

Jahresbericht Swiss Life REF (DE) European Living

zum 31. März 2026

Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Inhaltsverzeichnis

An unsere Anleger	3
Kennzahlen im Überblick	3
Kennzahlen zum Stichtag 31. März 2026	4
Veränderungen im Berichtszeitraum	4
Entwicklung der Wirtschaft und der Immobilienmärkte	4
Jahresbericht	7
Tätigkeitsbericht	7
Entwicklung des Fonds - Vergleichende Übersicht der letzten 3 Jahre	15
Vermögensübersicht zum 31. März 2026	16
Vermögensaufstellung zum 31. März 2026 Teil I: Immobilienverzeichnis	18
Vermögensaufstellung zum 31. März 2026 Teil I: Gesellschaftsübersicht	22
Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung vom 31. März 2026	23
Vermögensaufstellung zum 31. März 2026 Teil II: Liquiditätsübersicht	23
Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 31. März 2026 Teil II: Liquiditätsübersicht	23
Vermögensaufstellung zum 31. März 2026 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	24
Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 31. März 2026 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	26
Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. April 2025 bis 31. März 2026	27
Erläuterung zur Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. April 2025 bis 31. März 2026	29
Verwendungsrechnung zum 31. März 2026	30
Entwicklung des Fondsvermögens vom 1. April 2025 bis 31. März 2026	30
Erläuterung zur Entwicklung des Fondsvermögens vom 1. April 2025 bis 31. März 2026	31
Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind	31
Anhang	32
Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	37
Sonstiges	40
Renditekennzahlen	40
Kapitalinformationen	41
Informationen zu Wertänderungen	41
Vermietungsinformationen	42
Steuerliche Hinweise	43
Gremien	49
Regelmäßige Informationen zu den in Artikel 8 Absätze 1, 2 und 2a der Verordnung (EU) 2019/2088 und Artikel 6 Absatz 1 der Verordnung (EU) 2020/852 genannten Finanzprodukten	51

An unsere Anleger

Sehr geehrte Damen und Herren,

das von uns verwaltete offene Immobilien Publikums-Sondervermögen Swiss Life REF (DE) European Living hat das Geschäftsjahr 2025/2026 (1. April 2025 bis 31. März 2026) abgeschlossen. Der vorliegende Bericht informiert über die wesentlichen Geschäftsvorfälle und Veränderungen während des Berichtszeitraums.

Das Geschäftsjahr war von einem weiterhin anspruchsvollen Marktumfeld geprägt. Die im Vorjahr eingeleitete geldpolitische Lockerung und das im Jahresverlauf gesunkene Zinsniveau führten zunächst zu einer weiteren Stabilisierung der europäischen Immobilienmärkte und einer schrittweisen Verbesserung des Investitionsumfelds. Gegen Ende des Berichtszeitraums sorgten jedoch u.a. die geopolitischen Spannungen im Nahen Osten und die Eskalation des Konflikts mit dem Iran im Februar 2026 für erneute Unsicherheit an den Kapital- und Immobilienmärkten. Infolgedessen blieb das Transaktionsgeschehen insgesamt verhalten.

Der Swiss Life REF (DE) European Living konnte sich in diesem Umfeld weiterhin sehr gut behaupten. Die Performance des Fonds hat sich gegenüber dem Vorjahr deutlich positiv entwickelt. Obwohl die Wertentwicklung noch durch die Nachwirkungen des veränderten Kapitalmarktumfelds beeinflusst wurde, haben sich die Rahmenbedingungen für Wohnimmobilien im Berichtszeitraum weiter verbessert. Darüber hinaus ist das Portfolio aufgrund der europäischen Verteilung breit gestreut, sodass potenzielle regulatorische Eingriffe in einzelne regionale Wohnungsmärkte nur bedingt Auswirkungen auf den Fonds erwarten lassen. Unabhängig davon ist der Fonds von den im Land Berlin diskutierten Enteignungsbestrebungen nach derzeitigem Stand nicht betroffen.

Die langfristigen Perspektiven für Wohnimmobilien in Europa bleiben aus unserer Sicht unverändert attraktiv. Die anhaltende Wohnraumknappheit in vielen wirtschaftsstarken Metropolregionen, eine im Verhältnis zur Nachfrage weiterhin zu geringe Neubautätigkeit bilden die Basis für eine positive Mietentwicklung und eine solide Grundlage für die zukünftige Ertragskraft des Fonds. Mit seinem diversifizierten Wohnimmobilienportfolio ist der Swiss Life REF (DE) European Living gut positioniert, um von diesen strukturellen Markttrends zu profitieren. Vor diesem Hintergrund erwarten wir eine weiterhin stabile Entwicklung des operativen Ergebnisses und sehen gute Voraussetzungen für eine nachhaltige Steigerung der Erträge im Interesse unserer Anleger.

Im Berichtszeitraum stand die aktive Bewirtschaftung des Bestandsportfolios im Vordergrund. Vor dem Hintergrund der Mittelbewegungen des Fonds und zur Sicherstellung einer angemessenen Liquiditätsausstattung wurden keine An- und/oder Verkäufe von Immobilien durchgeführt. Der Fokus lag auf der operativen Weiterentwicklung des Bestands und der Erhöhung der Ertragskraft des Portfolios. Infolgedessen konnte die Ausschüttung gegenüber dem Vorjahr erneut erhöht werden. Damit partizipieren die Anleger unmittelbar an der gestiegenen Ertragskraft des Immobilienportfolios.

Das Fondsportfolio umfasst unverändert zum Vorjahr über 3.200 Wohneinheiten, verteilt auf 35 Immobilien an 29 Standorten in sechs Ländern.

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

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 2026

Fondsvermögen (netto)	903.747.434,04 EUR
Immobilienvermögen	
Immobilienvermögen gesamt (brutto)	931.170.617,34 EUR
- davon direkt gehalten	514.300.000,00 EUR
- davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	416.870.617,34 EUR
Fondsobjekte	
Anzahl der Fondsobjekte gesamt	35
- davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	13
stichtagsbezogene Vermietungsquote in % der Nettosollmiete	95,52 %
Fremdkapitalquote ¹⁾	19,90 %

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

Veränderungen im Berichtszeitraum

An- und Verkäufe	
Ankäufe (Zahl der Objekte mit Übergang Nutzen/Lasten im Berichtszeitraum)	0
Verkäufe (Zahl der Objekte mit Übergang Nutzen/Lasten im Berichtszeitraum)	0
Mittelzufluss/-abfluss (netto)	-51.223.928,27 EUR
Ausschüttung	
Endausschüttung am	26.09.2025
Endausschüttung je Anteil	0,13 EUR
Steuerliche Vorabausschüttung	0,00 EUR
BVI-Rendite	1,04%
Rücknahmepreis	10,57 EUR
Ausgabepreis	11,10 EUR

Entwicklung der Wirtschaft und der Immobilienmärkte

Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Der Berichtszeitraum vom 1. April 2025 bis zum 31. März 2026 war von geopolitischen Spannungen, handelspolitischen Unsicherheiten und einer allmählichen geldpolitischen Lockerung in Europa geprägt. Wesentliche Einflussfaktoren waren der fortdauernde russische Angriffskrieg gegen die Ukraine, die zunehmenden Handelskonflikte zwischen den USA und China sowie die von der US-Regierung verfolgte protektionistische Handelspolitik. Insbesondere die von US-Präsident Donald Trump eingeführten beziehungsweise angedrohten Zusatzzölle führten zu einer erhöhten Unsicherheit an den Finanz- und Kapitalmärkten und belasteten den internationalen Handel.¹ Trotz dieser Herausforderungen zeigte sich die Weltwirtschaft insgesamt widerstandsfähig.

In den USA entwickelte sich die Wirtschaft im Berichtszeitraum robust. Nach einer Abschwächung im zweiten Quartal 2025 infolge vorgezogener Importe und rückläufiger Detailhandelsumsätze blieb die gesamtwirtschaftliche Aktivität stabil. Im weiteren Jahresverlauf stützten ein robuster Konsum und der Dienstleistungs-sektor die Konjunktur. Gleichzeitig führten die Importzölle zu einem erhöhten Inflationsdruck. Zusätzliche Unsicherheiten entstanden Ende 2025 durch den Government Shutdown sowie im ersten Quartal 2026 durch die Eskalation des Nahostkonflikts und die damit verbundenen steigenden Energiepreise.²

Die Wirtschaft der Eurozone zeigte sich im Berichtszeitraum insgesamt widerstandsfähig. Unterstützt wurde die Entwicklung durch steigende Reallöhne, eine sinkende Inflation und eine robuste Binnennachfrage. Erstmals seit 2021 konnten die privaten Haushalte wieder reale Einkommenszuwächse verzeichnen, was insbesondere ab der zweiten Jahreshälfte 2025 den privaten Konsum stärkte. Gleichzeitig blieb die Sparquote auf erhöhtem Niveau.³ Die Inflation bewegte sich im Berichtszeitraum nahe dem Inflationsziel der Europäischen Zentralbank (EZB) von 2 %.

¹ Swiss Life Asset Managers, Perspektiven Konjunktur 2025/2026; Anlagestiftung Swiss Life, Bericht über das Jahr 2024

² Konjunkturperspektiven USA 2025/2026; Federal Reserve Bank of Atlanta, GDPNow Forecasts 2025

³ Statista, Europäische Union: Bruttosparquote der privaten Haushalte; Eurostat, Household Saving Rate Statistics

Nachdem die Inflationsrate im Euroraum zuvor deutlich zurückgegangen war, lag sie Ende März 2025 bei 2,2 %.⁴ Vor diesem Hintergrund leitete die EZB eine schrittweise Lockerung ihrer Geldpolitik ein und verbesserte damit die Finanzierungsbedingungen für Unternehmen und private Haushalte.⁵

Deutschland blieb zunächst ein Belastungsfaktor für die europäische Konjunktur. Die Wirtschaft litt weiterhin unter einer schwachen Industrieproduktion, geringer Exportdynamik und strukturellen Herausforderungen. Dennoch mehrten sich im Verlauf des zweiten Halbjahres 2025 die Anzeichen einer Stabilisierung. Frühindikatoren wie der ifo-Geschäftsklimaindex, die ZEW-Konjunkturerwartungen sowie die Einkaufsmanagerindizes signalisierten eine schrittweise Verbesserung der wirtschaftlichen Erwartungen.⁶ Unterstützung erhielt die Konjunktur zudem durch die Abkehr von einer strikt restriktiven Fiskalpolitik. Vor dem Hintergrund steigender Verteidigungsausgaben und umfangreicher Infrastrukturprogramme setzte Deutschland verstärkt auf öffentliche Investitionen, was mittelfristig zusätzliche Wachstumsimpulse erwarten lässt.⁷ Im ersten Quartal 2026 überschritt der Einkaufsmanagerindex für die deutsche Industrie erstmals seit mehreren Jahren wieder die Wachstumsschwelle.

Frankreich entwickelte sich im Berichtszeitraum verhaltener. Die politische Unsicherheit infolge der Parlamentsauflösung im Jahr 2024 belastete weiterhin Investitionen und Unternehmensvertrauen. Gleichzeitig erwiesen sich die Bauwirtschaft, der Dienstleistungssektor und der Tourismus als vergleichsweise robust. Gegen Ende des Berichtszeitraums verbesserten sich sowohl die Unternehmer- als auch die Verbraucherstimmung spürbar.⁸

Immobilienmärkte Europa

Die Transaktionsvolumina konnten sich während der Berichtsperiode und gegenüber dem Vorjahr um 13% erholen. Insgesamt wurden zwischen Q2 2025 und Q1 2026 254,1 Mrd. EUR an den europäischen Immobilieninvestmentmärkten angelegt.⁹ Im Ländervergleich stellte Großbritannien (74,4 Mrd. EUR, +12 %), wie schon im Vorjahr, Europas liquidesten Immobilienmarkt dar, gefolgt von Deutschland (34,7 Mrd. EUR, -2 %), Spanien (21,4 Mrd. EUR, +43 %) und Frankreich (20,7 Mrd. EUR, +0 %). Die Niederlande gehörten mit einem Plus von +25 % (auf 14,5 Mrd. EUR) zu den sich mit am stärksten erholenden Märkten. Bei der sektoralen Betrachtung entfiel das Gros aller Transaktionen auf den Wohnsektor (59,1 Mrd. EUR, +13 % zum Vorjahr). Der Bürosektor positionierte sich mit 49,2 Mrd. EUR als der zweitliquideste Sektor und konnte sich, gegenüber dem Vorjahr, um 12 % erholen. Auf Anlagen in Industrie/Logistik (42,0 Mrd. EUR, -1 %) entfiel rd. 17 % des gehandelten Kapitals. Der Einzelhandelsmarkt vereinte 37,3 Mrd. EUR (-3 %).¹⁰ Gesundheitsimmobilien konnten, u.a. aufgrund des Aedifica-Cofinimmo Mergers¹¹ und Großaktivitäten von Welltower in Großbritannien,¹² in der Berichtsperiode 25,8 Mrd. EUR (+195 %) einsammeln. In den Hotelsektor wurden 24,0 Mrd. EUR (+13 %) investiert.¹³ Die Spitzenrenditen für gewerbliche Immobilien konnten in so gut wie allen Märkten und Sektoren während der Berichtsperiode leichte Kompressionen verzeichnen.¹⁴ An den Wohnungsmärkten komprimierten die durchschnittlichen Spitzenrenditen für Mehrfamilienhäuser leicht (-4 BP) auf 4,54 %.¹⁵

Wohnimmobilienmärkte Europa

Mit einem gehandelten Transaktionsvolumen von rd. 59 Mrd. EUR stellte der Wohnsektor erneut den liquidesten Markt an den europäischen Immobilienmärkten dar.¹⁶ Im Ländervergleich wurde während der Berichtsperiode am meisten Kapital am Wohnungsmarkt in Großbritannien (rd. 10,7 Mrd. EUR) angelegt, gefolgt von Deutschland (rd. 9,4 Mrd. EUR). Auf Frankreich entfielen rund 5,6 Mrd. EUR. Die Niederlande sammelten 6,0 Mrd. EUR an Investorenkapital ein.¹⁷ Im Rahmen der Zinssenkungsphase (2024-2025) und der ab Juni 2025 einsetzenden Stabilisierung der Leitzinsen der EZB festigten sich auch in den allermeisten europäischen Märkten die Spitzenrenditen für Wohnobjekte.¹⁸ So blieben bspw. in Frankreich (3,50 %), Deutschland (3,85 %), Großbritannien (4,25 %) und den Niederlanden (4,25 %) die

⁴ Eurostat, Euro Area Annual Inflation Stable at 2.2%; Statista, Inflationsrate in der Eurozone

⁵ Europäische Zentralbank (EZB), Monetary Policy Decisions 2025; Swiss Life Asset Managers, Jahresausblick 2025

⁶ ifo Institut, Geschäftsklimaindex 2025; ZEW Mannheim, Konjunkturerwartungen 2025

⁷ Europäische Kommission, White Paper for European Defence Readiness 2030; Deutsche Bundesbank, Monatsberichte 2025/2026

⁸ Banque de France, Economic Outlook 2025; S&P Global PMI France, 2025/2026

⁹ CBRE European Real Estate Investment Volume Q1 2026

¹⁰ CBRE European Real Estate Investment Volume Q1 2026

¹¹ JLL EMEA Healthcare Investment Trends Q1 2026

¹² Welltower Inc 27. Oktober 2025

¹³ CBRE European Real Estate Investment Volume Q1 2026

¹⁴ Cushman & Wakefield DNA of Real Estate Q1 2026

¹⁵ Catella Pressemitteilung 27. Mai 2026; Catella Pressemitteilung 27. Mai 2025

¹⁶ CBRE European Real Estate Investment Volume Q1 2026

¹⁷ MSCI RCA Residential Europe Q1 2026

¹⁸ Bundesbank Leitzinsen; Colliers EMEA Q1 2026 Capital Markets Snapshot; Colliers EMEA Q1 2025 Capital Markets Snapshot

Spitzenrenditen für Wohnanlagen in Q1 2026, gegenüber dem Vorjahr, unverändert, wohingegen sich die Spitzenrendite in Dänemark absenkte (-23 BP auf 3,65 %).¹⁹

Die europäischen Mietmärkte sind weiterhin durch eine Angebotsknappheit geprägt. So nimmt in Europa – weiter getrieben durch die Nettomigration – die Einwohnerzahl²⁰ sowie die Anzahl der Haushalte zu. 2025 zählte die Europäische Union, gegenüber dem Vorjahr, 1,2 Millionen mehr Haushalte.²¹ Wobei das Wachstum der Ein-Personen-Haushalte einen starken Treiber darstellt.²² Besonders stark wuchsen Spanien (+230.000 Haushalte) und Frankreich (+202.000 Haushalte). In Deutschland wurden 2025 rd. 170.000 mehr Haushalte gezählt als im Jahr davor, in den Niederlanden um die 24.000.²³ Dem Anstieg der Haushalte stehen jedoch in den meisten Ländern weiterhin bestehende Wohnraumdefizite und auch künftig zu niedrige Fertigstellungen gegenüber. Gemäß des ifo Instituts wurden in Europa in 2025 1,44 Millionen Wohneinheiten fertiggestellt, der tiefste Wert seit 2015 und rd. 140.000 Einheiten weniger als im Vorjahr.²⁴ Die Europäische Kommission taxiert, dass jährlich mehr als zwei Millionen Wohneinheiten benötigt würden, um die Nachfrage nach Wohnraum zu decken und konstatiert einen zusätzlichen jährlichen Bedarf von 650.000 Wohneinheiten.²⁵

An den Mietmärkten wirkten sich die fortwährend zu niedrigen Fertigstellungen und die sich damit weiter verschärfende Verknappung von Wohnraum positiv auf die Mieten aus. So legte die durchschnittliche Miete in Europa von monatlich 20,02 EUR/m² im 1. Quartal 2025 auf 20,68 EUR/m² im 1. Quartal 2026 zu.²⁶ Das entspricht einer Steigerung von 3,3 %. In Deutschland stiegen die Angebotsmieten bei der Neuvermietung im bundesweiten Bestand um 4,5 %, im Neubau um 2,3 %.²⁷ In Dänemark verteuerten sich die Mieten landesweit im Schnitt um 2,8 %, in den Niederlanden legten die Wohnungsmieten im liberalisierten Markt um im Schnitt 2,2 % zu.²⁸ In Manchester lag die Spitzenmiete zum Ende der Berichtsperiode bei 29,00 EUR/m² (+2,7 %).²⁹ In Wien wurde ein Wachstum der Spitzenmiete, innert eines Jahres, um 6,3 % gemessen, in Graz um 3,6 %.³¹

Geld- und Kapitalmarkt

Die geldpolitische Lockerung in Europa setzte sich im Berichtszeitraum fort. Die Europäische Zentralbank (EZB) senkte ihren Einlagensatz von 2,50 % Ende März 2025 auf 2,00 % im Juni 2025 und beließ ihn anschließend bis Ende des ersten Quartals 2026 unverändert.³² Insgesamt entspannte sich damit das Zinsumfeld in der Eurozone weiter. Die Bank of England (BoE) reduzierte ihren Leitzins im August 2025 um 25 Basispunkte auf 4,00 % und unterstützte damit die Konjunktur angesichts eines schwächeren Wirtschaftswachstums.³³ Die Schweizerische Nationalbank (SNB) senkte ihren Leitzins im Juni 2025 auf 0,00 % und hielt ihn bis Ende März 2026 auf diesem Niveau.³⁴

Im zweiten Quartal 2025 verengten sich EUR-Kreditspannen dank technischer Unterstützung (außer bei CCC).³⁵ Insgesamt war der Berichtszeitraum von einer fortschreitenden geldpolitischen Lockerung, einer Einengung der Unternehmensanleihe-Spreads sowie einer insgesamt robusten Kapitalmarktstimmung geprägt. Trotz geopolitischer Spannungen und einer weiterhin verhaltenen Konjunkturentwicklung in Teilen Europas blieb die Nachfrage nach Risikoanlagen hoch.

Wie in den USA verengten sich die Kreditspannen im September, aber die Renditen zehnjähriger Bundesanleihen legten zu. Die französischen zehnjährigen Spreads vs. deutsche Bundesanleihen weiteten sich aus und notieren nun nahe bei Italien. In Europa lag die Gesamtinflation beim Zielwert und bewegte sich kaum.³⁶

Im Frühjahr 2026 verflachten die Zinskurven, weil das lange Ende stärker sank als das Kurze. Die Spreads weiteten sich aus, die Überrendite vs. Staatsanleihen war negativ. HY performte schlechter als IG-Anleihen. Die Marktauswirkung blieb insgesamt begrenzt, da die Eskalation in Iran nicht unerwartet kam. Haupttreiber der Märkte waren die Energiepreise. Höhere marktimplizierte Inflationserwartungen führten zu höheren globalen Staatsanleiherenditen. Die Kreditspannen weiteten sich in Europa und in tiefer bewerteten oder energiesensitiven Sektoren aus.³⁷

¹⁹ Colliers EMEA Q1 2026 Capital Markets Snapshot; Colliers EMEA Q1 2025 Capital Markets Snapshot

²⁰ Eurostat Population Dynamics

²¹ Eurostat Household Dynamics in detail

²² Eurostat Household Dynamics

²³ Eurostat Household Dynamics in detail

²⁴ Euroconstruct 2026 Ausgewählte Ergebnisse der Winterkonferenz 2025;

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

²⁵ European Commission, The European Affordable Housing Plan, Dezember 2025

²⁶ Catella Pressemitteilung 27. Mai 2026; Catella Pressemitteilung 27. Mai 2025

²⁷ ImmoScout24 WohnBarometer Q1 2025; ImmoScout24 WohnBarometer Q1 2026

²⁸ Statistics Denmark

²⁹ CBS Netherlands

³⁰ Catella European Residential Market Map Q1 2025; Catella European Residential Market Map Q1 2026

³¹ Catella European Residential Market Map Q1 2025; Catella European Residential Market Map Q1 2026

³² Europäische Zentralbank (EZB), Leitzinsen und geldpolitische Beschlüsse 2025

³³ Bank of England, Monetary Policy Summary August 2025

³⁴ Schweizerische Nationalbank, Geldpolitische Lagebeurteilungen 2025/2026

³⁵ Anlagestiftung Swiss Life, Bericht über das 2. Quartal 2025

³⁶ Swiss Life Asset Managers, Perspektiven, Oktober 2025

³⁷ Swiss Life Asset Managers, Perspektiven, März 2026

Jahresbericht

Tätigkeitsbericht

Anlageziele und Anlagepolitik

Allgemeine Angaben

Das Geschäftsjahr des offenen Immobilien Publikumsfonds Swiss Life REF (DE) European Living hat mit einer BVI-Rendite von rd. 1,0 % abgeschlossen und verlief in einem insgesamt herausfordernden Marktumfeld. Nachdem sich die europäischen Wohnimmobilienmärkte infolge der seit 2024 erfolgten Leitzinssenkungen etwas erholen konnten, blieb die Marktaktivität im Berichtszeitraum insgesamt verhalten. Zwar erwiesen sich die Wohnimmobilienmärkte im Vergleich zu anderen Nutzungsarten als robuster, die Entwicklung wurde jedoch zu Beginn des Jahres 2026 durch neue geopolitische Unsicherheiten belastet. Insbesondere die Eskalation des Konflikts mit dem Iran im Februar 2026 führte zu einer erhöhten Unsicherheit an den Kapitalmärkten und dämpfte die Investitionsbereitschaft vieler Marktteilnehmer. Vor dem Hintergrund eines weiterhin herausfordernden Marktumfelds und einer verhaltenen Anlegernachfrage standen die Mittelbewegungen des Fonds im Berichtszeitraum im Zeichen moderater Nettoabflüsse. Der Schwerpunkt des Fondsmanagements lag daher auf einer vorausschauenden Liquiditätssteuerung. An- und Verkäufe wurden selektiv geprüft und im Berichtszeitraum nicht umgesetzt. Der Fonds war nicht darauf angewiesen, Veräußerungen in einem unverändert von Zurückhaltung geprägten Marktumfeld vorzunehmen und konnte seinen Fokus auf die aktive Bewirtschaftung des Bestandsportfolios richten. Die hohe Vermietungsquote, die anhaltende Nachfrage nach Wohnimmobilien in den Zielmärkten sowie die konsequente Portfoliosteuerung bildeten die Grundlage für die weitere Entwicklung des Fonds. Das Immobilienvermögen entwickelte sich im Berichtszeitraum stabil und betrug 931 Mio. EUR zum 31. März 2026 nach 934 Mio. EUR zum Vorjahresstichtag.

Struktur des Fondsvermögens

Das vergangene Geschäftsjahr stand aufgrund der o.g. Rahmenbedingungen in der weiteren Optimierung des Bestandes und Stabilisierung der Liquiditätsquote. Es befinden sich keine Projektentwicklungen im Fonds und es wurden keine An- oder Verkäufe durchgeführt. Die Liquidität wurde in Tages- und Festgeld angelegt. Der Fonds ist innerhalb der Zielallokation „europäisches Wohnen“ bereits hoch diversifiziert, dennoch ist der Ausbau der geografischen und sektoralen Allokation weiterhin im Fokus (u.a. Investitionen in den Niederlanden, Frankreich, Irland und in den Segmenten Studentenwohnen und Seniorenwohnen).

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 2026 hält der Fonds 22 Immobilien direkt, 12 Immobilien indirekt über Immobilien-Gesellschaften und eine 50%-Beteiligung an einem Wohn-Joint Venture in der Nutzungsart Wohnen, verteilt auf 29 unterschiedliche Standorte (u.a. Frankfurt, Rotterdam, Wien, Kopenhagen, Manchester) in sechs Ländern. Die bisher getätigten Investitionen repräsentieren Investments überwiegend im Mittelpreis Segment und „bezahlbares Wohnen“.

Anlageziel: Diversifiziertes Portfolio, stabile Erträge

Als Anlageziel werden regelmäßige Erträge aufgrund zufließender Mieten aus Immobilieninvestments und Erträge aus Beteiligungen (Immobilien-Gesellschaften), Zinserträge sowie stabile Immobilienwerte angestrebt. Grundsätze der Risikostreuung sind der Aufbau eines europäisch gestreuten Wohnimmobilienportfolios mit nachhaltiger Wertentwicklung sowie die Investition in Projektentwicklungen und im Bau befindlicher Objekte. Der Anlagefokus richtet sich vor allem auf „Winning Cities“ in 37 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 zählen die Länder Deutschland (mit einem geplanten Anteil von 40% bis 60%), Frankreich, Benelux und Skandinavien (20% bis 40%) sowie andere Euro-Länder wie z.B. Irland und Spanien (bis zu 20%) und Nicht-Euro Länder wie Großbritannien, Polen und Dänemark (bis zu 20%). Der Fokus liegt dabei auf Mehrfamilienhäusern im Geschosswohnungsbau im überwiegend mittleren und bezahlbaren Marktsegment und guter Verkehrsanbindung. Als Ergänzung hierzu werden moderne Wohnformen, u.a. Mikroapartments oder Studenten- und Seniorenwohnen mit einem Anteil von max. 25%, dem Immobilienportfolio beigemischt. Ziel ist es, den Anlegern ein möglichst breit diversifiziertes Wohnimmobilienportfolio zu bieten. Der Swiss Life REF (DE) European Living ist mit mehr als 3.200 Wohneinheiten, verteilt auf 35 Immobilien in sechs Ländern, investiert, wodurch die einzelnen Mieterträge einen hohen Granulierungsgrad aufweisen.

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. Die Transaktionsstrategie richtet sich an den unterschiedlichen europaweiten Immobilienzyklen aus. Wechselkursrisiken werden einerseits über Darlehen in der lokalen Währung (natural hedge) sowie andererseits über Devisentermingeschäfte abgesichert. Verantwortungsbewusstes Anlegen bedeutet für uns die Berücksichtigung von Umwelt-, Sozial- und Unternehmensführungskriterien (Environmental, Social und Governance = ESG). Wir suchen proaktiv nach effektiven Nachhaltigkeitsmaßnahmen und implementieren diese im gesamten Immobilienlebenszyklus. Das Fondsmanagement des Swiss Life REF (DE) European Living legt dabei neben der Förderung von ökologischen Merkmalen auch Wert auf das „S“, also auf die sozialen Aspekte aus dem Dreiklang ESG. Die zusätzliche Berücksichtigung von ökologischen und sozialen Kriterien soll mehr als 50 % des Portfolios (in Immobilienvermögen) abdecken. Für die anderen bis zu 50 % der Immobilien gelten grundsätzlich die gleichen Regeln, aber aufgrund von z.B. lokalen Besonderheiten oder fehlenden Daten ist eine vollständige Berichterstattung unter Umständen nicht möglich. Der Mittelzufluss erfolgt über ein Kontingentierungssystem, in Abstimmung mit dem Exklusivvertriebspartner DEKA Immobilien Investment GmbH.

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

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

Anlagegeschäfte

Im Berichtszeitraum wurden keine Ankäufe oder Verkäufe von Immobilien oder Immobilien-Gesellschaften getätigt. Die Tätigkeit der Kapitalverwaltungsgesellschaft beschränkte sich somit auf die Verwaltung der gehaltenen Vermögensgegenstände.

Die unter den Veräußerungsgeschäften ausgewiesenen sonstigen realisierten Gewinnen und Verluste betreffen vollumfänglich Gewinne und Verluste aus im Geschäftsjahr fällig gewordenen Devisentermingeschäften, die zu Absicherungszwecken geschlossen wurden.

Wertentwicklung

Das Nettofondsvermögen des Publikums-AIF Swiss Life REF (DE) European Living beträgt zum Berichtsstichtag 903.747.434,04 EUR (i.Vj. 956.640.611,10 EUR) bei umlaufenden Anteilen von 85.466.329 Stück (i.Vj. 90.301.797 Stück). Der Anteilpreis in Höhe von 10,57 EUR ist im Vergleich zum Vorjahr (10,59 EUR) aufgrund der Ausschüttung um 0,02 EUR gesunken. Ausschüttungsbereinigt ist der Anteilspreis gem. Berechnungsmethodik BVI um 0,11 EUR gestiegen. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde eine BVI-Rendite von 1,04% (i.Vj. 0,47%) erzielt.

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

Hauptanlagerisiken

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

Adressausfallrisiken

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

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

Zinsänderungsrisiken

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

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

Liquiditätsrisiken

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

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

Marktpreisrisiken

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

Leveragerisiko

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

Währungsrisiken

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

Operationale Risiken

Die Swiss Life KVG³⁸ stellt eine ordnungsgemäße Verwaltung des Fonds sicher. Wesentliche operationale Risiken für das AIF-Sondervermögen resultieren aus externen Ursachen. Daher hat die Swiss Life KVG Vorkehrungen getroffen und für jedes identifizierte Risiko entsprechende Risikominimierungsmaßnahmen installiert. Die durch das Risikomanagement identifizierten operationalen Risiken bestehen u.a. aus Rechts- oder Steuerrisiken, aber auch aus Personal- und Abwicklungs- sowie Auslagerungsrisiken.

Zusammenfassend ist eine Anlage in diesen Fonds nur für Investoren mit einem mittel- bis langfristigen Anlagehorizont und einer entsprechenden Risikobereitschaft und -tragfähigkeit geeignet. Jede Anlage ist Marktschwankungen unterworfen. Der Fonds hat spezifische Risiken, die sich unter ungewöhnlichen Marktbedingungen erheblich erhöhen können.

Nachhaltigkeitsfaktoren

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

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

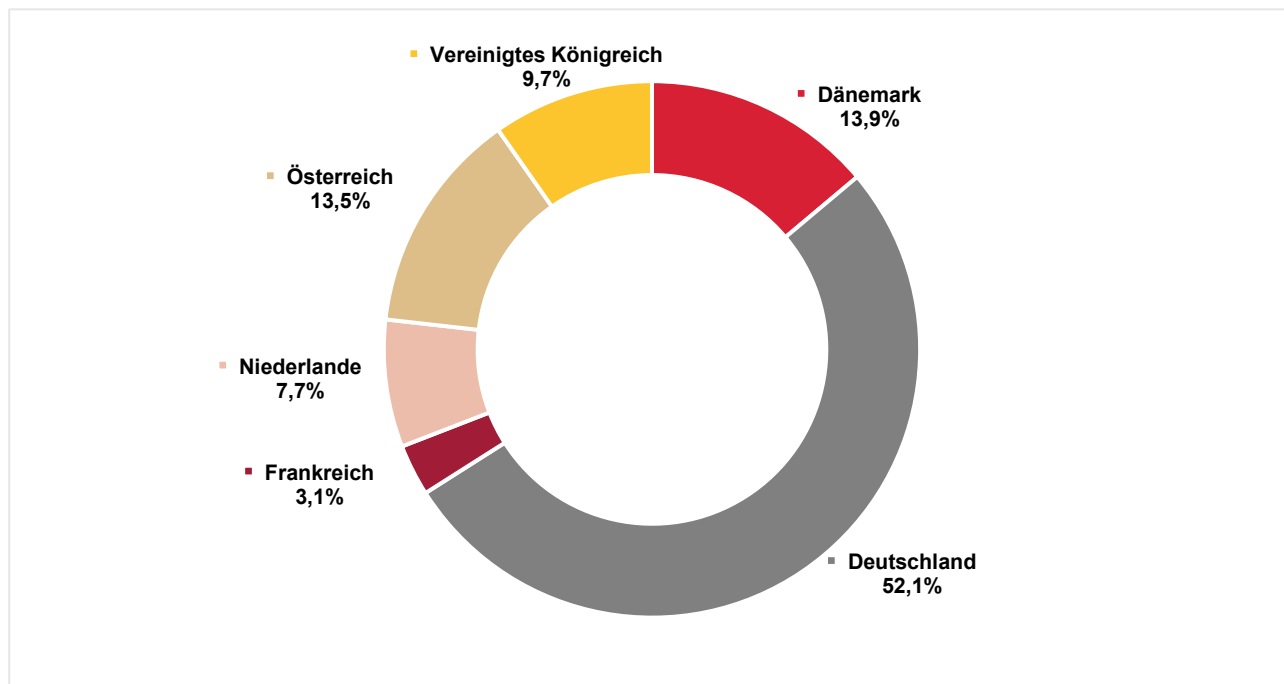
³⁸ Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Portfoliostruktur

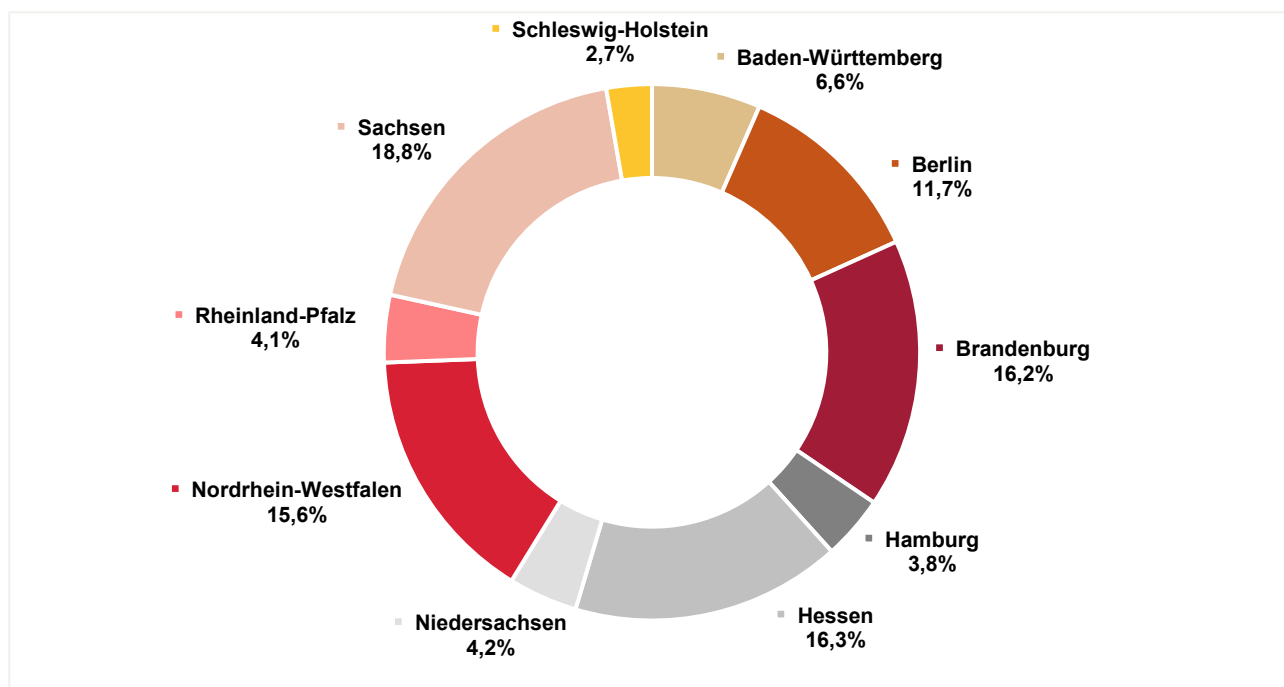
Zum Berichtsstichtag enthält das Portfolio 35 Immobilien und 13 Immobilien-Gesellschaften. Die nachfolgenden Grafiken geben einen Überblick über die Struktur des Immobilienportfolios.

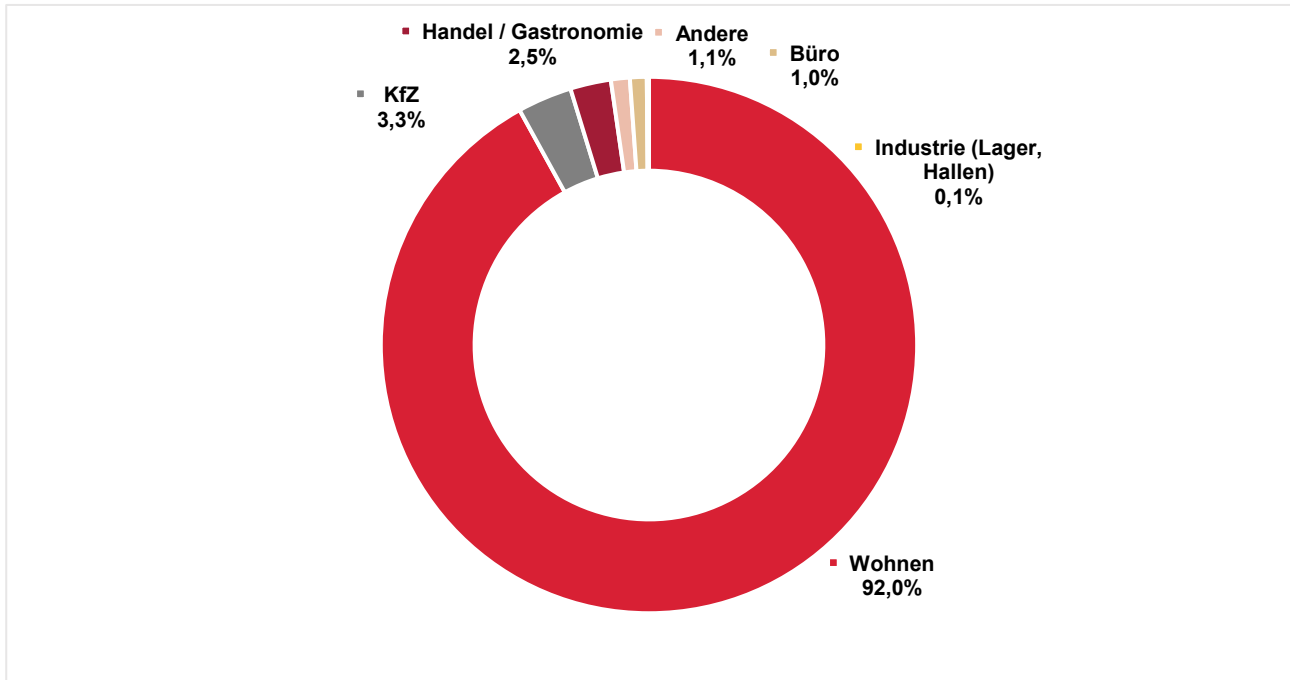
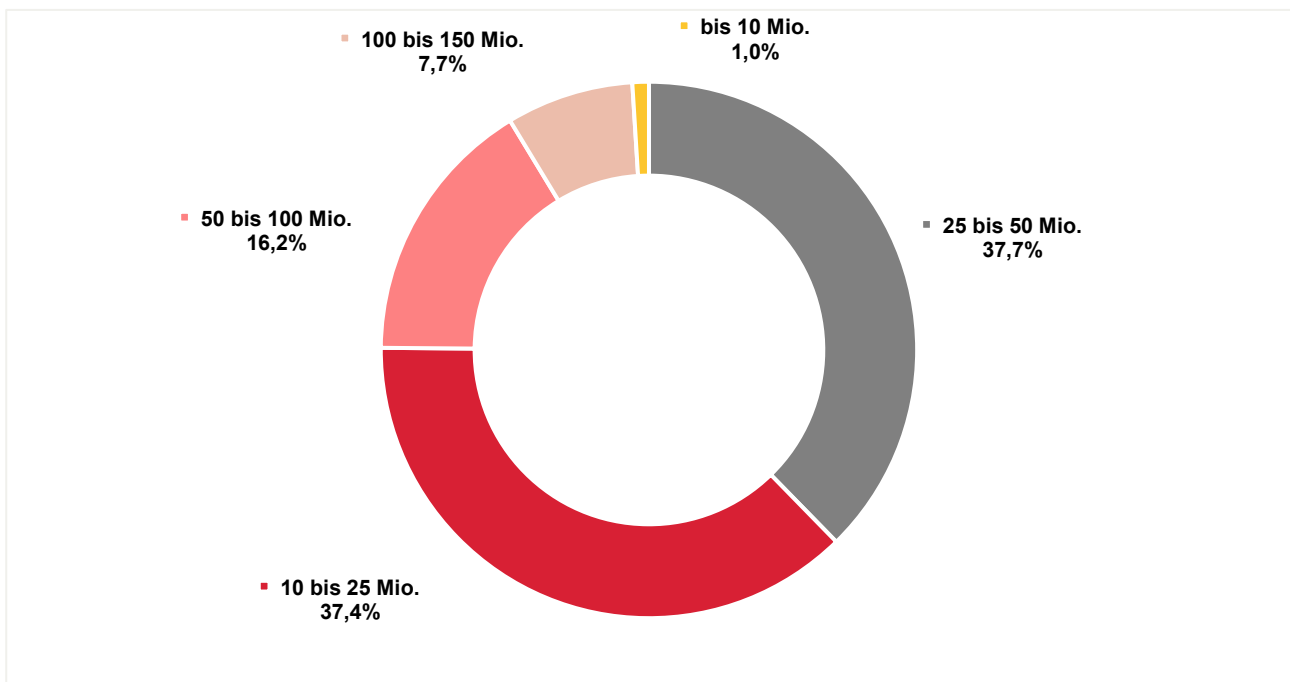
Geografische Verteilung der Immobilien (in % der Verkehrswerte)

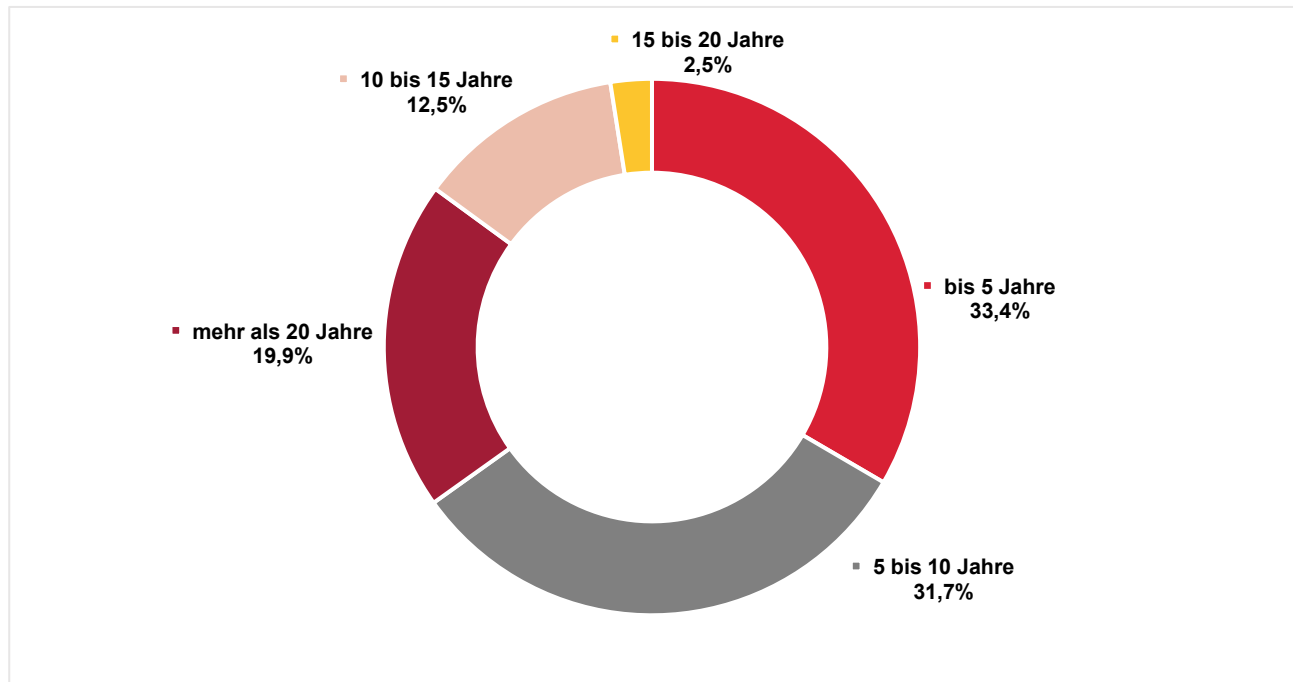
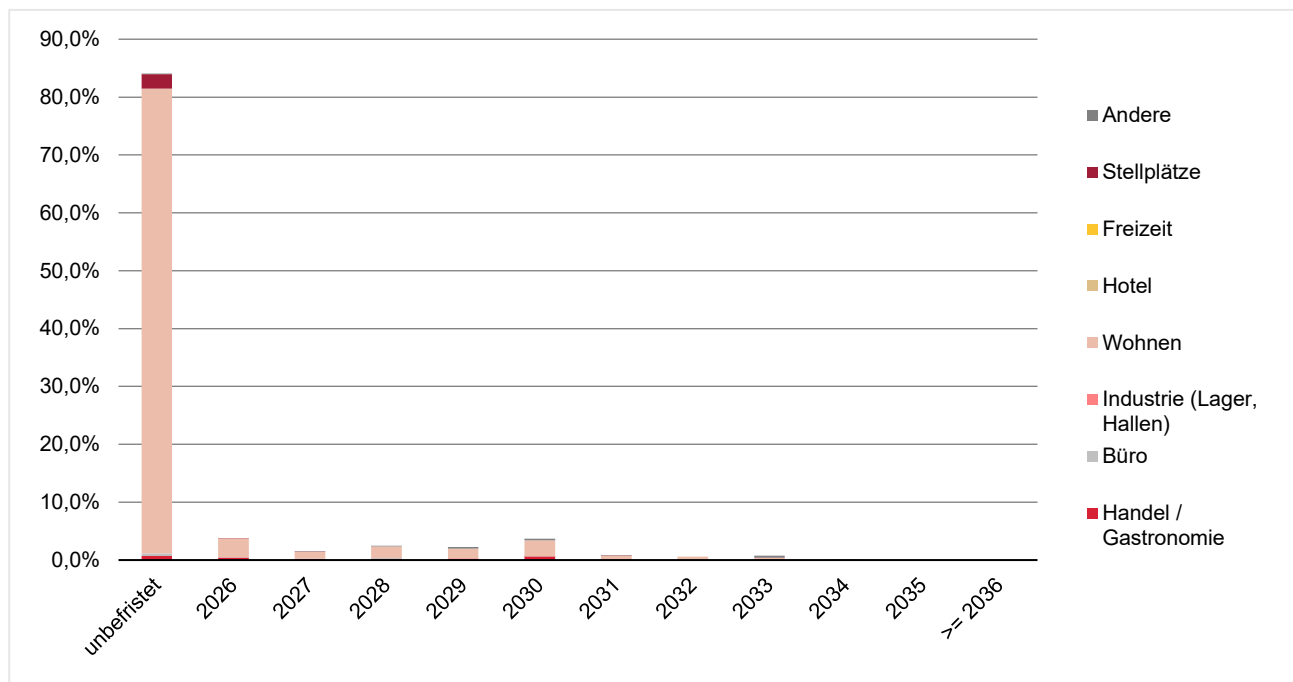
Länderallokation



Regionalallokation der in Deutschland belegenen Immobilien



Verteilung der Immobilien nach Nutzungsarten (in % der Jahresnettosollmiete)**Verteilung der Immobilien nach Größenklassen (in % der Verkehrswerte)**

Wirtschaftliche Altersstruktur der Immobilien (in % der Verkehrswerte)**Restlaufzeitenstruktur der Mietverträge (in % der Jahresnettosollmiete)**

Kreditportfolio und Restlaufzeitenstruktur der Darlehen

Übersicht Kredite

Währung	Kreditvolumen	in % ¹⁾
EUR-Kredite (Inland)	102.153.695,02 EUR	11,0
DKK	41.047.497,42 EUR	4,4
GBP	42.060.382,58 EUR	4,5
Gesamt	185.261.575,02 EUR	19,9

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

Die Verbindlichkeiten aus Krediten resultieren aus der anteiligen Fremdfinanzierung der Immobilien (83,9 Mio. EUR). Im Rahmen von Kreditaufnahmen für Rechnung des Sondervermögens sind zum Sondervermögen gehörende Vermögensgegenstände in Höhe von 83,9 Mio. EUR mit Rechten Dritter belastet. Kreditaufnahmen der zum Sondervermögen gehörenden Immobilien-Gesellschaften belaufen sich auf 101,4 Mio. EUR, daraus sind den Immobilien-Gesellschaften gehörende Vermögensgegenstände in Höhe von 101,4 Mio. EUR mit Rechten Dritter belastet.

Kreditvolumina in EUR nach Restlaufzeit der Zinsfestschreibung

Währung	unter 1 Jahr	1 bis 2 Jahre	2 bis 5 Jahre	5 bis 10 Jahre	über 10 Jahre	Gesamt
EUR-Kredite (Inland)	2,7%	5,7%	23,6%	23,1%	0,0%	55,1%
DKK	7,9%	0,0%	14,2%	0,0%	0,0%	22,2%
GBP	0,0%	0,0%	0,0%	22,7%	0,0%	22,7%
Gesamt	10,6%	5,7%	37,9%	45,8%	0,0%	100,0%

Liquidität, sonstige Vermögensgegenstände und sonstige Verbindlichkeiten

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 % ¹⁾
DKK	7.054 TEUR	7,90%
GBP	3.072 TEUR	6,13%

1) in % des Fondsvolumens (netto) pro Währungsraum

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

Es gab keine wesentlichen Änderungen im Berichtszeitraum.

Entwicklung des Fonds - Vergleichende Übersicht der letzten 3 Jahre

	GJ-Ende 31.03.2023 Mio. EUR	GJ-Ende 31.03.2024 Mio. EUR	GJ-Ende 31.03.2025 Mio. EUR	GJ-Ende 31.03.2026 Mio. EUR
Immobilien	462,3	490,0	514,7	514,3
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	162,9	170,6	168,5	167,5
Liquiditätsanlagen	201,8	181,2	158,4	129,7
Sonstige Vermögensgegenstände	212,4	222,6	195,2	189,2
./. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	-75,1	-80,8	-80,1	-96,9
Fondsvermögen	964,3	983,6	956,6	903,7
Anteilumlauf (Stück)	90.837.996	92.338.622	90.301.797	85.466.329
Anteilwert (EUR)	10,61	10,65	10,59	10,57
Endausschüttung je Anteil (EUR)	0,05	0,11	0,13	0,14
Tag der Ausschüttung	29.09.2023	27.09.2024	26.09.2025	25.09.2026
Ausschüttungs bereinigter Anteilwert	10,71	10,80	10,86	10,97
Berechnungsmethodik BVI				

Vermögensübersicht zum 31. März 2026

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
A. Vermögensgegenstände				
I. Immobilien				
1. Mietwohngrundstücke		424.400.000,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
2. Geschäftsgrundstücke		0,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
3. Gemischtgenutzte Grundstücke		89.900.000,00		
(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			514.300.000,00	56,91
(insgesamt in Fremdwährung	0,00)			
II. Beteiligungen an Immobilien- Gesellschaften				
1. Mehrheitsbeteiligungen		123.078.347,86		
(davon in Fremdwährung	55.195.247,90)			
2. Minderheitsbeteiligungen		44.377.380,70		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
Zwischensumme			167.455.728,56	18,53
(insgesamt in Fremdwährung	55.195.247,90)			
III. Liquiditätsanlagen				
1. Bankguthaben		129.690.611,48		
(davon in Fremdwährung	1.511.818,29)			
2. Wertpapiere		0,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
3. Investmentanteile		0,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
Zwischensumme			129.690.611,48	14,35
IV. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		9.388.727,25		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
2. Forderungen an Immobilien- Gesellschaften		148.298.024,33		
(davon in Fremdwährung	83.411.701,33)			
3. Zinsansprüche		1.403.729,50		
(davon in Fremdwährung	317.591,98)			

Fortsetzung: Vermögensübersicht zum 31. März 2026

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
4. Anschaffungsnebenkosten		29.133.311,46		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
bei Immobilien		22.686.262,65		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
bei Beteiligungen an Immobilien- Gesellschaften		6.447.048,81		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
5. Andere		978.498,96		
(davon in Fremdwährung	5.843,55)			
Zwischensumme			189.202.291,50	20,94
Summe Vermögensgegenstände			1.000.648.631,54	110,72
B. Schulden				
I. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten		-83.903.695,02		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		-2.130.671,88		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
3. Grundstücksbewirtschaftung		-7.410.956,79		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
4. anderen Gründen		-1.554.759,58		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
Zwischensumme			-95.000.083,27	-10,51
II. Rückstellungen			-1.901.114,23	-0,21
(davon in Fremdwährung	-1.014.774,36)			
Summe Schulden			-96.901.197,50	-10,72
C. Fondsvermögen			903.747.434,04	100,00
umlaufende Anteile (Stück)			85.466.329	
Anteilwert (EUR)			10,57	
Währungsumrechnungskurs per Stichtag				
Dänische Kronen (DKK) / EUR			7,4732	
Britische Pfund (GBP) / EUR			0,8678	

Vermögensaufstellung zum 31. März 2026 Teil I: Immobilienverzeichnis

Direkt gehaltene Immobilien

		Lage des Grundstücks ¹⁾	Währung	Art des Grundstücks ²⁾	Art der Nutzung ³⁾	Projekt- / Bestandentwicklungs- maßnahmen	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstückgröße in m²	Nutzfläche Gewerbe / Wohnen in m²	Ausstattungsmerkmale ⁴⁾	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	Leerstandsquote in % der Nettosoll-miete	Fremdfinanzierungsquote in % des Kaufpreises / Verkehrswertes ⁵⁾	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
DE	12555	Berlin-Köpenick, Bahnhofstraße 61/61a	EUR	M	W	-	15.03.21	2020/2020	2.556	0/2.605	B, BM, L	0,1	1,8	30,6	15.900/16.100 [16.000]	605	624/625 [625]	74,0/74,0 [74,0]	1.500/10,6	1.000/500	150	737	59
DE	12687	Berlin, Märkische Allee 314 - 318	EUR	M	W	-	01.10.22	2021/2021	5.087	0/9.462	BM, FW, L	0,1	2,0	43,7	41.200/40.100 [40.650]	1.424	1.476/1.478 [1.477]	75,0/75,0 [75,0]	3.368/8,0	2.655/713	337	2.188	78
DE	01159	Dresden, Behringstraße 53-57, Löbtauer Straße 58-62, Altonaer Straße 10	EUR	M	W	-	01.03.22	2019	4.655	376/10.397	FW, G, L, R, SZ	1,4	5,6	0,0	49.300/49.100 [49.200]	1.765	1.902/1.887 [1.895]	73,0/73,0 [73,0]	3.252/5,5	2.279/973	325	1.924	71
DE	47198	Duisburg, Ottostraße 1 - 13b u.a.	EUR	M	W	-	01.12.19	1968/1968	26.232	0/16.197	FW, G, L, R, RO	0,1	2,6	0,0	23.800/24.100 [23.950]	1.337	1.432/1.433 [1.433]	41,0/48,0 [44,5]	1.812/8,5	1.461/351	181	664	44
DE	40595	Düsseldorf, Hermann-Ehlers-Str. 2-6 u.a.	EUR	GG	W: 56,9%; Ha: 30,0%	-	01.01.20	1967/2018	3.477	1.664/3.112	FW, G, L, PA, R, RO	2,1	3,4	0,0	10.500/11.100 [10.800]	586	627/622 [624]	34,0/34,0 [34,0]	828/8,7	660/168	83	311	45
DE	24941	Flensburg, Mühlental 4, 6, 8, 10, 12	EUR	M	W	-	01.07.21	2021	5.042	0/3.454	FW, L	0,2	2,8	45,2	13.500/13.100 [13.300]	486	619/609 [614]	75,0/75,0 [75,0]	1.351/11,8	888/464	135	708	63
DE	60313	Frankfurt am Main, Albusstraße 17 / Allerheiligenstraße 38-40	EUR	GG	W	-	01.12.19	1964/1964	1.833	915/3.846	G, LA, L, PA, R, RO	0,4	3,2	0,0	18.700/18.900 [18.800]	909	926/933 [929]	29,0/29,0 [29,0]	1.351/8,0	1.047/304	135	495	44
DE	16548	Gliencke/Nordbahn, Ahornallee 2A - 2F	EUR	M	W	-	01.07.24	2023	5.298	0/5.764	G, L	0,0	14,3	28,5	30.500/31.000 [30.750]	1.026	1.156/1.152 [1.154]	78,0/78,0 [78,0]	2.689/9,1	1.909/779	269	2.218	99
DE	21075	Hamburg, Hans-Dewitz-Ring 4+6, 28-34	EUR	M	W	-	01.11.20	1998	6.632	0/5.256	FW, G, RO	0,4	3,4	14,3	18.700/18.600 [18.650]	855	682/850 [766]	54,0/54,0 [54,0]	1.481/9,0	865/617	148	761	55
DE	30559	Hannover, Lange-Feld-Straße 61-71	EUR	M	W	-	19.03.20	2014	5.593	0/5.222	FW, G, L, RO, SZ	0,1	9,5	49,4	20.300/20.200 [20.250]	744	832/838 [835]	68,0/68,0 [68,0]	1.405/7,2	1.075/330	140	550	47
DE	51147	Köln, Nachtigallenstraße 16-20, Ludwig-Schneider-Straße 15-23	EUR	M	W	-	01.05.21	2018	7.103	0/8.506	BM, G, L	0,1	6,7	0,0	36.500/36.400 [36.450]	1.406	1.523/1.519 [1.521]	74,0/74,0 [74,0]	3.305/9,4	2.398/907	333	1.694	61
DE	77933	Lahr/Schwarzwald, Tramplerstraße 87	EUR	M	W	-	01.10.22	2022/2022	7.511	0/8.806	BM, FW, G, L, R, RO, SP	0,1	8,8	0,0	30.500/33.200 [31.850]	947	1.205/1.142 [1.174]	76,0/76,0 [76,0]	2.357/7,4	1.787/571	236	1.532	78
DE	04356	Leipzig, Seehausener Allee 43	EUR	M	W	-	23.07.21	1890/2019	6.120	287/2.182	L	3,9	1,5	36,9	11.000/10.400 [10.700]	401	417/417 [417]	74,0/74,0 [74,0]	658/6,9	434/224	66	345	63
DE	04179	Leipzig, Beckerstraße 25, 27, 29	EUR	M	W	-	01.02.24	2024	5.031	904/5.962	B, FW, G, L, SZ	6,4	0,6	0,0	31.400/31.400 [31.400]	1.151	1.181/1.180 [1.181]	78,0/78,0 [78,0]	1.971/5,9	1.193/778	198	1.547	94

		Lage des Grundstücks ¹⁾		Währung	Art des Grundstücks ²⁾	Art der Nutzung ³⁾	Projekt- / Bestandsentwicklungs- maßnahmen	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m²	Nutzfläche Gewerbe / Wohnen in m²	Ausstattungsmerkmale ⁴⁾	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	Leerstandquote in % der Nettosoll- miete	Fremdfinanzierungsquote in % des Kaufpreises / Verkehrswertes ⁵⁾	Kaufpreis bzw. Verkehrswert Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR	Mieterträge im Geschäftsjahr in TEUR	Roherttrag 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
DE	55118	Mainz, Rheinallee 107, Wallaustraße 100		EUR	M	W	-	01.03.22	2020	1.817	306/ 3.381	B, FW, G, L, R, RO, SZ	3,1	7,3	0,0	19.700/ 19.700 [19.700]	687	776/ 779 [778]	74,0/ 74,0 [74,0]	1.690/ 7,3	1.271/ 419	169	999	71
DE	16515	Oranienburg, André-Pican-Straße 63, 63a		EUR	M	W	-	30.10.20	2020	1.918	83/ 1.171	B	0,0	0,0	0,0	4.590/ 4.720 [4.655]	200	207/ 208 [208]	73,0/ 73,0 [73,0]	544/ 11,6	343/ 201	54	245	54
DE	12529	Schönefeld, Angerstraße 1, 3, 5, 7		EUR	M	W	-	01.10.21	2021	2.448	0/ 3.588	BM, G	0,2	5,8	31,0	17.300/ 17.600 [17.450]	629	672/ 670 [671]	75,0/ 75,0 [75,0]	1.666/ 10,6	1.170/ 497	167	918	66
DE	65824	Schwalbach am Taunus, Avrilléstraße 1, Berliner Straße 2, Marktplatz 8-17 und 42-44		EUR	GG	W	-	01.04.20	1972	8.743	6.628/ 18.720	B, BM, FW, G, L, R	3,0	2,0	34,8	60.700/ 59.900 [60.300]	2.943	3.149/ 3.151 [3.150]	39,0/ 39,0 [39,0]	4.659/ 8,1	3.694/ 966	466	1.864	48
DE	15344	Strausberg, Am Annafließ 14-26		EUR	M	W	-	01.10.22	2022/ 2022	9.039	0/ 3.941	FW	0,0	0,0	0,0	15.800/ 15.500 [15.650]	533	625/ 626 [625]	76,0/ 76,0 [76,0]	1.880/ 11,3	1.185/ 695	187	1.219	78
DE	16727	Velten, Oranienburger Straße 2a, 2b, 2c, Bergstraße 103a, 103b, 104		EUR	M	W	-	30.10.20	2020	6.537	0/ 3.167	B	0,2	8,7	33,5	10.400/ 10.200 [10.300]	415	469/ 468 [469]	74,0/ 74,0 [74,0]	1.166/ 11,7	728/ 437	117	525	54
DE	42349	Wuppertal, Mastweg 84-106		EUR	M	W	-	01.01.20	1973/ 2014	7.273	0/ 3.504	BM, G	0,0	22,3	0,0	4.560/ 4.630 [4.595]	225	311/ 323 [317]	34,0/ 34,0 [34,0]	392/ 8,8	316/ 76	39	147	45
FR	68300	Saint Louis, 12 Rue du Ballon		EUR	M	W	-	01.10.22	2024/ 2024	4.756	141/ 6.449	B, FW, G, L, R, SZ	0,1	0,0	0,0	28.600/ 29.200 [28.900]	1.023	1.229/ 1.229 [1.229]	79,0/ 79,0 [79,0]	1.262/ 4,5	453/ 809	125	1.094	78
Immobilienvermögen direkt gehaltener Immobilien in EUR gesamt ⁶⁾																							514.300.000,00	

Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien

		Lage des Grundstücks ¹⁾	Beteiligungsquote	mehrstöckige Gesellschaftsstruktur	Währung	Art des Grundstücks ²⁾	Art der Nutzung ³⁾	Projekt- / Bestandentwicklungs- maßnahmen	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m²	Nutzfläche Gewerbe / Wohnen in m² Ausstattungsmerkmale ⁴⁾	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	Leerstandsquote in % der Nettosoll- miete	Fremdfinanzierungsquote in % des Kaufpreises / Verkehrswertes ⁵⁾	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	
AT	8020	Graz, Waagner-Biro- Straße 120 u. 122	100,0 %	nein	EUR	GG	W	-	10.03.23	2023	4.543	301/ 4.533	B, BM, FW, G, K, L, PA, R, RO	3,1	9,3	0,0	21.000/ 20.400 [20.700]	644	775/ 773 [774]	77,0/ 77,0 [77,0]	-	-	-	-	-
AT	4040	Linz, Friedrichstraße 4, Schulstraße 3, 5, 7	100,0 %	nein	EUR	M	W	-	01.02.21	1995/ 2020	4.102	747/ 4.662	B, BM, FW, G	3,6	21,1	0,0	23.400/ 25.400 [24.400]	726	911/ 948 [929]	65,0/ 65,0 [65,0]	-	-	-	-	-
AT	1210	Wien, Leopoldauer Straße 70-72	100,0 %	nein	EUR	G	W	-	29.11.21	2021	1.597	0/ 5.930	BM, G, L	4,5	5,3	0,0	27.800/ 28.800 [28.300]	933	1.072/ 1.072 [1.072]	76,0/ 76,0 [76,0]	56/ 0,2	56/ 0	6	32	67
AT	1220	Wien, Erzherzog-Karl- Straße 176	100,0 %	nein	EUR	M	W	-	20.05.21	2022	2.961	260/ 6.527	B, G, LA, L, R, SZ	2,7	1,7	0,0	32.700/ 32.300 [32.500]	1.145	1.279/ 1.270 [1.274]	77,0/ 77,0 [77,0]	-	-	-	-	-
AT	1110	Wien, Simmeringer Hauptstraße 89, Rinnböckstraße 86	100,0 %	nein	EUR	M	W	-	21.12.21	2022	2.794	179/ 3.405	FW, G, L, R, RO, SZ	3,0	6,5	0,0	19.700/ 19.700 [19.700]	624	706/ 713 [710]	77,0/ 77,0 [77,0]	-	-	-	-	-
DK	8000	Aarhus, Stenpassagen 3, 7-19	100,0 %	ja	DKK	M	W	-	01.08.22	2019/ 2019	1.659	214/ 2.411	B, FW, G, L	0,1	7,1	46,4	16.874 (126.100 TDKK)/ 16.941 (126.600 TDKK) [16.907 (126.350 TDKK)]	704 (5.253 TDKK)	718 (5.366 TDKK)/ 718 (5.365 TDKK) [718 (5.366 TDKK)]	73,0/ 73,0 [73,0]	395 (2.955 TDKK)/ 2,3	52 (391 TDKK)/ 343 (2.564 TDKK)	38 (287 TDKK)	243 (1.818 TDKK)	76
DK	8240	Aarhus, Vindrosen 2- 14	100,0 %	ja	DKK	G	W	-	06.01.22	2017	4.053	0/ 8.960	B, FW, L	0,1	0,0	38,6	41.187 (307.800 TDKK)/ 40.679 (304.000 TDKK) [40.933 (305.900 TDKK)]	1.762 (13.159 TDKK)	1.799 (13.443 TDKK)/ 1.799 (13.443 TDKK) [1.799 (13.443 TDKK)]	71,0/ 71,0 [71,0]	843 (6.299 TDKK)/ 2,1	237 (1.775 TDKK)/ 605 (4.524 TDKK)	82 (616 TDKK)	488 (3.645 TDKK)	69
DK	2200	Kopenhagen, Rantzausgade 60A-C	100,0 %	ja	DKK	G	W	-	18.08.21	1904/ 2010	1.420	262/ 2.633	BM, FW, SP	0,1	0,0	17,8	18.453 (137.900 TDKK)/ 17.877 (133.600 TDKK) [18.165 (135.750 TDKK)]	703 (5.252 TDKK)	723 (5.403 TDKK)/ 723 (5.403 TDKK) [723 (5.403 TDKK)]	55,0/ 55,0 [55,0]	58 (430 TDKK)/ 0,3	0 (0 TDKK)/ 58 (430 TDKK)	6 (44 TDKK)	32 (238 TDKK)	64
DK	2100	Kopenhagen, Vejlegade 6, 8A-C, 10	100,0 %	ja	DKK	G	W	-	18.08.21	1918/ 2009	1.013	0/ 2.418	BM, FW, L	0,0	0,0	24,9	16.271 (121.600 TDKK)/ 15.415 (115.200 TDKK) [15.843 (118.400 TDKK)]	640 (4.781 TDKK)	654 (4.888 TDKK)/ 654 (4.888 TDKK) [654 (4.888 TDKK)]	55,0/ 55,0 [55,0]	51 (378 TDKK)/ 0,3	0 (0 TDKK)/ 51 (378 TDKK)	5 (39 TDKK)	28 (210 TDKK)	64
DK	2000	Frederiksberg, Howitzvej 49, 51A, 51B	100,0 %	ja	DKK	G	W	-	18.08.21	2009	2.339	0/ 3.021	B, BM, FW, G, L, R, RO	0,2	0,1	28,4	22.895 (171.100 TDKK)/ 23.444 (175.200 TDKK) [23.169 (173.150 TDKK)]	899 (6.713 TDKK)	915 (6.838 TDKK)/ 916 (6.847 TDKK) [916 (6.842 TDKK)]	63,0/ 63,0 [63,0]	70 (524 TDKK)/ 0,3	0 (0 TDKK)/ 70 (524 TDKK)	7 (54 TDKK)	39 (288 TDKK)	64
DK	2900	Hellerup, Sankt Peders Vej 3, 5	100,0 %	ja	DKK	G	W	-	18.08.21	1992	2.571	0/ 2.571	B, BM, FW, L, PA	0,0	0,0	25,5	14.171 (105.900 TDKK)/ 14.238 (106.400 TDKK) [14.204 (106.150 TDKK)]	592 (4.421 TDKK)	605 (4.518 TDKK)/ 605 (4.518 TDKK) [605 (4.518 TDKK)]	46,0/ 46,0 [46,0]	79 (587 TDKK)/ 0,6	0 (0 TDKK)/ 79 (587 TDKK)	8 (60 TDKK)	43 (322 TDKK)	64

		Lage des Grundstücks ¹⁾	Beteiligungsquote	mehrstöckige Gesellschaftsstruktur		Währung	Art des Grundstücks ²⁾	Art der Nutzung ³⁾	Projekt- / Bestandentwicklungs- maßnahmen	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m²	Nutzfläche Gewerbe / Wohnen in m²	Ausstattungsmerkmale ⁴⁾	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	Leerstandsquote in % der Nettosoll- miete	Fremdfinanzierungsquote in % des Kaufpreises / Verkehrswertes ⁵⁾	Kaufpreis bzw. Verkehrswert Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR	Mieterträge im Geschäftsjahr in TEUR	Roherttrag 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
GB	M50 3SF	Manchester-Salford, 248 The Quays	100,0 %	nein	GBP	M	W	-	30.03.22	2019	2.099	0/ 16.272	B, BM, G, K, L, SP	0,0	6,4	46,4	89.998 (78.100 TGBP)/ 91.150 (79.100 TGBP) [90.574 (78.600 TGBP)]	4.874 (4.215 TGBP)	5.344 (4.637 TGBP)/ 5.360 (4.652 TGBP) [5.352 (4.645 TGBP)]	63,0/ 63,0 [63,0]	-	-	-	-	-	-
NL	3029 AD	Rotterdam, Galvanistraat 15	50,0 %	ja	EUR	G [E]	W	-	30.11.20	1970/ 2019	4.810	845/ 23.900	B, BM, K, LA, L, SP	1,1	0,7	25,5	139.700/ 146.200 [142.950]	6.323	6.424/ 6.423 [6.424]	63,0/ 63,0 [63,0]	115/ 0,1	0/ 115	12	56	55	
Immobilienvermögen indirekt über Immobilien-Gesellschaften gehaltener Immobilien in EUR gesamt ⁷⁾																								488.345.617,34		
Immobilienvermögen indirekt über Immobilien-Gesellschaften gehaltener Immobilien in EUR anteilig ⁸⁾																								416.870.617,34		

Vermögensaufstellung zum 31. März 2026 Teil I: Gesellschaftsübersicht

Firma, Rechtsform	Sitz der Gesellschaft	Lage des Grundstücks 1)	Beteiligungsquote	Währung	Erwerbsdatum	Verkehrswert bzw. Kaufpreis in TEUR	Gesellschaftskapital in TEUR 9)	Gesellschafterdarlehen in TEUR	- davon nach § 240 Abs. 1, 2 KAGB	- davon nach § 240 Abs. 3 KAGB	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
SLEL F4 GmbH & Co KG	Wien, Österreich		100,00%	EUR	01.02.21	12.715	152	12.000	12.000	-	1.110/8,7	58/1.052	110	532	58
	zugehörige Immobilien:	AT 4040 Linz, Friedrichstraße 4, Schulstraße 3, 5, 7													
SLEL Leo GmbH & Co KG	Wien, Österreich		100,00%	EUR	29.11.21	14.560	4.615	14.000	14.000	-	584/4,0	28/557	58	324	67
	zugehörige Immobilien:	AT 1210 Wien, Leopoldauer Straße 70-72													
SLEL Herzog GmbH & Co KG	Wien, Österreich		100,00%	EUR	20.05.21	18.793	12.924	13.900	13.900	-	848/4,5	25/823	84	460	61
	zugehörige Immobilien:	AT 1220 Wien, Erzherzog-Karl-Straße 176													
SLEL Simmering GmbH & Co. KG	Wien, Österreich		100,00%	EUR	21.12.21	8.799	11.445	11.000	11.000	-	769/8,7	35/734	75	427	68
	zugehörige Immobilien:	AT 1110 Wien, Simmeringer Hauptstraße 89, Rinnböckstraße 86													
SLEL Waagner-Biro 120-122 GmbH & Co. KG	Wien, Österreich		100,00%	EUR	09.03.23	13.016	10.826	8.500	8.500	-	817/6,3	74/743	79	548	83
	zugehörige Immobilien:	AT 8020 Graz, Waagner-Biro-Straße 120 u. 122													
Swiss Life European Living LuxCo 1 S.à.r.l.	Luxemburg, Luxemburg		100,00%	DKK	24.06.21	27.681 (206.869 TDKK)	25.733 (191.349 TDKK)	33.453 (250.000 TDKK)	33.453 (250.000 TDKK)	-	1.972 (14.669 TDKK)/7,1	11 (81 TDKK)/1.961 (14.589 TDKK)	203 (1.508 TDKK)	1.099 (8.176 TDKK)	62
	zugehörige Immobilien:	DK 8000 Aarhus, Stenpassagen 3, 7-19													
		DK 8240 Aarhus, Vindrosen 2-14													
		DK 2200 Kopenhagen, Rantzausgade 60A-C													
		DK 2100 Kopenhagen, Vejlegade 6, 8A-C, 10													
		DK 2000 Frederiksberg, Howitzvej 49, 51A, 51B													
		DK 2900 Hellerup, Sankt Peders Vej 3, 5													
Swiss Life European Living LuxCo2 Sarl	Luxemburg, Luxemburg		100,00%	GBP	30.03.22	27.514 (23.876 TGBP)	1.306 (1.135 TGBP)	23.464 (20.362 TGBP)	23.464 (20.362 TGBP)	-	3.034 (2.600 TGBP)/10,9	69 (59 TGBP)/2.965 (2.541 TGBP)	303 (260 TGBP)	1.821 (1.561 TGBP)	71
	zugehörige Immobilien:	GB M50 3SF Manchester-Salford, 248 The Quays													
Rotterdam Europoint II B.V.	Varsseveld, Niederlande		50,00%	EUR	30.11.20	44.377	68.954	-	-	-	2.669/6,0	1.476/1.192	270	1.237	55
	zugehörige Immobilien:	NL 3029 AD Rotterdam, Galvanistraat 15													
Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften in EUR gesamt 10)															167.455.728,56

1) AT = Österreich; DE = Deutschland; DK = Dänemark; FR = Frankreich; GB = Vereinigtes Königreich; NL = Niederlande
2) G = Geschäftsgrundstück; GG = Gemischtgenutztes Grundstück; M = Mietwohngrundstück; G [E] = Geschäftsgrundstück mit Erbbaurecht (§ 231 (1) 4. KAGB)
3) Ha = Handel / Gastronomie; W = Wohnen
4) B = Be- und Entlüftungsanlage; BM = Brandmeldeanlage; FW = Fernwärme; G = Garage / Tiefgarage; K = Klimatisierung; LA = Lastenaufzug; L = Lift/Aufzugsanlage; PA = Parkdeck; R = Rampe; RO = Rolllor; SP = Sprinkleranlage; SZ = Sonnenschutz
5) Fremdfinanzierungsquote im Verhältnis zu den Vermögenswerten aller Fondsimmobilen: Die Vermögenswerte setzen sich aus den anzusetzenden Kaufpreisen (i.d.R. 3 Monate ab Erwerbsdatum) bzw. Verkehrswerten (i.d.R. ab dem 4. Monat nach Erwerbsdatum) der einzelnen Objekte zusammen. Dieser wird in Relation zu dem für das jeweilige Objekt aufgenommenen Kredit gesetzt.
6) Das Immobilienvermögen in EUR gesamt enthält die Summe der Kaufpreise / Verkehrswerte der direkt gehaltenen Immobilien und entspricht dem Posten I. Immobilien der Vermögensübersicht.
7) 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).
8) 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.
9) Das Gesellschaftskapital entspricht der Summe der eingezahlten Beträge im Eigenkapital gemäß Local-GAAP.
10) 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 2026

Im Berichtszeitraum haben keine Käufe oder Verkäufe stattgefunden.

Vermögensaufstellung zum 31. März 2026 Teil II: Liquiditätsübersicht

	Käufe Stück in Tausend	Verkäufe Stück in Tausend	Bestand Stück in Tausend	Kurswert EUR (Kurs per 31.03.2026)	Anteil am Fonds- vermögen in %
I. Bankguthaben				129.690.611,48	14,35
II. Wertpapiere				0,00	0,00
III. Investmentanteile				0,00	0,00

Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 31. März 2026 Teil II: Liquiditätsübersicht

Der Bestand der Liquiditätsanlagen von insgesamt 129,7 Mio. EUR umfasst Bankguthaben, die innerhalb eines Jahres fällig sind (129,7 Mio. EUR). Von den Bankguthaben sind 15,1 Mio. EUR als Tagesgeld und 85,0 Mio. EUR als Termingeld angelegt.

Vermögensaufstellung zum 31. März 2026 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
IV. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung			9.388.727,25	1,04
(davon in Fremdwährung	0,00)			
davon Betriebskostenvorlagen		6.607.780,62		
davon Mietforderungen		714.932,26		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften			148.298.024,33	16,41
(davon in Fremdwährung	83.411.701,33)			
3. Zinsansprüche			1.403.729,50	0,16
(davon in Fremdwährung	317.591,98)			
4. Anschaffungsnebenkosten			29.133.311,46	3,22
(davon in Fremdwährung	0,00)			
bei Immobilien		22.686.262,65		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		6.447.048,81		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
5. Andere			978.498,96	0,11
(davon in Fremdwährung	5.843,55)			
davon Forderungen aus Anteilumsatz		0,00		
davon Forderungen aus Sicherungs- geschäften		194.598,35		
Sicherungsgeschäfte	Kurswert Verkauf EUR	Kurswert Stichtag EUR	vorl. Ergebnis EUR	
DTG 10.631.000,00 GBP	12.084.801,64	12.042.365,20	42.436,44	
DTG 68.700.000,00 DKK	9.211.584,88	9.193.464,21	18.120,67	
DTG 96.410.000,00 DKK	12.942.624,74	12.936.424,87	6.199,87	
DTG 120.850.000,00 DKK	16.233.395,53	16.204.293,43	29.102,10	
DTG 163.740.000,00 DKK	21.981.474,02	21.922.319,96	59.154,06	
DTG 164.300.000,00 DKK	22.050.731,45	22.011.146,24	39.585,21	
Gesamt			194.598,35	
I. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten			-83.903.695,02	-9,28
(davon in Fremdwährung	0,00)			
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben			-2.130.671,88	-0,24
(davon in Fremdwährung	0,00)			

Fortsetzung: Vermögensaufstellung zum 31. März 2026 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
3. Grundstücksbewirtschaftung			-7.410.956,79	-0,82
(davon in Fremdwährung	0,00)			
4. anderen Gründen			-1.554.759,58	-0,17
(davon in Fremdwährung	0,00)			
davon Verbindlichkeiten aus Anteil- umsatz		0,00		
davon Verbindlichkeiten aus Sicherungs- geschäften		-349.287,52		
Sicherungsgeschäfte	Kurswert Verkauf EUR	Kurswert Stichtag EUR	vorl. Ergebnis EUR	
DTG 8.205.000,00 GBP	9.414.802,07	9.420.206,66	-5.404,59	
DTG 10.545.000,00 GBP	11.795.302,01	11.997.951,99	-202.649,98	
DTG 11.877.000,00 GBP	13.432.481,34	13.573.714,29	-141.232,95	
Gesamt			-349.287,52	
II. Rückstellungen			-1.901.114,23	-0,21
(davon in Fremdwährung	-1.014.774,36)			
Fondsvermögen			903.747.434,04	100,00

Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 31. März 2026 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

Die unter dem Posten „Sonstige Vermögensgegenstände“ ausgewiesenen „Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung“ (9,4 Mio. EUR) enthalten im Wesentlichen verauslagte umlagefähige Betriebs- und Verwaltungskosten (6,6 Mio. EUR), sonstige Forderungen (1,0 Mio. EUR), Mietforderungen (0,7 Mio. EUR), Forderungen aus Cashpooling (0,5 Mio. EUR), Forderungen an Hausverwalter (0,4 Mio. EUR), aktive Rechnungsabgrenzungsposten (0,2 Mio. EUR) und Forderungen aus Weiterbelastungen (0,1 Mio. EUR).

Bei den „Forderungen an Immobiliengesellschaften“ (148,3 Mio. EUR) handelt es sich um an Immobilien-Gesellschaften gewährte Darlehen. Davon entfallen auf die Swiss Life European Living LuxCo 1 S.à.r.l. (33,5 Mio. EUR), SL European Living Aarhus 01 K/S (26,5 Mio. EUR), Swiss Life European Living LuxCo2 Sarl (23,5 Mio. EUR), SLEL Leo GmbH & Co KG (14,0 Mio. EUR), SLEL Herzog GmbH & Co KG (13,9 Mio. EUR), SLEL F4 GmbH & Co KG (12,0 Mio. EUR), SLEL Simmering GmbH & Co. KG (11,0 Mio. EUR), SLEL Waagner-Biro 120-122 GmbH & Co. KG (8,5 Mio. EUR) und auf die Rotterdam Europoint II C.V. (5,5 Mio. EUR).

Der Posten „Zinsansprüche“ (1,4 Mio. EUR) beinhaltet Zinsansprüche aus Liquiditätsanlagen (1,1 Mio. EUR) sowie Zinsforderung aus Darlehen an Immobilien-Gesellschaften (0,3 Mio. EUR).

Der Posten „Anschaffungsnebenkosten“ (29,1 Mio. EUR) beinhaltet Erwerbsnebenkosten (52,4 Mio. EUR) abzüglich Abschreibungen (23,3 Mio. EUR).

Der Posten „Andere“ (1,0 Mio. EUR) unter den „Sonstigen Vermögensgegenständen“ enthält im Wesentlichen Forderungen aus Versicherungsschäden (0,5 Mio. EUR), Forderungen aus Devisentermingeschäften (0,2 Mio. EUR), Forderungen aus Bankverrechnung (0,1 Mio. EUR) und sonstige Forderungen (0,1 Mio. EUR).

Angaben zu den Krediten entnehmen Sie bitte dem Kapitel „Kreditportfolio und Restlaufzeitenstruktur der Darlehen“ (83,9 Mio. EUR).

Die Verbindlichkeiten aus „Grundstückskäufen und Bauvorhaben“ (2,1 Mio. EUR) beinhalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit der Grunderwerbssteuer für die Immobilie Lahr/Schwarzwald, Tramplerstraße 87 (1,7 Mio. EUR) sowie Verbindlichkeiten aus Kaufpreiseinbehalten für die Immobilien Saint Louis, 12 Rue du Ballon (0,1 Mio. EUR), Glienicke/Nordbahn, Ahornallee 2A - 2F (0,1 Mio. EUR), Schönefeld, Angerstraße 1, 3, 5, 7 (0,1 Mio. EUR) und Schwalbach am Taunus, Avrilléstraße 1, Berliner Straße 2, Marktplatz 8-17 und 42-44 (0,1 Mio. EUR).

Die Verbindlichkeiten aus der „Grundstücksbewirtschaftung“ (7,4 Mio. EUR) beinhalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Betriebs- und Nebenkostenvorauszahlungen (6,6 Mio. EUR), Verbindlichkeiten aus der Liegenschaftsverwaltung (0,7 Mio. EUR) sowie Verbindlichkeiten aus im Voraus erhaltener Mieten (0,2 Mio. EUR).

Bei den Verbindlichkeiten aus „Anderen Gründen“ (1,6 Mio. EUR) handelt es sich im Wesentlichen um Verbindlichkeiten aus Fondsverwaltungsgebühren (0,6 Mio. EUR), Verbindlichkeiten aus Devisentermingeschäften (0,3 Mio. EUR), Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit einer Kaufpreisbesserung für die Immobilien-Gesellschaft SLEL Waagner-Biro 120-122 GmbH & Co. KG (0,3 Mio. EUR) und Verbindlichkeiten aus Darlehenszinsen (0,2 Mio. EUR).

Die „Rückstellungen“ (1,9 Mio. EUR) beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für latente Steuern (1,0 Mio. EUR), Rückstellungen für Umbau- und Ausbaumaßnahmen (0,6 Mio. EUR), Rückstellungen sonstige Kosten (0,1 Mio. EUR) und Rückstellungen für Prüfungs- und Veröffentlichungskosten (0,1 Mio. EUR).

Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. April 2025 bis 31. März 2026

	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Erträge				
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland			2.914.535,27	
2. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland (vor Quellensteuer)			0,00	
3. Erträge aus Investmentanteilen (davon in Fremdwährung)	0,00)		0,00	
4. Abzug ausländischer Quellensteuer			-25.573,00	
5. Sonstige Erträge			5.997.274,50	
6. Erträge aus Immobilien (davon in Fremdwährung)	0,00)		21.034.080,83	
7. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	0,00)		3.300.000,00	
8. Eigengeldverzinsung (Bauzeitzinsen)			0,00	
Summe der Erträge				33.220.317,60
II. Aufwendungen				
1. Bewirtschaftungskosten			-6.252.912,67	
a) davon Betriebskosten (davon in Fremdwährung)	0,00)	-806.269,99		
b) davon Instandhaltungskosten (davon in Fremdwährung)	0,00)	-3.120.624,37		
c) davon Kosten der Immobilienverwaltung (davon in Fremdwährung)	0,00)	-1.040.690,54		
d) davon sonstige Kosten (davon in Fremdwährung)	0,00)	-1.285.327,77		
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten (davon in Fremdwährung)	0,00)		0,00	
3. Inländische Steuern (davon in Fremdwährung)	0,00)		0,00	
4. Ausländische Steuern (davon in Fremdwährung)	0,00)		0,00	
5. Zinsen aus Kreditaufnahmen (davon in Fremdwährung)	0,00)		-1.065.703,81	
6. Verwaltungsvergütung			-6.969.060,43	
7. Verwahrstellenvergütung			-227.036,65	
8. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			-93.882,69	
9. Sonstige Aufwendungen (davon Kosten der externen Bewerter)		-899.329,51	-1.270.284,28	
Summe der Aufwendungen				-15.878.880,53
III. Ordentlicher Nettoertrag				17.341.437,07

Fortsetzung: Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. April 2025 bis 31. März 2026

	EUR	EUR	EUR	EUR
IV. Veräußerungsgeschäfte				
1. Realisierte Gewinne				
a) aus Immobilien			0,00	
(davon in Fremdwährung	0,00)			
b) aus Beteiligungen an Immobilien-			0,00	
Gesellschaften				
(davon in Fremdwährung	0,00)			
c) aus Liquiditätsanlagen			0,00	
(davon in Fremdwährung	0,00)			
davon aus Finanzinstrumenten		0,00		
d) Sonstiges			716.168,57	
(davon in Fremdwährung	0,00)			
Zwischensumme				716.168,57
2. Realisierte Verluste				
a) aus Immobilien			35.324,33	
(davon in Fremdwährung	0,00)			
b) aus Beteiligungen an Immobilien-			0,00	
Gesellschaften				
(davon in Fremdwährung	0,00)			
c) aus Liquiditätsanlagen			0,00	
(davon in Fremdwährung	0,00)			
davon aus Finanzinstrumenten		0,00		
d) Sonstiges			-102.050,50	
(davon in Fremdwährung	0,00)			
Zwischensumme				-66.726,17
Ergebnis aus Veräußerungs-				649.442,40
geschäften				
Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich				-1.250.503,66
V. Realisiertes Ergebnis des				16.740.375,81
Geschäftsjahres				
1. Nettoveränderung der nicht			6.783.075,31	
realisierten Gewinne				
2. Nettoveränderung der nicht			-9.791.691,64	
realisierten Verluste				
VI. Nicht realisiertes Ergebnis des				-3.008.616,33
Geschäftsjahres				
VII. Ergebnis des Geschäftsjahres				13.731.759,48

Erläuterung zur Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. April 2025 bis 31. März 2026

Die „Zinsen aus Liquiditätsanlagen“ (2,9 Mio. EUR) beinhalten ausschließlich Zinserträge aus der Anlage von Bankguthaben im Inland.

Die „Sonstigen Erträge“ (6,0 Mio. EUR) beinhalten im Wesentlichen Zinserträge aus Gesellschafterdarlehen (5,6 Mio. EUR), Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (0,3 Mio. EUR) sowie Währungskursgewinne (0,1 Mio. EUR).

Die „Erträge aus Immobilien“ (21,0 Mio. EUR) resultieren aus der Vermietung der für Rechnung des Sondervermögens gehaltenen Immobilien.

Die „Erträge aus Immobilien-Gesellschaften“ (3,3 Mio. EUR) entfallen auf die Kapitalherabsetzungen der Rotterdam Europoint II B.V. (1,6 Mio. EUR), SLEL Herzog GmbH & Co KG (0,9 Mio. EUR), SLEL Leo GmbH & Co KG (0,5 Mio. EUR) und SLEL Simmering GmbH & Co. KG (0,3 Mio. EUR).

Bei den in den „Bewirtschaftungskosten“ ausgewiesenen „Betriebskosten“ (0,8 Mio. EUR) handelt es sich ausschließlich um nicht umlagefähige Betriebskosten.

Die „Instandhaltungskosten“ (3,1 Mio. EUR) entfallen im Wesentlichen auf die Immobilien Schwalbach am Taunus, Avrilléstraße 1, Berliner Straße 2, Marktplatz 8-17 und 42-44 (1,5 Mio. EUR), Duisburg, Ottostraße 1 - 13b u.a. (0,8 Mio. EUR), Frankfurt am Main, Albusstraße 17 / Allerheiligenstraße 38-40 (0,4 Mio. EUR), Düsseldorf, Hermann-Ehlers-Str. 2-6 u.a. (0,2 Mio. EUR), Wuppertal, Mastweg 84-106 (0,1 Mio. EUR), Hannover, Lange-Feld-Straße 61-71 (0,1 Mio. EUR), Dresden, Behringstraße 53-57, Löbtauer Straße 58-62, Altonaer Straße 10 (0,1 Mio. EUR), Schönefeld, Angerstraße 1, 3, 5, 7 (0,1 Mio. EUR) sowie auf weitere Immobilien des Sondervermögens.

Die „Sonstigen Kosten“ (1,3 Mio. EUR) resultieren im Wesentlichen aus sonstigen Bewirtschaftungskosten (0,5 Mio. EUR), Maklerprovision (0,5 Mio. EUR), Gerichts-, Rechts- und Beratungskosten (0,2 Mio. EUR) sowie Marketingkosten (0,1 Mio. EUR).

Die „Zinsen aus Kreditaufnahmen“ (1,1 Mio. EUR) enthalten Darlehenszinsen (1,0 Mio. EUR) sowie in geringem Umfang Finanzierungskosten.

Die Verwaltungsvergütung bemisst sich in Höhe von 0,75 % des Nettofondsvermögens (4.9 Mio. EUR).

Die „Sonstigen Aufwendungen“ (1,3 Mio. EUR) umfassen im Wesentlichen Gutachterkosten (0,9 Mio. EUR), Währungskursverluste (0,1 Mio. EUR), sonstige Kosten (0,1 Mio. EUR), Nebenkosten des Geldverkehrs (0,1 Mio. EUR) und Steuerberatungskosten (0,1 Mio. EUR).

Die „Realisierten Gewinne“ (0,7 Mio. EUR) resultieren aus realisierten Gewinnen aus Derivaten (0,7 Mio. EUR).

Die „Realisierten Verluste“ (0,1 Mio. EUR) resultieren im Wesentlichen aus realisierten Verlusten aus Derivaten (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 2026

	insgesamt EUR	je Anteil ¹⁾ EUR
I. Für die Ausschüttung verfügbar	32.707.203,14	0,38
1. Vortrag aus dem Vorjahr ²⁾	15.966.827,33	0,19
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	16.740.375,81	0,20
3. Zuführung aus dem Sondervermögen	0,00	0,00
II. Nicht für die Ausschüttung verwendet	20.741.917,08	0,24
1. Einbehalt gemäß § 252 KAGB	0,00	0,00
2. Der Wiederanlage zugeführt	0,00	0,00
3. Vortrag auf neue Rechnung	20.741.917,08	0,24
III. Gesamtausschüttung	11.965.286,06	0,14
1. Zwischenausschüttung	0,00	0,00
a) Barausschüttung	0,00	0,00
b) Einbehaltene Kapitalertragsteuer	0,00	0,00
c) Einbehaltener Solidaritätszuschlag	0,00	0,00
2. Endausschüttung	11.965.286,06	0,14
a) Barausschüttung	11.965.286,06	0,14
b) Einbehaltene Kapitalertragsteuer	0,00	0,00
c) Einbehaltener Solidaritätszuschlag	0,00	0,00

1) Bezogen auf die zum Berichtsstichtag umlaufenden Anteile von 85.466.329 Stück.

2) Der Vortrag weicht von dem Betrag im Vorjahresbericht zum 31.03.2025 ab. Eine Rundung in der Berechnung zum Wirtschaftsjahr 2024/2025 wurde angepasst.

Entwicklung des Fondsvermögens vom 1. April 2025 bis 31. März 2026

	EUR	EUR
I. Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres		956.640.611,10
1. Ausschüttung für das Vorjahr		-11.410.190,18
a) Ausschüttung laut Jahresbericht des Vorjahres	-11.739.233,57	
b) Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgenommene Anteile	329.043,39	
Steuerabschlag für das Vorjahr		0,00
2. Zwischenausschüttungen		0,00
3. Steuerliche Vorabauschüttung		0,00
4. Mittelzufluss/-abfluss (netto)		-51.223.928,27
a) Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen	11.856.501,10	
b) Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen	-63.080.429,37	
5. Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich		1.250.503,66
6. Abschreibung Anschaffungsnebenkosten		-5.241.321,75
davon bei Immobilien	-4.059.496,41	
davon bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	-1.181.825,34	
7. Ergebnis des Geschäftsjahres		13.731.759,48
davon nicht realisierte Gewinne	6.783.075,31	
davon nicht realisierte Verluste	-9.791.691,64	
II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres		903.747.434,04

Erläuterung zur Entwicklung des Fondsvermögens vom 1. April 2025 bis 31. März 2026

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

Die nicht realisierten Gewinne und Verluste beinhalten die Wertfortschreibungen und Veränderungen der Buchwerte der direkt gehaltenen Immobilien, Immobilien-Gesellschaften sowie latenten Steuern im Geschäftsjahr.

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

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

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

Anhang

Angaben nach Derivateverordnung

Vertragspartner der Derivate-Geschäfte	Exposure, das durch Derivate erzielt wird
Landesbank Baden-Württemberg	100.631.581,83 EUR
Commerzbank	29.071.883,53 EUR
Gesamtbetrag der i.Z.m. Derivaten von Dritten gewährten Sicherheiten	0,00 EUR

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

Anteilwert und Anteilumlauf

Anteilwert	10,57 EUR
Umlaufende Anteile	85.466.329

Angaben zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände

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

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

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

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

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

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

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

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

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

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

Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote

Gesamtkostenquote in Prozent	1,04%
Erfolgsabhängige Vergütung in EUR	0,00 EUR
Transaktionsabhängige Vergütung für Ankäufe in Prozent im Verhältnis zum durchschnittlichen Inventarwert	0,00%
Transaktionsabhängige Vergütung für Verkäufe in Prozent im Verhältnis zum durchschnittlichen Inventarwert	0,00%
Pauschalvergütungen an Dritte in EUR	0,00 EUR
Rückvergütungen	0,00 EUR
Vermittlungsfolgeprovisionen	0,00 EUR
Ausgabeaufschlag bei Investmentanteilen	0,00 EUR
Rücknahmeabschlag bei Investmentanteilen	0,00 EUR
Verwaltungsvergütungssatz für im Sondervermögen gehaltene Investmentanteile	0,00%
Transaktionskosten in EUR	-447.105,61 EUR

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.

Die Transaktionskosten beinhalten die Anschaffungsnebenkosten und die Verkaufsnebenkosten erworbenen und veräußerten Immobilien. Die Transaktionskosten beinhalten Anpassungen der im Vorjahr ausgewiesenen Transaktionskosten.

Angaben zu wesentlichen sonstigen Erträgen und Aufwendungen

Sonstige Erträge insgesamt	5.997.274,50 EUR
davon Zinserträge aus Gesellschafterdarlehen	5.573.647,04 EUR
Sonstige Aufwendungen insgesamt	1.270.284,28 EUR
davon Gutachterkosten	899.329,51 EUR

Angaben zur Mitarbeitervergütung der KVG

Das Vergütungssystem der KVG ist so ausgerichtet, dass schädliche Anreize mit Auswirkung auf die KVG und deren Anleger vermieden werden. Das Vergütungssystem der KVG für ihre Geschäftsführer und Mitarbeiter basiert auf dem durch das KAGB sowie aus dem Anhang II der Richtlinie 2011/61/EU implementierten Grundsatz, dass die Vergütung mit einem soliden und wirksamen Risikomanagementsystem vereinbar ist und diesem förderlich sein soll. Die Ausgestaltung der Anreizsysteme der KVG steht außerdem mit den in der Strategie niedergelegten Zielen in Einklang. Beides ist in der internen Richtlinie zur Vergütungspolitik (Stand 3. Mai 2022) verankert, welche jährlich überprüft und gegebenenfalls angepasst wird.

Zentrales Element der Vergütungsrichtlinie ist es, das Vergütungssystem der KVG konsequent an den strategischen Unternehmenszielen auszurichten und gleichzeitig die Interessen der Mitarbeiter und der Anleger der KVG in Einklang zu bringen. Ein ebenso wichtiger Schlüsselfaktor der Vergütungsrichtlinie der KVG ist die Nachhaltigkeit und Risikoorientierung der einzelnen Vergütungsbestandteile. Die Gesamtvergütung der Mitarbeiter basiert im Wesentlichen auf einer fixen Vergütung. Einzelne Mitarbeiter und leitende Angestellte erhalten auch eine angemessene variable Vergütung.

Nachfolgende Angaben zur Mitarbeitervergütung beziehen sich auf die KVG und betreffen den Zeitraum

1. Januar bis 31. Dezember 2025:

Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der KVG gezahlten Vergütung	4.797.114,88 EUR
Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der KVG gezahlten Mitarbeitervergütung ohne Risktaker	3.914.658,93 EUR
davon:	
<i>fixe Gehaltsbestandteile</i>	3.355.951,84 EUR
<i>variable Gehaltsbestandteile</i>	558.707,09 EUR
Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der KVG gezahlten Vergütung an Risktaker*	882.455,95 EUR
davon:	
<i>fixe Gehaltsbestandteile</i>	751.038,12 EUR
<i>variable Gehaltsbestandteile</i>	131.417,83 EUR

* Im definierten Risikoprofil der KVG sind Risktaker die Geschäftsführer. Im Geschäftsjahr 2025 waren es drei.

Der Personalbestand der Gesellschaft entwickelte sich wie folgt:

Personalbestand	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017
MAK im Jahresdurchschnitt	30,7	37,8	40,1	35,13	35,37	37,79	21,00	18,50	11,80
MAK am Jahresende	30,4	35,8	38,8	37,8	32,70	37,15	31,00	19,00	12,50

MAK = aktive Mitarbeiter ohne Aushilfen/Praktikanten

Die KVG beschäftigt zu deren Bilanzstichtag 31. Dezember 2025 insgesamt 31 Mitarbeitende, davon 21 männlich und 10 weiblich. Im Jahr 2025 betrug die durchschnittliche Mitarbeiterzahl 30,8.

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

Im Berichtszeitraum erfolgten keine wesentlichen Änderungen.

Zusätzliche Information

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

Angaben zum Risikomanagementsystem

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

Angaben zum Leverage-Umfang

Leverage-Umfang nach Bruttomethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	220,00%
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Bruttomethode	135,39%
Leverage-Umfang nach Commitmentmethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	160,00%
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitmentmethode	121,04%

Frankfurt am Main, den 1. September 2026

Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Die Geschäftsführung

Christian Dinger

Stefan Krauß

Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresbericht nach § 7 KARBV des Sondervermögens Swiss Life REF (DE) European Living – bestehend aus dem Tätigkeitsbericht für das Geschäftsjahr vom 1. April 2025 bis zum 31. März 2026, der Vermögensübersicht und der Vermögensaufstellung zum 31. März 2026, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung, der Entwicklungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. April 2025 bis zum 31. März 2026 sowie der vergleichenden Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre, der Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind, und dem Anhang – geprüft.

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

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter der Kapitalverwaltungsgesellschaft sind für die sonstigen Informationen verantwortlich.

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

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

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

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

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresbericht nach § 7 KARBV

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

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

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

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

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresbericht nach § 7 KARBV als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, sowie einen Vermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zum Jahresbericht nach § 7 KARBV beinhaltet.

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresbericht nach § 7 KARBV aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresberichts nach § 7 KARBV relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Kapitalverwaltungsgesellschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern der Kapitalverwaltungsgesellschaft bei der Aufstellung des Jahresberichts nach § 7 KARBV angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen auf der Grundlage erlangter Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fortführung des Sondervermögens aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresbericht nach § 7 KARBV aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass das Sondervermögen nicht fortgeführt wird.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresberichts nach § 7 KARBV insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresbericht nach § 7 KARBV die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresbericht nach § 7 KARBV es unter Beachtung der Vorschriften des deutschen KAGB und der einschlägigen europäischen Verordnungen ermöglicht, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen.

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

Frankfurt am Main, den 1. September 2026

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Fatih Agirman
Wirtschaftsprüfer

ppa. Heiko Sundermann
Wirtschaftsprüfer

Sonstiges

Renditen des Fonds - Vergleichende Übersicht der letzten 3 Jahre

	GJ-Ende 31.03.2023	GJ-Ende 31.03.2024	GJ-Ende 31.03.2025	GJ-Ende 31.03.2026
I. Immobilien				
Bruttoertrag	4,2%	4,3%	4,3%	4,5%
Bewirtschaftungsaufwand	-1,6%	-1,4%	-1,5%	-1,7%
Nettoertrag	2,6%	3,0%	2,8%	2,9%
Wertänderungen	1,6%	-1,4%	-1,6%	-0,4%
Ausländische Ertragssteuern	-0,1%	0,0%	-0,1%	0,1%
Ausländische latente Steuern	-0,1%	0,0%	0,0%	-0,1%
Ergebnis vor Darlehensaufwand	4,1%	1,6%	1,2%	2,4%
Ergebnis nach Darlehensaufwand	4,5%	0,5%	0,1%	1,6%
Währungsänderung	0,2%	0,0%	0,0%	-0,3%
Gesamtergebnis in Fondswährung	4,7%	0,5%	0,2%	1,3%
II. Liquidität	0,2%	3,2%	3,3%	2,0%
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten	3,5%	1,1%	0,7%	1,4%
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)	2,0%	0,9%	0,5%	1,0%

Übersicht zu Renditen, Bewertung und Vermietung nach Ländern

Renditekennzahlen

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

Kapitalinformationen

(Durchschnittskennzahlen in TEUR)	Gesamt	AT	DE	DK	FR	GB	NL
Direkt gehaltene Immobilien	515.713,5	0,0	486.940,4	0,0	28.773,1	0,0	0,0
Über Beteiligungen gehaltene Immobilien	416.238,0	127.289,6	0,0	127.990,1	0,0	90.683,3	70.275,0
Immobilien insgesamt	931.951,5	127.289,6	486.940,4	127.990,1	28.773,1	90.683,3	70.275,0
Liquidität (inkl. in Beteiligungen gehaltener Liquidität)	146.075,8						
Kreditvolumen	-170.762,6	0,0	-69.057,3	-41.085,9	0,0	-42.369,4	-18.250,0
Fondsvolumen (netto)	931.289,3						

Informationen zu Wertänderungen

(stichtagsbezogen in TEUR)	Gesamt	AT	DE	DK	FR	GB	NL
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio	931.170,6	125.600,0	485.400,0	129.221,8	28.900,0	90.573,9	71.475,0
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio	40.640,2	4.748,0	20.685,0	5.414,0	1.229,2	5.352,1	3.211,8
Positive Wertänderungen lt. Gutachten	7.179,7	600,0	2.200,0	1.338,3	400,0	1.066,4	1.575,0
Sonstige positive Wertänderungen	523,7	29,6	35,3	0,0	0,0	0,2	458,6
Negative Wertänderungen lt. Gutachten	-6.274,0	-3.260,0	-2.987,2	-26,8	0,0	0,0	0,0
Sonstige negative Wertänderungen	-5.406,1	-417,2	-3.934,5	-350,1	-125,0	-303,4	-275,9
Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt	905,8	-2.660,0	-787,2	1.311,5	400,0	1.066,4	1.575,0
Sonstige Wertänderungen insgesamt	-4.882,4	-387,6	-3.899,1	-350,1	-125,0	-303,2	182,7

Vermietungsinformationen

Mieten nach Nutzungsarten

(in % der Jahres-Nettosollmiete)	Gesamt	AT	DE	DK	FR	GB	NL
Jahresmietertrag Büro	1,0	2,3	0,6	1,5	0,0	0,0	3,0
Jahresmietertrag Handel / Gastronomie	2,5	0,4	4,7	0,0	0,0	0,0	0,0
Jahresmietertrag Hotel	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Jahresmietertrag Industrie (Lager, Hallen)	0,1	0,1	0,0	0,9	0,0	0,0	0,0
Jahresmietertrag Wohnen	92,0	89,1	88,5	96,9	100,0	98,5	97,0
Jahresmietertrag Freizeit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Jahresmietertrag Stellplatz	3,3	7,7	4,1	0,8	0,0	1,5	0,0
Jahresmietertrag Andere	1,1	0,5	2,1	0,0	0,0	0,0	0,1

Leerstandsdaten nach Nutzungsarten

(in % der Jahres-Nettosollmiete)	Gesamt	AT	DE	DK	FR	GB	NL
Leerstand Büro	0,2	0,9	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Handel / Gastronomie	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Hotel	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Industrie (Lager, Hallen)	0,1	0,0	0,0	0,9	0,0	0,0	0,0
Leerstand Wohnen	3,3	5,6	3,5	0,0	0,0	6,4	0,7
Leerstand Freizeit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Stellplatz	0,8	1,8	1,1	0,1	0,0	0,0	0,0
Leerstand Andere	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Vermietungsquote	95,5	91,7	95,2	99,0	100,0	93,6	99,3

Restlaufzeit der Mietverträge

(in % der Jahres-Nettosollmiete)	Gesamt	AT	DE	DK	FR	GB	NL
unbefristet	84,1	8,5	91,5	96,3	95,9	100,0	92,7
2026	3,8	8,4	3,7	3,7	4,1	0,0	4,2
2027	1,5	10,0	0,7	0,0	0,0	0,0	0,0
2028	2,5	17,9	0,4	0,0	0,0	0,0	2,7
2029	2,3	15,3	1,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2030	3,7	24,3	1,8	0,0	0,0	0,0	0,3
2031	0,8	7,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1
2032	0,6	5,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2033	0,8	3,4	0,8	0,0	0,0	0,0	0,0
2034	0,1	0,2	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0
2035	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
>= 2036	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Steuerrechnung

Steuerliche Hinweise

Kurzanlagen über die für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften¹

Die Aussagen zu den steuerlichen Vorschriften gelten nur für Anleger, die in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind.² 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.³

Darstellung der Rechtslage ab dem 1. Januar 2018

Inländische Investmentfonds gelten als Zweckvermögen nach § 1 Absatz 1 Nummer 5 des Körperschaftsteuergesetzes und sind unbeschränkt körperschaftsteuerpflichtig. Sie sind partiell körperschaftsteuerpflichtig mit ihren inländischen Immobilienerträgen, d. h. inländischen Mieterträgen und Gewinnen aus der Veräußerung inländischer Immobilien (der Gewinn aus dem Verkauf inländischer Immobilien ist hinsichtlich der bis zum 31. Dezember 2017 entstandenen stillen Reserven steuerfrei, wenn der Zeitraum zwischen Anschaffung und der Veräußerung mehr als zehn Jahre beträgt), inländischen Beteiligungseinnahmen und sonstigen inländischen Einkünften im Sinne der beschränkten Einkommensteuerpflicht mit Ausnahme von Gewinnen aus dem Verkauf von Anteilen an Kapitalgesellschaften. Der Steuersatz beträgt 15 % zusätzlich Solidaritätszuschlag. Soweit die steuerpflichtigen Einkünfte im Wege des Kapitalertragssteuerabzugs erhoben werden, umfasst der Steuersatz von 15 % bereits den Solidaritätszuschlag. Die Investmenterträge werden jedoch beim Privatanleger als Einkünfte aus Kapitalvermögen der Einkommensteuer unterworfen, soweit diese zusammen mit sonstigen Kapitalerträgen den aktuell geltenden Sparer-Pauschbetrag übersteigen.⁴

Einkünfte aus Kapitalvermögen unterliegen grundsätzlich einem Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer). Zu den Einkünften aus Kapitalvermögen gehören auch die Erträge aus Investmentfonds (Investmenterträge), d. h. die Ausschüttungen des Fonds, die Vorabpauschalen und die Gewinne aus der Veräußerung der Anteile.⁵

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

Der Steuerabzug hat u. a. aber dann keine Abgeltungswirkung, wenn der persönliche Steuersatz geringer ist als der Abgeltungssatz von 25 %. 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 % oder dem niedrigeren persönlichen Steuersatz.

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

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

² Unbeschränkt steuerpflichtige Anleger werden nachfolgend auch als Steuerinländer bezeichnet.

³ Ausländische Anleger sind nicht unbeschränkt steuerpflichtig. Diese werden nachfolgend als Steuerausländer bezeichnet.

⁴ Der Sparer-Pauschbetrag beträgt seit dem Veranlagungsjahr 2023 bei Einzelveranlagung 1.000,- Euro und bei Zusammenveranlagung 2.000,- Euro.

⁵ Gewinne aus dem Verkauf von vor dem 1. Januar 2009 erworbenen Fondsanteilen sind beim Privatanleger steuerfrei.

Anteile im Privatvermögen (Steuerinländer)

Ausschüttungen

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

Die steuerpflichtigen Ausschüttungen unterliegen i. d. R. dem Steuerabzug von 25 % (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 Einkommensteuer veranlagt werden (sogenannte Nichtveranlagungsbescheinigung, nachfolgend „NV-Bescheinigung“).

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

Vorabpauschalen

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

Vorabpauschalen sind grundsätzlich steuerpflichtig.

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

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

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

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

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

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

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

Werden Anteile an dem Sondervermögen veräußert, unterliegt der Veräußerungsgewinn dem Abgeltungssatz von 25 Prozent. Das Sondervermögen erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60 Prozent der Veräußerungsgewinne steuerfrei.

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

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

Anteile im Betriebsvermögen (Steuerinländer)

Erstattung der Körperschaftsteuer des Fonds

Ist der Anleger eine inländische Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse, die nach der Satzung, dem Stiftungsgeschäft oder der sonstigen Verfassung und nach der tatsächlichen Geschäftsführung ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen, mildtätigen oder kirchlichen Zwecken dient oder eine Stiftung des öffentlichen Rechts, die ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen oder mildtätigen Zwecken dient, oder eine juristische Person des öffentlichen Rechts, die ausschließlich und unmittelbar kirchlichen Zwecken dient, dann erhält er auf Antrag vom Fonds die auf der Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer anteilig für seine Besitzzeit erstattet; dies gilt nicht, wenn die Anteile in einem wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb gehalten werden. Dasselbe gilt für vergleichbare ausländische Anleger mit Sitz und Geschäftsleitung in einem Amts- und Beitreibungshilfe leistenden ausländischen Staat. Die Erstattung setzt voraus, dass der Anleger seit mindestens drei Monaten vor dem Zufluss der körperschaftsteuerpflichtigen Erträge des Fonds zivilrechtlicher und wirtschaftlicher Eigentümer der Anteile ist, ohne dass eine Verpflichtung zur Übertragung der Anteile auf eine andere Person besteht. Ferner setzt die Erstattung im Hinblick auf die auf der Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer auf deutsche Dividenden und Erträge aus deutschen eigenkapitalähnlichen Genussrechten im Wesentlichen voraus, dass deutsche Aktien und deutsche eigenkapitalähnliche Genussrechte vom Fonds als wirtschaftlichem Eigentümer ununterbrochen 45 Tage innerhalb von 45 Tagen vor und nach dem Fälligkeitszeitpunkt der Kapitalerträge gehalten wurden und in diesen 45 Tagen ununterbrochen Mindestwertänderungsrisiken i. H. v. 70 Prozent bestanden.

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

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

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

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

Ausschüttungen

Ausschüttungen des Fonds sind grundsätzlich einkommen- bzw. körperschaftsteuer- und gewerbsteuerpflichtig.

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

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

Vorabpauschalen

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

Vorabpauschalen sind grundsätzlich einkommen- bzw. körperschaftsteuer- und gewerbsteuerpflichtig.

Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60 Prozent der Vorabpauschalen steuerfrei für Zwecke der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und 30 Prozent für Zwecke der Gewerbesteuer.

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

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

Gewinne aus der Veräußerung der Anteile unterliegen grundsätzlich der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und der Gewerbesteuer. Bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinns ist der Gewinn um die während der Besitzzeit angesetzten Vorabpauschalen zu mindern.

Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60 Prozent der Veräußerungsgewinne steuerfrei für Zwecke der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und 30 Prozent für Zwecke der Gewerbesteuer. Im Falle eines Veräußerungsverlustes ist der Verlust in Höhe der jeweils anzuwendenden Teilfreistellung auf Anlegerebene nicht abzugsfähig.

Die Gewinne aus der Veräußerung der Anteile unterliegen i. d. R. keinem Steuerabzug.

Besteuerung von Immobilien in Österreich

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

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

Für natürliche Personen beträgt der Steuersatz für diese Einkünfte in Österreich 27,5 %. Erzielt der Anleger im Jahr 2026 insgesamt maximal EUR 2.463,00 (gem. § 42 Absatz 2 EStG, Wert wird jährlich angepasst gemäß Verordnung nach § 33a Absatz 4 EStG) in Österreich steuerpflichtige Einkünfte, ist keine Steuererklärung abzugeben, und die Einkünfte bleiben steuerfrei. Bei Überschreiten dieser Grenze oder nach Aufforderung durch das österreichische Finanzamt ist eine Einkommensteuererklärung in Österreich abzugeben.

Für Körperschaften beträgt der Steuersatz in Österreich derzeit 23 %. Anders als bei natürlichen Personen gibt es keinen Steuerfreibetrag.

Die in Österreich steuerpflichtigen Einkünfte (ausschüttungsgleichen Erträge) für das am 31.03.2026 endende Geschäftsjahr des Swiss Life REF (DE) European Living betragen **EUR -0,0206** je Anteil. Dieser Betrag ist mit der vom Anleger gehaltenen Anzahl von Anteilen zu multiplizieren.

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

Negative steuerliche Erträge

Eine direkte Zurechnung der negativen steuerlichen Erträge auf den Anleger ist nicht möglich.

Abwicklungsbesteuerung

Während der Abwicklung des Fonds gelten Ausschüttungen nur insoweit als Ertrag, wie in ihnen der Wertzuwachs eines Kalenderjahres enthalten ist.

Besonderheiten bei bestimmten Anlegergruppen

Steuerliche Besonderheiten sind regelmäßig für bestimmte Anlegergruppen zu beachten. Dies gilt insbesondere für Banken, Sparkassen und andere Kreditinstitute, Finanzdienstleistungsinstitute, Finanzunternehmen (einschließlich entsprechend qualifizierender Holdinggesellschaften), Lebens- und Krankenversicherungsunternehmen sowie für Pensionsfonds und andere steuerbefreite Anleger sowie für Städte und Gemeinden. Diese Besonderheiten werden hier nicht dargestellt. Diesen und anderen Anlegergruppen mit steuerlichen Besonderheiten empfehlen wir, sich vor Erwerb von Anteilen an dem in diesem Verkaufsprospekt beschriebenen Sondervermögen mit ihrem Steuerberater in Verbindung zu setzen und die steuerlichen Konsequenzen aus dem Anteilerwerb individuell klären zu lassen.

Steuerausländer

Verwahrt ein Steuerausländer die Fondsanteile im Depot bei einer inländischen depotführenden Stelle, wird vom Steuerabzug auf Ausschüttungen, Vorabpauschalen und Gewinne aus der Veräußerung der Anteile Abstand genommen, sofern er seine steuerliche Ausländereigenschaft nachweist. Sofern die Ausländereigenschaft der depotführenden Stelle nicht bekannt bzw. nicht rechtzeitig nachgewiesen wird, ist der ausländische Anleger gezwungen, die Erstattung des Steuerabzugs entsprechend der Abgabenordnung zu beantragen.⁵ Zuständig ist das für die depotführende Stelle zuständige Finanzamt.

Solidaritätszuschlag

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

Kirchensteuer

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

Ausländische Quellensteuer

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

Folgen der Verschmelzung von Sondervermögen

In den Fällen der Verschmelzung eines inländischen Sondervermögens auf ein anderes inländisches Sondervermögen, bei denen derselbe Teilfrestellungssatz zur Anwendung kommt, kommt es weder auf der Ebene der Anleger noch auf der Ebene der beteiligten Sondervermögen zu einer Aufdeckung von stillen Reserven, d. h. dieser Vorgang ist steuerneutral. Erhalten die Anleger des übertragenden Sondervermögens eine im Verschmelzungsplan vorgesehene Barzahlung, ist diese wie eine Ausschüttung zu behandeln.⁶

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

⁵ § 37 Abs. 2 AO

⁶ § 190 Abs. 2 Nr. 2 KAGB.

Automatischer Informationsaustausch in Steuersachen

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

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

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

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

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

Grunderwerbsteuer

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

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

Gremien

Kapitalverwaltungsgesellschaft

Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Darmstädter Landstraße 125
60598 Frankfurt
Telefon: +49 69 2648642 123
Telefax: +49 69 2648642 499
Amtsgericht Frankfurt am Main HRB 121054
Eigenmittel 6,525 Mio. EUR

Geschäftsführung

Christian Dinger (Sprecher der Geschäftsführung)
Diplom-Wirtschaftsingenieur

Stefan Krauß (ab 1. April 2025)
Diplom-Kaufmann

Carmen Reschke (bis 27. Mai 2025)

Aufsichtsrat

Holger Matheis Swiss Life Asset Managers Deutschland GmbH
(Vorsitzender ab 22.05.2026)

Christian Schmid Swiss Life Asset Managers Deutschland GmbH
(Stellvertreter)

Thomas Albert Swiss Life Asset Managers Luxembourg S.A.
(ab 22.05.2026)

Jan Bettink Unabhängiges Aufsichtsratsmitglied

Robin van Berkel Swiss Life AG
(Mitglied und Vorsitzender bis 21.05.2026)

Verwahrstelle

Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank AG
Kaiserstraße 24
60311 Frankfurt am Main

Externe Bewerter für Immobilien

Externe Immobilienbewerter (Ankaufsbewertungen)

Florian Dietrich
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
Dietrich Sachverständigengesellschaft mbH & Co. KG
Modaustraße 3
64560 Riedstadt

Prof. Dr. Andreas Link

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, FRICS, HypZert F
imtargis GmbH
Von-Werth-Straße 37
50670 Köln

Eric Reuter

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, MRICS, HypZert F
Immobilienbewertung Reuter
Staufenstraße 48
60323 Frankfurt am Main

Externe Immobilienbewerter (Folgebewertungen)**Carsten Ackermann**

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, MRICS, HypZert F
Ackermann Immobilienbewertung
Stirnband 38
58093 Hagen

Timo Bill

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, MRICS, HypZert F
IMWECO GmbH
Friedrich-Ebert-Ring 46
56068 Koblenz

Renate Grünwald

Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige
vRGP Real Estate Valuation (PartG)
Große Bäckerstraße 7
20095 Hamburg

Manuel Kaltner

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

Sascha Machhaus

MRICS, HypZert F, DIAZert (LF)
Sachverständigenbüro Lehn & Partner
Richard-Strauss-Straße 82
81679 München

Niclas Mohr

MRICS, HypZert F, ZIS izert HSA (G)
USL GmbH
Bahnhofstraße 67
65185 Wiesbaden

Externe Bewerter der Immobiliengesellschaften**MÖHRLE HAPP LUTHER Audit & Valuation GmbH****Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**

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

Sonstiges - Nicht vom Prüfungsurteil umfasst

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

Name des Produkts:

Swiss Life REF (DE) European Living

Unternehmenskennung (LEI-Code):

5299003GQST03ENAJ637

Eine **nachhaltige Investition** ist eine Investition in eine Wirtschaftstätigkeit, die zur Erreichung eines Umweltziels oder sozialen Ziels beiträgt, vorausgesetzt, dass diese Investition keine Umweltziele oder sozialen Ziele erheblich beeinträchtigt und die Unternehmen, in die investiert wird, Verfahrensweisen einer guten Unternehmensführung anwenden.

Die **EU-Taxonomie** ist ein Klassifikationssystem, das in der Verordnung (EU) 2020/852 festgelegt ist und ein Verzeichnis von **ökologisch nachhaltigen Wirtschaftstätigkeiten** enthält. Diese Verordnung umfasst kein Verzeichnis der sozial nachhaltigen Wirtschaftstätigkeiten. Nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel könnten taxonomiekonform sein oder nicht.

Ökologische und/oder soziale Merkmale

Wurden mit diesem Finanzprodukt nachhaltige Investitionen angestrebt?



Ja



Es wurden damit **nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel** getätigt: ____%



in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind



in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind



Es wurden damit **nachhaltige Investitionen mit einem sozialen Ziel** getätigt: ____%



X

Nein



Es wurden damit **ökologische/soziale Merkmale beworben** und obwohl keine nachhaltigen Investitionen angestrebt wurden, enthielt es 22,5 % an nachhaltigen Investitionen



mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind



mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind



mit einem sozialen Ziel



Es wurden damit ökologische/soziale Merkmale beworben, aber **keine nachhaltigen Investitionen getätigt**.



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

Der Swiss Life REF (DE) European Living („das Finanzprodukt“, „das Sondervermögen“) hat im Geschäftsjahr vom 01. April 2025 bis zum 31. März 2026 im Rahmen seiner Anlagestrategie die folgenden ökologischen und sozialen Merkmale beworben sowie den unten beschriebenen Governance-Aspekt berücksichtigt:

Ökologisches Merkmal:

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

Im Berichtsjahr wurde keine neue Immobilie erworben oder ins Portfolio übernommen. Die Energieeffizienz des Portfolios wurde gegenüber dem Vorjahr leicht verbessert. Der Anteil nicht energieeffizienter Immobilien lag zum Ende des Berichtsjahres bei 25,4 % (Vorjahr 26,2 %). Eine Übersicht der zur Erfüllung der Merkmale getätigten Einzelmaßnahmen auf Objektebene wird unter der Frage „Welche Maßnahmen wurden während des Bezugszeitraums zur Erfüllung der ökologischen und/oder sozialen Merkmale ergriffen?“ am Ende dieses Berichts dargestellt.

Soziales Merkmal:

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

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

Governance-Aspekt:

- Erhöhung der Transparenz durch
 - Teilnahme an externen Ratings

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

Es wurden keine Derivate zur Förderung der beworbenen Merkmale eingesetzt.

Wie haben die Nachhaltigkeitsindikatoren abgeschnitten?

Zur Messung der Erreichung der beworbenen ökologischen und sozialen Merkmale und der Governance-Aspekte wurden im Berichtszeitraum die im Folgenden erläuterten Nachhaltigkeitsindikatoren herangezogen.

- Engagement in fossilen Brennstoffen durch die Investition in Immobilien: Anteil der Immobilien, die im Zusammenhang mit der Gewinnung, der Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen stehen, am Sondervermögen. Der Wert lag zum Berichtsstichtag bei 0 %. Weitere Informationen zu diesem Nachhaltigkeitsindikator sind unter der Frage „Wie wurden bei diesem Finanzprodukt die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?“ dargestellt.
- Engagement in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz: Anteil der Investitionen in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz. Der Wert lag zum Berichtsjahresstichtag bei 25,4 %. Weitere Informationen zu diesem Nachhaltigkeitsindikator sind unter der Frage „Wie wurden bei diesem Finanzprodukt die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?“ dargestellt.

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

- Intensität des Energieverbrauchs: Energieverbrauch der Immobilien in GWh pro m². Der Wert lag im Berichtsjahr bei 0,000108 GWh/m² EBF (108,43 kWh/m² EBF). Da das Objekt „Saint Louis, Rue du Ballon“ erst in 2025 fertiggestellt wurde, liegen noch keine Verbrauchsdaten vor. Daher wurde es bei der Berechnung der Intensität des Energieverbrauchs nicht berücksichtigt. Weitere Informationen zu diesem Nachhaltigkeitsindikator sind unter der Frage „Wie wurden bei diesem Finanzprodukt die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?“ dargestellt.
- 22,5 % der Investitionen erfüllten zum Berichtsstichtag die Kriterien für ökologisch nachhaltige Investitionen gemäß der Verordnung (EU) 2020/852 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 18. Juni 2020 über die Einrichtung eines Rahmens zur Erleichterung nachhaltiger Investitionen und zur Änderung der Verordnung (EU) 2019/2088 („Taxonomie-Verordnung“).
- 2-Grad-CRREM-Dekarbonisierungspfad: Das EU-geförderte Forschungsprojekt CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor) definiert wissenschaftsbasierte Dekarbonisierungspfade, die im Einklang mit dem Pariser Klimaabkommen stehen. Auf Ebene des Immobilienportfolios war es das Ziel, die Einhaltung der CRREM-Dekarbonisierungspfad-Vorgaben im Einklang und unter Beachtung des Wirtschaftlichkeitsgebots und der sonstigen Anlageziele in die Planung für das Sondervermögen aufzunehmen und umzusetzen. Zur Ermittlung der Treibhausgasemissionen werden die Verbrauchsdaten mit dem für asset- und länderklassenspezifischen CO₂-Faktor multipliziert. Dieser wird durch die Energiebezugsfläche dividiert und ergibt dann die Treibhausgasintensität. Auf Ebene des Portfolios lag die Treibhausgasintensität bei 25,7 kg CO_{2e}/m²a. Da das Objekt „Saint Louis, Rue du Ballon“ erst in 2025 fertiggestellt wurde, liegen noch keine Verbrauchsdaten vor. Daher wurde es bei der Berechnung der Intensität des Energieverbrauchs nicht berücksichtigt. Weitere Informationen zu diesem Nachhaltigkeitsindikator sind unter der Frage „Wie wurden bei diesem Finanzprodukt die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?“ dargestellt.
- Anteil der Investitionen in geförderten oder bezahlbaren Wohnraum. Bezahlbar ist Wohnraum dann, wenn die laufende Belastung 30 % des monatlichen Nettoeinkommens in der Region nicht übersteigt (Datenquelle: Oxford Economics). Der Anteil der Investitionen in geförderten oder bezahlbaren Wohnraum lag für im Zeitraum zwischen 01.04.2023 und 31.03.2026 getätigte Ankäufe gemessen an der Wohnfläche bei 83,6 %.
- Teilnahme an einem externen Rating
Das Sondervermögen hat im Berichtsjahr am GRESB-Rating teilgenommen.

... und im Vergleich zu vorangegangenen Zeiträumen?

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

Nachhaltigkeitsindikator	Aktueller Wert	Geschäftsjahr 2024/2025	Geschäftsjahr 2023/2024	Geschäftsjahr 2022/2023
Engagement in fossilen Brennstoffen durch die Investition in Immobilien: Anteil der Investitionen, die im Zusammenhang mit der Gewinnung, der Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen stehen am Gesamtportfolio	0 %	0%	0 %	0 %
Engagement in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz: Anteil der Investitionen in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz am Gesamtportfolio	25,4 %	26,2%	30,0 %	33,0 %

Intensität des Energieverbrauchs: Energieverbrauch der Immobilien in GWh pro Quadratmeter	0,000108 GWh/m ² ³⁹	0,000105 ⁴⁰ GWh/m ²	0,000109 GWh/m ²	0,000115 GWh/m ²
<i>Mindestens 5 % der Investitionen erfüllen die Kriterien für ökologisch nachhaltige Investitionen gemäß der Verordnung (EU) 2020/852 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 18. Juni 2020 über die Einrichtung eines Rahmens zur Erleichterung nachhaltiger Investitionen und zur Änderung der Verordnung (EU) 2019/2088 („Taxonomie-Verordnung“)</i>	22,5 %	21,7 %	21,4 %	Messung des Indikators erst seit dem 01.05.2023
<i>2 °C CRREM-Dekarbonisierungspfad: Nutzung eines auf den Dekarbonisierungspfaden des wissenschaftsbasierten EU-geförderten Forschungsprojekts CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor) basierenden Tools im Einklang mit den Pariser Klimazielen</i>	25,70 kg CO _{2e} /m ² ¹	24,01 kg CO _{2e} /m ² ²	23,58 kg CO _{2e} /m ²	25,47 kg CO _{2e} /m ²
Anteil an gefördertem oder bezahlbarem Wohnraum gemessen an der vermietbaren Fläche	83,6 %	87,3 %	89,4 %	91,8 %
Teilnahme an einem externen Rating	Teilnahme am GRESB-Rating	Teilnahme am GRESB-Rating	Teilnahme am GRESB-Rating	Teilnahme am GRESB-Rating

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

Zur Förderung des Merkmals „Reduzierung des negativen Klimabeitrags“ wurde ein Anteil in Höhe von 22,5 % des Marktwerts aller Investitionen des Sondervermögens in ökologisch nachhaltige Investitionen („taxonomie-konforme“) gemäß Artikel 3 der Taxonomie-Verordnung investiert. Diese Investitionen leisteten einen wesentlichen Beitrag zum Umweltziel „Klimaschutz“ gemäß Art. 9 der Taxonomie-Verordnung. Die Kriterien für diesen wesentlichen Beitrag werden in den Technischen Bewertungskriterien (auch „Technical Screening Criteria“ oder „TSC“) zur Umsetzung der Taxonomie-Verordnung beschrieben. Sie stellen besonders hohe Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden. Somit trugen die ökologisch nachhaltigen Investitionen signifikant zur Reduzierung des negativen Klimabeitrags bei.

● **Inwiefern haben die nachhaltigen Investitionen, die mit dem Finanzprodukt teilweise getätigt wurden, ökologisch oder sozial nachhaltigen Anlagezielen nicht erheblich geschadet?**

Eine ökologisch nachhaltige Investition darf keines der weiteren Umweltziele gemäß Art. 9 der Taxonomie-Verordnung wesentlich beeinträchtigen (auch „Do no significant harm“ oder „DNSH“). Zur Beurteilung werden in den TSC Anforderungen definiert. Die Gesellschaft hat diese Kriterien für die Immobilien, die einen wesentlichen Beitrag zum Umweltziel „Klimaschutz“ leisten, überprüft. Insbesondere wurden für diese Vermögenswerte von einem externen Dienstleister Analysen der physischen Klimarisiken durchgeführt. Die Objekte, die einen wesentlichen Beitrag zum Umweltziel „Klimaschutz“ leisten, sind entweder generell keinen erhöhten physischen Klimarisiken ausgesetzt, sind durch ihre individuelle Beschaffenheit ausreichend gegen selbige geschützt (geringe Vulnerabilität) oder die Risiken können durch entsprechend identifizierte Maßnahmen reduziert werden.

³⁹ Das Objekt „Saint Louis, Rue du Ballon“ wurde bei der Berechnung nicht berücksichtigt.

⁴⁰ Die Objekte „Glienicke, Ahornallee“ und „Saint Louis, Rue du Ballon“ wurden bei der Berechnung nicht berücksichtigt.

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

Wie wurden die Indikatoren für nachteilige Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?

Generell wird die DNSH-Prüfung für taxonomie-konforme Investitionen anhand der in den TSC beschriebenen Kriterien durchgeführt; eine Prüfung anhand der wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren (auch „Principle Adverse Impacts“ oder „PAI“) ist demzufolge nicht zwingend erforderlich. Zudem schließen negative Auswirkungen zumindest im Bereich der beiden Pflichtindikatoren die Einstufung einer Immobilie als ökologisch nachhaltig generell aus. So werden Immobilien, die im Zusammenhang mit Gewinnung, Lagerung, Transport oder Herstellung von fossilen Brennstoffen stehen, grundsätzlich nicht als ökologisch nachhaltig betrachtet. Der wesentliche Beitrag einer Immobilie zum Umweltziel „Klimaschutz“ schließt Immobilien mit schlechter Energieeffizienz, einem weiteren PAI, bereits aus.

Die Überprüfung erfolgte bei den Bestandsimmobilien zu den Quartalsenden des Berichtsjahres.

Weitere Informationen zu den nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren befinden sich unter der Fragestellung „Wie wurden bei diesem Finanzprodukt die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?“.

Stehen die nachhaltigen Investitionen mit den OECD-Leitsätzen für multinationale Unternehmen und den Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte in Einklang? Nähere Angaben:

Grundsätzlich beziehen sich die oben genannten Leitsätze auf Investition in Unternehmen. Dennoch legt die Gesellschaft Wert darauf, dass ihre Auslagerungspartner und wesentlichen Dienstleister auf Ebene der Gesellschaft, die für unsere Fonds mit Taxonomie-Verpflichtungen arbeiten, die Vorgaben erfüllen. Diese haben ebenso wie die Gesellschaft selbst die Anforderungen des Mindestschutzes, d. h. die oben genannten Leitsätze und -prinzipien sowie Anforderungen zur Verhinderung von Korruption und Bestechung, Besteuerung und fairen Wettbewerb, erfüllt.

Generell ist aufgrund der Betrachtung der Länder, aus denen heraus unsere Auslagerungspartner und wesentlichen Dienstleister auf Gesellschaftsebene, die Leistungen für den Fonds erbringen, von einer Erfüllung der Anforderungen des Mindestschutzes auszugehen, da die lokalen gesetzlichen Vorgaben mindestens auf dem Niveau der Anforderungen des Mindestschutzes liegen, so dass eine separate Prüfung nicht erforderlich war. Diese Auslagerungspartner und Dienstleister erhielten eine Information über die Anforderungen der Gesellschaft an ihre Geschäftspartner.

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

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

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



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

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

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

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

Während des Berichtszeitraums wurden keine Akquisitionen getätigt. Ebenso fand keine Umnutzung von Flächen statt, die zu einem Engagement in diesem Sektor führen würden. Informationen zu dem Engagement in fossilen Brennstoffen lagen zu allen Immobilien des Portfolios vor. Der Anteil der Immobilien mit Bezug zu Gewinnung, Transport, Lagerung oder Verarbeitung fossiler Brennstoffe lag zum 31.03.2026 bei 0 % des Sondervermögens.

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

Generell sollten für alle Immobilien in der EU gültige Energieausweise vorliegen. Um möglichen Verzögerungen bei der Ausstellung neuer Ausweise Rechnung zu tragen, werden sie bei der Berechnung der PAIs noch bis maximal ein Jahr nach Ablauf der Gültigkeit berücksichtigt. Die Darstellung der Ergebnisse im Energieausweis deutscher Nicht-Wohngebäude erfolgt derzeit mittels einer Farbskala. Für die Zuordnung zu einer Buchstabenklasse bedient sich die Gesellschaft daher einer Methode mit der Buchstabenskala aus den Energieausweisen für Wohngebäude als Referenzgröße.

Der Anteil von Immobilien mit schlechter Energieeffizienz am gesamten Immobilienvermögen lag zum Berichtstichtag bei 25,4 %.

- Intensität des Energieverbrauchs**
 Die Intensität des Energieverbrauchs auf Ebene des Fonds wird in GWh pro m² Energiebezugsfläche gemessen. Diese Fläche wird den Energieausweisen entnommen. Im Falle nicht vorliegender Energieausweise wird die vermietbare Fläche genutzt. Mithilfe eines externen Dienstleisters wurden die Energieverbräuche bei den Hausverwaltern abgefragt und auf Plausibilität geprüft (bei Verbräuchen von vom Vermieter kontrollierten Flächen, wie z. B. Verbräuchen der Zentralheizung und -kühlung, der Zentralbeleuchtung sowie bei vorhandenen Mieterverbrauchsdaten). Sie wurden automatisiert ausgelesen und systematisch in einer Datenbank erfasst und somit auswertbar gemacht.
 Für die Berechnung der Kennzahlen wurden die Energieverbräuche des Jahres 2024 verwendet. Da das Objekt „Saint Louis, Rue du Ballon“ erst in 2025 fertiggestellt wurde, liegen noch keine Verbrauchsdaten vor. Daher wurde es bei der Berechnung der Intensität des Energieverbrauchs nicht berücksichtigt.
 Bei Bestandsimmobilien für die Verbrauchsdaten des Jahres 2024 nicht oder nur teilweise vorliegen, wurden unterschiedliche Use Cases entwickelt, die darauf beruhen, dass Verbrauchsdaten auf der Basis aus anderen Zeiträumen vorliegenden Daten berechnet wurden. Standen auch keine Vorjahreswerte zur Verfügung, wurden die Angaben zum Energiebedarf bzw. Energieverbrauch aus den Energieausweisen entnommen. Bei nicht vorliegenden Energieausweisen wurden Benchmark-Daten herangezogen.

Die Energieverbrauchsintensität auf Basis der Verbrauchsdaten aus 2024 betrug 0,000108 GWh/m² (108,43 kWh/m²).



Welche sind die Hauptinvestitionen dieses Finanzprodukts?

Die folgende Tabelle beinhaltet die Investitionen des Fonds, die während des Zeitraums vom 01. April 2025 bis zum 31. März 2026 mehr als 50 % des Bruttofondsvermögens darstellten. Zur Ermittlung wurden die Marktwerte zu den vier Quartalsstichtagen erhoben und der durchschnittliche Portfolioanteil ermittelt.

Größte Investitionen	Sektor	In % der Vermögenswerte	Land
Liquidität	Liquidität	12,01	Deutschland
Salford, the Quays (Duet)	Immobilien	8,24	Großbritannien
Rotterdam, Galvanistraat 199-1085, 1089-1093	Immobilien	6,41	Niederlande
Schwalbach, Marktplatz	Immobilien	5,50	Deutschland
Dresden Behringold	Immobilien	4,47	Deutschland
Aarhus, Vindrosen	Immobilien	3,70	Dänemark
Berlin, Märkische Allee	Immobilien	3,69	Deutschland
Köln-Wahn, Nachtigallenhof	Immobilien	3,32	Deutschland
Wien, Herzog	Immobilien	2,92	Deutschland

Die Liste umfasst die folgenden Investitionen, auf die **der größte Anteil** der im Bezugszeitraum vom 01. April 2025 bis zum 31. März 2026 getätigten **Investitionen** des Finanzprodukts entfiel:

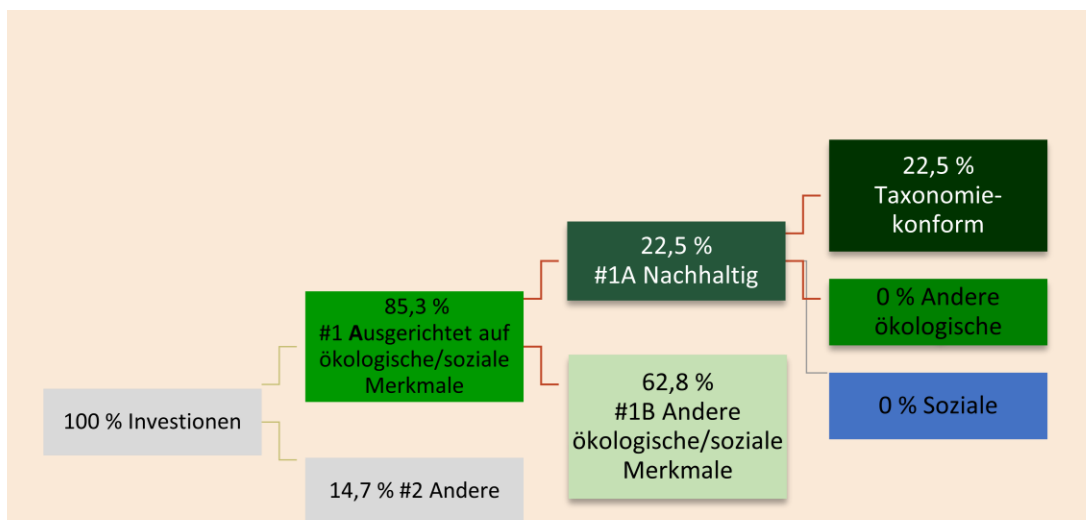


Wie hoch war der Anteil der nachhaltigkeitsbezogenen Investitionen?

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

Wie sah die Vermögensallokation aus?

Das Sondervermögen betrachtet eine Immobilie dann als ausgerichtet auf ökologische und/ oder soziale Merkmale, wenn sie eines der unter der Fragestellung „Inwieweit wurden die mit dem Finanzprodukt beworbenen ökologischen und/ oder sozialen Merkmale erfüllt?“ erfüllt. Der Anteil derartiger Immobilien lag zum Berichtsstichtag bei 85,3 %. Berechnungsgrundlage ist der Anteil der Immobilien am Bruttofondsvermögen.



#1 Ausgerichtet auf ökologische oder soziale Merkmale umfasst Investitionen des Finanzprodukts, die zur Erreichung der beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale getätigt wurden.

Im Berichtsjahr haben 85,3 % der Investitionen des Sondervermögens das ökologische und/oder soziale Merkmal gefördert.

#2 Andere Investitionen umfasst die übrigen Investitionen des Finanzprodukts, die weder auf ökologische oder soziale Merkmale ausgerichtet sind noch als nachhaltige Investitionen eingestuft werden. Dieser Anteil lag im Berichtsjahr bei 14,7 %. Für #2 Andere gibt es keinen ökologischen oder sozialen Mindestschutz.

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

- Die Unterkategorie **#1A Nachhaltige Investitionen** umfasst ökologisch und sozial nachhaltige Investitionen. Der Anteil der nachhaltigen Investitionen des Master-Fonds lag im Berichtsjahr bei 22,5 %.
- Die Unterkategorie **#1B Andere ökologische oder soziale Merkmale** umfasst Investitionen, die auf ökologische oder soziale Merkmale ausgerichtet sind, aber nicht als nachhaltige Investitionen eingestuft werden. Der Anteil lag zum Berichtsstichtag bei 62,8 % der Investitionen des Sondervermögens.

In welchen Wirtschaftssektoren wurden die Investitionen getätigt?

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

Die untenstehende Grafik zeigt die Aufteilung der Nutzungsarten nach Mieteinnahmen.

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

Es wurden keine Investitionen mit Engagement in Exploration, Abbau, Förderung, Herstellung, Verarbeitung, Lagerung, Raffination oder dem Vertrieb einschließlich Transport, Lagerung und Handel von fossilen Brennstoffen gem. Art. 2 Nr. 62 der Verordnung (EU) 2018/1999 des Europäischen Parlaments und des Rates getätigt.

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

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

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



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

Alle als taxonomie-konform eingestuften Investitionen erfüllten die Vorgaben des Art. 3 der Taxonomie-Verordnung. Sie erfüllten das Umweltziel „Klimaschutz“, indem sie über einen Energieausweis der Stufe A verfügen. Keine der Immobilien ist hohen oder sehr hohen physischen Klimarisiken ausgesetzt bzw. Maßnahmen zur Reduzierung der Risiken werden umgesetzt. Ebenso erfüllten die Auslagerungspartner und wesentlichen Dienstleister auf Ebene der Gesellschaft die Anforderungen des Mindestschutzes.

Wurde mit dem Finanzprodukt in EU-taxonomiekonforme Tätigkeiten im Bereich fossiles Gas und/oder Kernenergie investiert⁴¹?

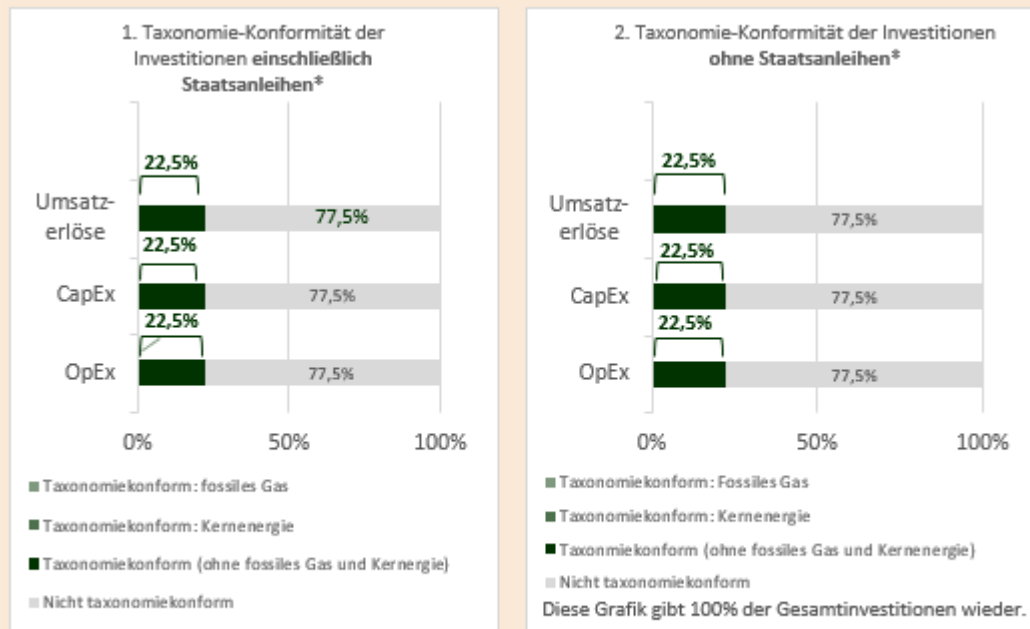
- ☐ Ja
- ☐ In fossiles Gas ☐ In Kernenergie
- ☒ Nein

⁴¹ Tätigkeiten im Bereich fossiles Gas und/oder Kernenergie sind nur dann EU-taxonomiekonform, wenn sie zur Eindämmung des Klimawandels („Klimaschutz“) beitragen und kein Ziel der EU-Taxonomie erheblich beeinträchtigen – siehe Erläuterung am linken Rand. Die vollständigen Kriterien für EU-taxonomiekonforme Wirtschaftsaktivitäten im Bereich fossiles Gas und Kernenergie sind in der Delegierten Verordnung (US) 2022 / 1214 der Kommission festgelegt.

Taxonomiekonforme Tätigkeiten, ausgedrückt durch den Anteil der

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

Die nachstehenden Grafiken zeigen den Mindestprozentsatz der EU-taxonomiekonformen Investitionen in Grün. Da es keine geeignete Methode zur Bestimmung der Taxonomiekonformität von Staatsanleihen* gibt, zeigt die erste Grafik die Taxonomiekonformität in Bezug auf alle Investitionen des Finanzprodukts einschließlich der Staatsanleihen, während die zweite Grafik die Taxonomiekonformität nur in Bezug auf die Investitionen des Finanzprodukts zeigt, die keine Staatsanleihen umfassen.



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

- **Wie hoch ist der Anteil der Investitionen, die in Übergangstätigkeiten und ermöglichende Tätigkeiten geflossen ist?**
Es flossen keine Investitionen in Übergangstätigkeiten und ermöglichende Tätigkeiten.
- **Wie hat sich der Anteil der Investitionen, die mit der EU-Taxonomie in Einklang gebracht wurden, im Vergleich zu früheren Bezugszeiträumen entwickelt?**

	Aktueller Wert	Berichtsjahr 2024/2025	Berichtsjahr 2023/2024
Taxonomie-konforme Investitionen	22,5%	21,7 %	21,4 %

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



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

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



Wie hoch war der Anteil der sozial nachhaltigen Investitionen?

Im Berichtszeitraum wurden keine sozial nachhaltigen Investitionen getätigt.



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

Per 31. März 2026 betrug die Summe der Vermögenswerte, die unter „Andere Investitionen“ fielen, EUR 160.581.553,66; das entsprach einem Anteil von 14,7 % der Investitionen des Sondervermögens. Diese Position besteht in erster Linie aus Liquidität zur Erfüllung der Zahlungsverpflichtungen aus Bewirtschaftungstätigkeiten. Außerdem enthielt sie Forderungen. Für diese Investitionen besteht kein ökologischer oder sozialer Mindestschutz.



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

Generell wird bei allen Maßnahmen auf eine Ausführung geachtet, die zu einer Erfüllung des ökologischen und sozialen Merkmals beiträgt.

Folgende Maßnahmen wurden im Berichtsjahr durchgeführt:

Förderung des Merkmals „Reduzierung des negativen Klimabeitrags durch Verbesserung der Energieeffizienz des Portfolios“ / Berücksichtigung des PAIs „Intensität des Energieverbrauchs“:

- Objekt „Rotterdam, Galvanistraat 199-1085, 1089-1093“: Errichtung einer Photovoltaikanlage auf dem Flachdach

Förderung des Merkmals „Förderung sozialer Inklusion durch Zurverfügungstellung von gefördertem und bezahlbarem Wohnraum“:

- 83,7 % der vermietbaren Fläche der vom Sondervermögen zwischen dem 01.04.2023 und dem 31.03.2026 angekauften Immobilien entfallen auf die Kategorie „bezahlbares Wohnen“.

Förderung des Merkmals „Erhöhung der Transparenz durch Teilnahme an externen Ratings“:

- Das Sondervermögen hat am GRESB Rating teilgenommen