle von Sondersituationen werden aufgrund der definierten Reporting- und Eskalationswege Ad-hoc-Berichte zur Sicherstellung eines unverzüglichen Reportings abgegeben. Der Aufsichtsrat der Kapitalverwaltungsgesellschaft kann in Sonderfällen einen Risikoreport zur Beurteilung der Gesamtrisikosituation anfordern.

Angaben zum Leverage-Umfang

Leverage-Umfang nach Bruttomethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	150,00 %
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Bruttomethode	124,23 %
Leverage-Umfang nach Commitment-Methode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	175,00 %
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitment-Methode	101,15 %

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 und Bezahlbarkeit von Wohnraum. 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. Von den 15 seit dem Inkrafttreten der Offenlegungsverordnung am 10. März 2021 erworbenen Ankäufen verfügen 10 Objekte über einen Energieausweis der Stufe A (<50 kWh/(m²a)) oder B (<75 kWh/(m²a)) bzw. das lokale Äquivalent gemäß EPBD (Energy Performance of Buildings Directive). Ein weiteres Objekt erfüllt diese Anforderung für mehr als 70 % der Flächen.

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 basiertem

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 30.12.2020 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 30.12.2021 wurden erneut die Verbrauchsdaten für die Bestandsimmobilien erhoben. Das Portfolio beinhaltete im Berichtszeitraum acht Immobilien mit einem Energieausweis der Stufe D oder schlechter. Für ein Objekt wurde bereits eine Energie-Audit durchgeführt und die daraus resultierenden Optimierungsmaßnahmen wie Erneuerung der Heizung bereits in die Budgetplanung eingestellt. Ein Objekt ist eine unter Denkmalschutz stehende Immobilie, bei der die Analyse zu dem Ergebnis führte, dass keine mit dem Wirtschaftlichkeitsgebot vereinbaren Maßnahmen zu einer signifikanten energetischen Verbesserung führen würden. Für die verbleibenden sechs Objekte ist das Energie-Audit bereits Bestandteil der Budgetplanung für das Geschäftsjahr 2022/2023. Bei einem weiteren Objekt verfügen Teilbereiche über einen Energieausweis der Stufe D. Auch hier handelt es sich um einen denkmalgeschützten Teilbereich, der bereits entkernt wurde und energetisch nicht wesentlich weiter optimierbar ist.

Seit September 2021 werden für neue Mietverträge in der Nutzungsart Wohnen innerhalb Deutschlands Green Leases („Grüne Mietverträge“) abgeschlossen. 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 und Bezahlbarkeit“ 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.

Wohnen zählt zu den Grundbedürfnissen des Menschen. Dennoch wird Wohnraum immer mehr zur Mangelware. Deshalb ist die Förderung von bezahlbarem Wohnen ein erklärtes Ziel der Gesellschaft. Seit Inkrafttreten der Offenlegungsverordnung erfolgten bezogen auf die Wohnfläche 89 % der Investitionen in bezahlbaren Wohnraum.

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 Artikel 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 Artikel 10 Absatz 2 bzw. ermöglichenden Tätigkeiten im Sinne von Artikel 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 am Main, den 6. September 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 des Sondervermögens Swiss Life REF (DE) European Living – bestehend aus dem Tätigkeitsbericht für das Geschäftsjahr vom 1. April 2021 bis zum 31. März 2022, der Vermögensübersicht und der Vermögensaufstellung zum 31. März 2022, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung, der Entwicklungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. April 2021 bis zum 31. März 2022 sowie der vergleichenden Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre, der Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind, und dem Anhang – geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der beigefügte Jahresbericht 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 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“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH 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 zu dienen.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die übrigen Darstellungen und Ausführungen zum Sondervermögen im Gesamtdokument Jahresbericht, mit Ausnahme der im Prüfungsurteil genannten Bestandteile des geprüften Jahresberichts sowie unseres Vermerks.

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

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresbericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresbericht

Die gesetzlichen Vertreter der Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresberichts, der den Vorschriften des deutschen KAGB und den einschlägigen europäischen Verordnungen in allen wesentlichen Belangen entspricht und dafür, dass der Jahresbericht 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 des Jahresberichts zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresberichts 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 u. a., dass die gesetzlichen Vertreter bei der Aufstellung des Jahresberichts die Fortführung des Sondervermögens durch die Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH 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

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresbericht als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, sowie einen Vermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zum Jahresbericht 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 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, 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 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 Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern der Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH bei der Aufstellung des Jahresberichts 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 Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresbericht 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 Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH nicht fortgeführt wird.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresberichts, einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresbericht die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresbericht 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 u. a. 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 6. September 2022

**PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**

**Fatih Agirman
Wirtschaftsprüfer**

**ppa. Heiko Sundermann
Wirtschaftsprüfer**

Sonstiges

Renditen des Fonds - Vergleichende Übersicht der letzten 3 Jahre

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

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

Übersicht zu Renditen, Bewertung und Vermietung nach Ländern

Renditekennzahlen

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

Kapitalinformationen

(Durchschnittskennzahlen in TEUR)	AT	DE	DK	GB	NL	Gesamt
Direkt gehaltene Immobilien	0,0	250.696,9	0,0	0,0	0,0	250.696,9
Über Beteiligungen gehaltene Immobilien	49.216,6	0,0	73.039,5	6.726,4	66.973,1	195.955,6
Immobilien insgesamt	49.216,6	250.696,9	73.039,5	6.726,4	66.973,1	446.652,5
Liquidität (inkl. in Beteiligungen gehaltener Liquidität)						162.876,2
Kreditvolumen	0,0	-55.395,1	-20.201,8	0,0	-11.230,8	-86.827,7
Fondsvolumen (netto)						529.247,8

Informationen zu Wertänderungen

(stichtagsbezogen in TEUR)	AT	DE	DK	GB	NL	Gesamt
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio	106.280,0	353.550,0	109.699,1	89.173,9	67.915,0	726.617,9
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio	3.578,1	14.299,0	3.385,8	4.640,7	2.868,5	28.772,2
Positive Wertänderungen lt. Gutachten	450,0	9.225,0	1.626,8	0,0	1.862,5	13.164,3
Sonstige positive Wertänderungen	0,0	0,0	0,0	0,0	2,4	2,4
Negative Wertänderungen lt. Gutachten	-150,0	-210,0	-665,6	0,0	0,0	-1.025,6
Sonstige negative Wertänderungen	-269,6	-2.322,1	-161,2	0,0	-310,4	-3.063,3
Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt	300,0	9.015,0	961,1	0,0	1.862,5	12.138,6
Sonstige Wertänderungen insgesamt	-269,6	-2.322,1	-161,2	0,0	-308,0	-3.060,8

Vermietungsinformationen

Mieten nach Nutzungsarten

(in % der Jahres-Nettosollmiete)	AT	DE	DK	GB	NL	Gesamt
Jahresmietertrag Büro	0,0	0,5	1,4	0,0	2,8	0,8
Jahresmietertrag Handel/ Gastronomie	0,0	3,3	0,0	0,0	0,0	1,7
Jahresmietertrag Hotel	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Jahresmietertrag Industrie (Lager, Hallen)	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0
Jahresmietertrag Wohnen	92,7	87,6	98,5	98,6	97,1	92,5
Jahresmietertrag Freizeit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Jahresmietertrag Stellplatz	7,3	3,5	0,0	1,4	0,0	2,5
Jahresmietertrag Andere	0,0	5,0	0,0	0,0	0,1	2,5

Leerstandsinfos nach Nutzungsarten

(in % der Jahres-Nettosollmiete)	AT	DE	DK	GB	NL	Gesamt
Leerstand Büro	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Handel/Gastronomie	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Hotel	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Industrie (Lager, Hallen)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Wohnen	31,9	2,0	0,0	0,7	0,2	3,2
Leerstand Freizeit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Stellplatz	3,2	0,4	0,0	0,0	0,0	0,4
Leerstand Andere	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Vermietungsquote	64,9	97,6	100,0	99,3	99,8	96,4

Restlaufzeit der Mietverträge

<i>(in % der Jahres-Nettosollmiete)</i>	<i>AT</i>	<i>DE</i>	<i>DK</i>	<i>GB</i>	<i>NL</i>	<i>Gesamt</i>
unbefristet	97,2	90,1	89,8	95,2	90,8	91,3
2022	1,7	4,0	10,2	3,8	6,3	5,1
2023	0,0	0,6	0,0	1,0	0,0	0,5
2024	0,0	1,5	0,0	0,0	0,0	0,8
2025	0,0	0,5	0,0	0,0	2,8	0,6
2026	0,3	0,9	0,0	0,0	0,0	0,5
2027	0,3	0,4	0,0	0,0	0,0	0,2
2028	0,0	0,3	0,0	0,0	0,1	0,1
2029	0,0	0,5	0,0	0,0	0,0	0,3
2030	0,0	1,1	0,0	0,0	0,0	0,6
2031	0,4	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0
2032 +	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Steuerrechnung

Steuerliche Hinweise

Kurzangaben über die für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften⁷⁵

Die Aussagen zu den steuerlichen Vorschriften gelten nur für Anleger, die in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind.⁷⁶ 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.⁷⁷

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.⁷⁸

Einkünfte aus Kapitalvermögen unterliegen grundsätzlich einem Steuerabzug von 25 Prozent (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.⁷⁹

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 Prozent. In diesem Fall können die Einkünfte aus Kapitalvermögen in der Einkommensteuererklärung angegeben werden. Das Finanzamt setzt dann den niedrigeren persönlichen Steuersatz an und rechnet auf die persönliche Steuerschuld den vorgenommenen Steuerabzug an (sog. Günstigerprüfung).

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

75 § 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.

76 Unbeschränkt steuerpflichtige Anleger werden nachfolgend auch als Steuerinländer bezeichnet.

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

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

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

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 31.03.2022 endende Geschäftsjahr des Swiss Life REF (DE) European Living betragen EUR 0,0049 je Anteil. Dieser Betrag ist mit der vom Anleger gehaltenen Anzahl von Anteilen zu multiplizieren.

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

Anteile im Privatvermögen (Steuerinländer)

Ausschüttungen

Ausschüttungen des Fonds sind grundsätzlich steuerpflichtig. Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen

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

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

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

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

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

Vorabpauschalen

Die Vorabpauschale ist der Betrag, um den die Ausschüttungen des Fonds innerhalb eines Kalenderjahrs den Basisertrag für dieses Kalenderjahr unterschreiten. Der Basisertrag wird durch Multiplikation des Rücknahmepreises des Anteils zu Beginn eines Kalenderjahrs mit 70 Prozent des Basiszinses, der aus der langfristig erzielbaren Rendite öffentlicher Anleihen abgeleitet wird, ermittelt. Der Basisertrag ist auf den Mehrbetrag begrenzt, der sich zwischen dem ersten und dem letzten im Kalenderjahr festgesetzten Rücknahmepreis zuzüglich der Ausschüttungen innerhalb des Kalenderjahrs ergibt. Im Jahr des Erwerbs der Anteile vermindert sich die Vorabpauschale um ein Zwölftel für jeden vollen Monat, der dem Monat des Erwerbs vorangeht. Die Vorabpauschale gilt am ersten Werktag des folgenden Kalenderjahres als zugeflossen. Vorabpauschalen sind grundsätzlich steuerpflichtig. Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60 Prozent der Vorabpauschalen steuerfrei.

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

Vom Steuerabzug kann Abstand genommen werden,

wenn der Anleger Steuerinländer ist und einen Freistellungsauftrag vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Ertragsteile den aktuell geltenden Sparer-Pauschbetrag nicht überschreiten.

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

Verwahrt der inländische Anleger die Anteile in einem inländischen Depot, so nimmt die depotführende Stelle als Zahlstelle vom Steuerabzug Abstand, wenn ihr vor dem Zuflusszeitpunkt ein in ausreichender Höhe ausgestelltter 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 Prozent. 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 Prozent 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 Prozent (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer) kann durch die Vorlage eines ausreichenden Freistellungsauftrags bzw. einer NV-Bescheinigung vermieden werden. Werden solche Anteile von einem Privatanleger mit Verlust veräußert, dann ist der Verlust mit anderen positiven Einkünften aus Kapitalvermögen verrechenbar. Sofern die Anteile in einem inländischen Depot verwahrt werden und bei derselben depotführenden Stelle im selben Kalenderjahr positive Einkünfte aus Kapitalvermögen erzielt wurden, nimmt die depotführende Stelle die Verlustverrechnung vor.

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

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

Anteile im Betriebsvermögen (Steuerinländer)

Erstattung der Körperschaftsteuer des Fonds

Ist der Anleger eine inländische Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse, die nach der Satzung, dem Stiftungsgeschäft oder der sonstigen Verfassung und nach der tatsächlichen Geschäftsführung ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen, mildtätigen oder kirchlichen Zwecken dient oder eine Stiftung des öffentlichen Rechts, die ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen oder mildtätigen Zwecken dient, oder eine juristische Person des öffentlichen Rechts, die ausschließlich und unmittelbar kirchlichen Zwecken dient, dann erhält er auf Antrag vom Fonds die auf der Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer anteilig für seine Besitzzeit erstattet; dies gilt nicht, wenn die Anteile in

einem wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb gehalten werden. Dasselbe gilt für vergleichbare ausländische Anleger mit Sitz und Geschäftsleitung in einem Amts- und Beitreibungshilfe leistenden ausländischen Staat. Die Erstattung setzt voraus, dass der Anleger seit mindestens drei Monaten vor dem Zufluss der körperschaftsteuerpflichtigen Erträge des Fonds zivilrechtlicher und wirtschaftlicher Eigentümer der Anteile ist, ohne dass eine Verpflichtung zur Übertragung der Anteile auf eine andere Person besteht. Ferner setzt die Erstattung im Hinblick auf die auf der Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer auf deutsche Dividenden und Erträge aus deutschen eigenkapitalähnlichen Genussrechten im Wesentlichen voraus, dass deutsche Aktien und deutsche eigenkapitalähnliche Genussrechte vom Fonds als wirtschaftlichem Eigentümer ununterbrochen 45 Tage innerhalb von 45 Tagen vor und nach dem Fälligkeitszeitpunkt der Kapitalerträge gehalten wurden und in diesen 45 Tagen ununterbrochen Mindestwertänderungsrisiken i. H. v. 70 Prozent bestanden. Entsprechendes gilt beschränkt auf die Körperschaftsteuer, die auf inländische Immobilienerträge des Fonds entfällt, wenn der Anleger eine inländische juristische Person des öffentlichen Rechts ist, soweit die Investmentanteile nicht einem nicht von der Körperschaftsteuer befreiten Betrieb gewerblicher Art zuzurechnen sind, oder der Anleger eine von der Körperschaftsteuer befreite inländische Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse ist, der nicht die Körperschaftsteuer des Fonds auf sämtliche steuerpflichtigen Einkünfte zu erstatten ist.

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

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

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

Ausschüttungen

Ausschüttungen des Fonds sind grundsätzlich einkommen- bzw. körperschaftsteuer- und gewerbsteuerpflichtig. Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen

für einen Immobilienfonds, daher sind 60 Prozent der Ausschüttungen steuerfrei für Zwecke der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und 30 Prozent für Zwecke der Gewerbesteuer.

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

Vorabpauschalen

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

Die Vorabpauschalen unterliegen i. d. R. dem Steuerabzug von 25 Prozent (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 Besitzzzeit angesetzten Vorabpauschalen zu mindern. Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60 Prozent der Veräußerungsgewinne steuerfrei für Zwecke der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und 30 Prozent für Zwecke der Gewerbesteuer.

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 Kranken-versicherungs-unternehmen 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 Körperschaftsteuer-gesetz 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.⁸⁰ Zuständig ist das für die depotführende Stelle zuständige Finanzamt.

Solidaritätszuschlag

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

Kirchensteuer

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

Ausländische Quellensteuer

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

Folgen der Verschmelzung von Sondervermögen

In den Fällen der Verschmelzung eines inländischen Sondervermögens auf ein anderes inländisches Sondervermögen 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.⁸¹

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

⁸⁰ § 37 Abs. 2 AO

⁸¹ § 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 4,952 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 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
Bahnhofstr. 67
65185 Wiesbaden

BNP Paribas Real Estate Consult GmbH

(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.*

*Swiss Life
Kapitalverwaltungsgesellschaft
mbH*

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

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