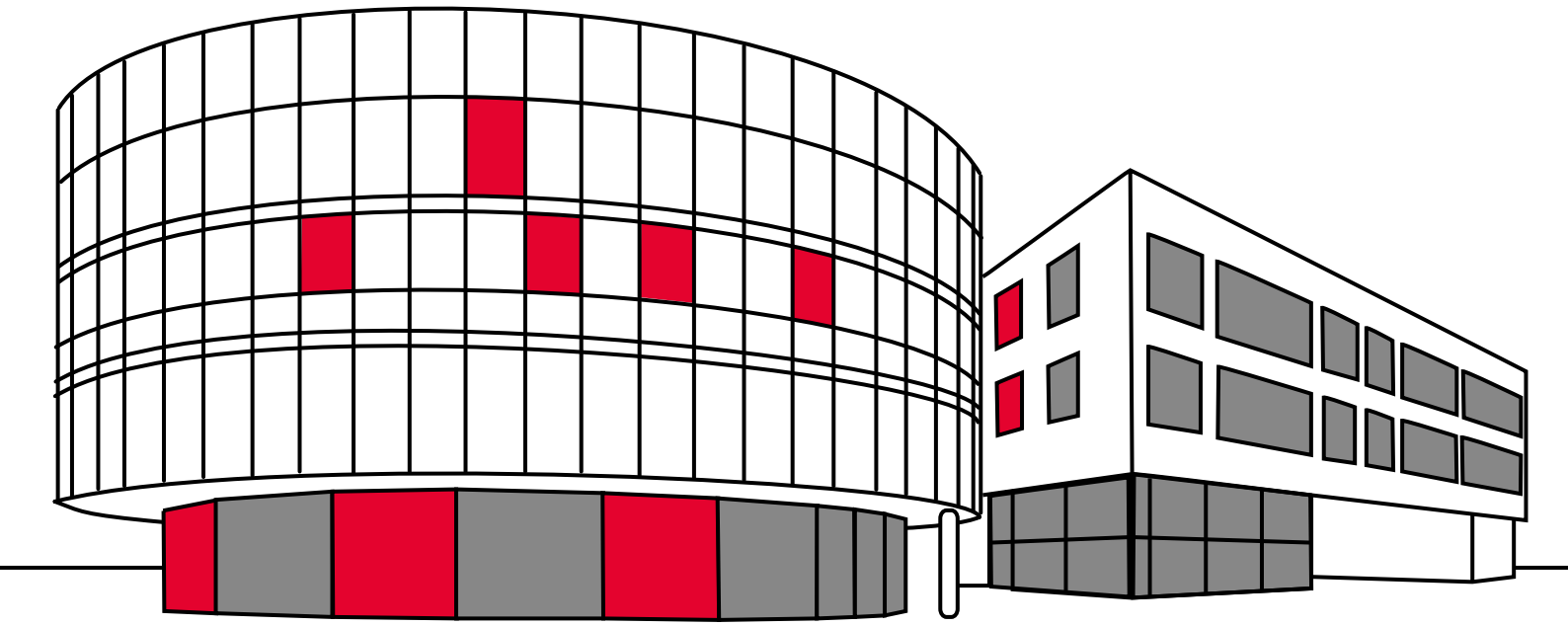
Die Anteilrücknahme dieses Fonds ist ab dem 20. Oktober 2026 für die Dauer von bis zu 36 Monaten ausgesetzt.

SwissLife
Asset Managers



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

zum 31. Dezember 2025
Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Inhaltsverzeichnis

An unsere Anleger 4
Kennzahlen im Überblick 5
Kennzahlen zum Stichtag 31. Dezember 2025 5
Veränderungen im Berichtszeitraum 5

Jahresbericht 6
Tätigkeitsbericht 6
Anlageziele und Anlagepolitik 6
Anlagegeschäfte 9
Wertentwicklung 9
Hauptanlagerisiken 9
Portfoliostruktur 12
Entwicklung der Wirtschaft und der Immobilienmärkte in Deutschland und Europa 13
Wesentliche Änderungen gem. Art. 105 Abs. 1c EU VO Nr. 231/2013 im Berichtszeitraum 17
Vermögensübersicht zum 31. Dezember 2025 18
Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2025
Teil I: Immobilienverzeichnis 20
Direkt gehaltene Immobilien 20
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien 26
Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2025
Teil I: Gesellschaftsübersicht 30
Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung vom 31. Dezember 2025 32
I. Käufe 32
II. Verkäufe 32
Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2025
Teil II: Liquiditätsübersicht 33
Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2025 Teil II: Liquiditätsübersicht 33
Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2025
Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen 34
Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2025 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen 35

Anhang 36
Angaben nach Derivateverordnung 36
Anteilwert und Anteilumlauf 36
Angaben zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände 36
Angaben zu wesentlichen Änderungen gem. § 101 Abs. 3 Nr. 3 KAGB 36
Angaben zum Risikomanagementsystem 37
Vermietungsinformationen 38
Restlaufzeit der Mietverträge 38
Gremien 39
Kapitalverwaltungsgesellschaft 39
Geschäftsführung 39
Aufsichtsrat 39
Verwahrstelle 39
Externe Bewerter für Immobilien 39

An unsere Anleger

Sehr geehrte Damen und Herren,

das von uns verwaltete offene Immobilien Publikums-Sondervermögen Swiss Life REF (DE) European Real Estate Living and Working hat das 1. Halbjahr des Geschäftsjahres 2025 (1. Juli 2025 bis 31. Dezember 2025) abgeschlossen. Der vorliegende Bericht informiert über die wesentlichen Geschäftsvorfälle und Veränderungen während des Berichtszeitraums.

Der Erwerb von Fondsanteilen erfolgt auf Grundlage des zurzeit gültigen Verkaufsprospekts sowie des aktuellen Basisinformationsblatts, ergänzt durch den jeweiligen letzten geprüften Jahresbericht und zusätzlich durch den jeweiligen Halbjahresbericht, falls solcher jüngeren Datums als der letzte Jahresbericht vorliegt.

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 im Überblick

Kennzahlen zum Stichtag 31. Dezember 2025

Fondsvermögen (netto)	862.503.942,14 EUR
Immobilienvermögen	
Immobilienvermögen gesamt (brutto)	972.197.507,05 EUR
- davon direkt gehalten	627.177.507,17 EUR
- davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	345.019.999,88 EUR
Fondsobjekte	
Anzahl der Fondsobjekte gesamt	38
- davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	10
stichtagsbezogene Vermietungsquote in % der Nettosollmiete	94,14 %
Fremdkapitalquote[1]	23,80 %

Veränderungen im Berichtszeitraum

An- und Verkäufe	
Ankäufe (Zahl der Objekte mit Übergang Nutzen/Lasten im Berichtszeitraum)	2
Verkäufe (Zahl der Objekte mit Übergang Nutzen/Lasten im Berichtszeitraum)	1
Mittelzufluss/-abfluss (netto)	-60.119.578,13 EUR
Ausschüttung	
Endausschüttung am	24.11.2025
Endausschüttung je Anteil	0,13 EUR
Rücknahmepreis	10,46 EUR
Ausgabepreis	10,98 EUR

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

Jahresbericht

Tätigkeitsbericht

Anlageziele und Anlagepolitik

Allgemeine Angaben
Dieser Tätigkeitsbericht umfasst den Berichtszeitraum 1. Juli 2025 bis 31. Dezember 2025 des Offenen Immobilien-Publikumsfonds Swiss Life REF (DE) European Real Estate Living and Working („Living and Working").

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2024/2025 (1. Juli 2024 bis 30. Juni 2025) wurden insgesamt vier Liegenschaften des Fonds veräußert. Aus diesen Verkaufspreisen von insgesamt rd. 168 Mio. € resultierte nach Darlehensrückführung und Transaktionskosten ein Netto-Liquiditätszufluss in Höhe von rd. 77 Mio. €. Veräußert wurden vier Einzelhandelsimmobilien, wovon bei drei Verkäufen aus dem Verkaufserlös auch die zugehörigen Darlehen zurückgeführt werden mussten.

Im Berichtszeitraum, also im ersten Halbjahr des laufenden Geschäftsjahres 2025/2026, wurde eine weitere Immobilie (Büro, Paris) veräußert. Hieraus resultierte ein weiterer Netto-Liquiditätszufluss in Höhe von rd. 30 Mio. €. Zudem wurden im November und Dezember 2025 erstmals Mittel aus einer 50 Mio. € umfassenden Kreditlinie in Höhe von 20 Mio. € zur temporären Stabilisierung der Liquiditätsquote auf angemessenem Niveau abgerufen. Die Refinanzierung dieser Kreditmittel soll durch in 2026 geplante Verkäufe erfolgen.

Diesen Mittelzuflüssen standen Mittelabflüsse insbesondere aus erfolgten Anteilscheinrückgaben sowie die Kaufpreiszahlung für die im Berichtszeitraum fertiggestellte und übergegangene Pflegeimmobilie „Bruchsal" und die erfolgte Ausschüttung für das abgelaufene Geschäftsjahr 2024/2025 im Berichtszeitraum gegenüber. Der Kaufpreis „Bruchsal" (rd. 20 Mio. €) wurde anteilig aus einem Darlehen finanziert. Dadurch hat sich der damit verbundene Liquiditätsabfluss auf rd. 11 Mio. € reduziert. Die Ausschüttung für das abgelaufene Geschäftsjahr 2024/2025 führte zu einem Liquiditätsabfluss von rd. 13 Mio. € im November 2025.

Durch die o. g. Maßnahmen konnten im abgelaufenen Geschäftsjahr 2024/2025 und im Berichtszeitraum (1. Juli 2025 bis 31. Dezember 2025) alle Verpflichtungen aus dem operativen Geschäft und aus der Bedienung von Anteilscheinrückgaben erfüllt und gleichzeitig die Liquiditätsquote des Fonds auf einem stabilen, auskömmlichen Niveau gehalten werden. Gleichzeitig konnte die Fondsperformance im Jahresvergleich um rd. 240 Basispunkte von rd. -1,4 % (Stand 31.12.2024) auf rd. +1,1 % (Stand 31.12.2025) angehoben werden.

Gegenüber dem Vorjahreszeitraum (01. Juli 2024 bis 31. Dezember 2024) ist das Kündigungsvolumen im Berichtszeitraum angestiegen; diesem standen im Berichtszeitraum geringfügige Mittelzuflüsse aus Neugeschäft gegenüber. Der Neuabsatz von Fondsanteilen ist somit auch im Berichtszeitraum erneut weit hinter den Erwartungen des Fondsmanagements zurückgeblieben. Hierbei handelt es sich um eine branchenweite Entwicklung. Die Ursache hierfür ist aus Sicht des Fondsmanagements nicht in der operativen Performance des Bestandsportfolios des „Living and Working" zu sehen; vielmehr konnte das operative Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung im Vergleich zum Vorjahr nochmals verbessert werden. Ein gegenteiliger Effekt auf die Performance des Fondsgeschäftsjahres 2024/2025 ergab sich jedoch in Folge der aus Verkäufen noch abzuschreibenden Anschaffungsnebenkosten und den Transaktionskosten. Alle Verkäufe erfolgten zur Schaffung von Liquidität bei gleichzeitig strikter Beachtung portfoliostrategischer Überlegungen, insbesondere im Hinblick auf die sektorale und regionale Zusammensetzung des Fondsportfolios sowie dessen Fremdkapitalquote.

Neben dem strategisch vorrangigen Ziel der Schaffung von Liquidität zur Bedienung von Anteilscheinrückgaben war oberstes Ziel des Fondsmanagements, die seit Anfang

2025 einsetzende Erholung der Fondsperformance auch im Berichtszeitraum weiter positiv zu unterstützen, mit dem Ziel, die Attraktivität des Produktes für Bestands- und Neukunden zu erhöhen. Dieser Effekt zeigte sich im Berichtszeitraum bis Oktober 2025; in November und Dezember 2025 stiegen die Kündigungsvolumina trotz weiterhin positiver Renditeentwicklung wieder an. Das Fondsmanagement führt diese Entwicklung im Wesentlichen auf das insgesamt zunehmend negativ gewordene Sentiment gegenüber der Assetklasse, in Folge teilweise negativer Pressemeldungen (u. a. „Risikoeinstufung"), zurück.

Die im Rahmen eines sog. „Forward Fundings" im November 2021 angebundene Projektentwicklung in Villingen-Schwenningen ist im Berichtszeitraum als Grundstück im Zustand der Bebauung auf das Fondsvermögen übergegangen. Hier konnte das angestrebte Ziel eines kooperativen und zeitnahen Besitz- und Eigentumsübergangs trotz intensiver Verhandlungen mit dem Verkäufer nicht erreicht werden. Es folgte eine gerichtliche Auseinandersetzung zur Durchsetzung der Ansprüche des Fonds, die zum Ende des Kalenderjahres 2025 erfolgreich für den Fonds abgeschlossen wurde. Hierdurch kam es zu weiteren erheblichen Verzögerungen auf dem Weg zur Baufertigstellung. Problematisch ist auch die baurechtliche Situation, nachdem verkäuferseitig eine fristgerechte Verlängerung der Baugenehmigung bereits vor dem Eigentumsübergang auf den Fonds versäumt wurde und noch vom Verkäufer zu erbringende städtebauliche Maßnahmen ausstehen. Im Berichtszeitraum wurde zunächst die Sicherung der übernommenen Baustelle hergestellt, der Bedarf an kurzfristigen Maßnahmen identifiziert und mit der Ermittlung des Schadensbildes der errichteten (Roh-)Baukörper begonnen. Insbesondere durch die baurechtliche Situation zeichnen sich weitere, erhebliche Verzögerungen auf dem Weg zu Fertigstellung der Baumaßnahme bereits zum Berichtsstichtag ab.

Insgesamt sind seit Fondsauflage bis zum 31. Dezember 2025 43 Liegenschaften in sieben Ländern erworben worden, von denen bis zum Ende des Berichtszeitraums alle Liegenschaften auf den Fonds übergegangen sind. Seit der Fondsauflage wurden insgesamt fünf Immobilien in drei Ländern verkauft, davon eine im Berichtszeitraum (Paris, Büro). Durch den Verkauf der einzigen Schweizer Liegenschaft im Bestand des Fonds hat sich die Anzahl der Länder, in welche der Fonds investiert ist, um ein Land reduziert. Der Immobilienbestand des Fonds summiert sich somit zum Berichtsstichtag auf 38 Liegenschaften, verteilt auf sechs Länder.

Auch im Berichtszeitraum wurde der Liquiditäts- und Performancesteuerung eine besonders große Aufmerksamkeit beigemessen. Neben der Sicherstellung der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Fondsvermögens und zukünftiger Ausschüttungen wird die Vorhaltung von Liquidität zur Bedienung von Anteilscheinrückgaben auch in der zweiten Jahreshälfte des laufenden Geschäftsjahres 2025/2026 im Vordergrund stehen. Als eine wesentliche Maßnahme hierzu fand auch im Berichtszeitraum eine Veräußerung aus dem identifizierten Verkaufsportfolio statt. Zudem verfügt der Fonds über eine befristete Kreditzusage über 50 Mio. EUR nach § 199 KAGB, aus der erstmals im Berichtszeitraum Mittel abgerufen und zur Zwischenfinanzierung von Anteilscheinrückgaben verwendet wurden. Dieses Instrument ermöglicht es dem Fonds, Verkaufsprozesse flexibler zu gestalten und damit ggf. besser auf Marktentwicklungen reagieren zu können. Das Fondsmanagement prüft weiterhin auf 12-Monatssicht Verkaufsoptionen aus dem Fondsportfolio zur Refinanzierung von Anteilscheinrückgaben. Weitere Verkäufe sind bereits für das zweite Halbjahr des laufenden Fondsgeschäftsjahres geplant.

Die Verbesserung der Qualität im Gebäudebestand und die Reduzierung der Leerstandsquote waren weitere Schwerpunkte des Portfoliomanagements. Nach erfolgtem Abschluss des umfangreichen Refurbishments des denkmalgeschützten Gebäudes Amsterdam, Herengracht 282 zeigt sich bereits deutliches Interesse an den neuen Flächen. Durch ein angepasstes Vermietungskonzept, welches die am Markt vorherrschende Nachfrage nach kleineren Flächen bedienen kann, wird von einer Aufmietung des Objektes im Kalenderjahr 2026 ausgegangen. Im Weiteren bleibt die Repositionierung der Mixed-Use-Immobilie in Regensburg nach im abgelaufenen Fondsgeschäftsjahr erhaltener Baugenehmigung für den Hotelumbau im Fokus. Ein großer Meilenstein im Berichtszeitraum ist zudem der erfolgreiche Abschluss der umfangreichen Gebäudesanierung und bereits vollständigen Übergabe der Mietfläche an die TU Berlin in der Kaiserin-Augusta-Allee. Die Vermietungsquote konnte wie erwartet von 93,1 % zum Ende des letzten Fondsgeschäftsjahres zum Stichtag 31. Dezember 2025 auf 94,1 % gesteigert werden. Das Fondsmanagement geht aufgrund laufender Vermietungsmaßnahmen von einer Fortsetzung der

positiven Entwicklung bei der Vermietungsquote Richtung 95 % aus.

Die zuletzt deutlich gestiegene Ertragskraft des Fonds ist nachhaltig und bleibt auch in diesem Geschäftsjahr gegeben. Der große Anteil indexgebundener Mietverträge führte in den vergangenen inflationsstarken Jahren zu einer signifikanten Stärkung des operativen Ertrags und zu einer nachhaltigen Stärkung der Ausschüttungskraft des Fonds. Ungeachtet dessen musste die Ausschüttung aufgrund der vorgenannten Effekte im Zusammenhang mit den Veräußerungen leicht von 16 Cent auf 13 Cent pro Anteil reduziert werden.

Struktur des Fondsvermögens
Im Berichtszeitraum wurden eine Büroimmobilie in Paris veräußert und eine Pflegeimmobilie in Bruchsal übernommen. Zudem erfolgte der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten des Grundstücks im Zustand der Bebauung aus dem Ankauf einer Projektentwicklung in Villingen-Schwenningen. Die Transaktionen haben im aktuellen Berichtszeitraum zur Stärkung der „Living-Quote“ des Fonds beigetragen.

Der Fonds hat im aktuellen Berichtszeitraum Immobilien in Deutschland, den Niederlanden, Frankreich, Belgien, Österreich und Finnland direkt oder in Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehalten.

Das Immobilienvermögen zeichnet sich zum Berichtsstichtag 31. Dezember 2025 nach wie vor durch eine breite Diversifizierung nach Nutzungsarten aus.

Anlageziele und Anlagepolitik
Für den Swiss Life REF (DE) European Real Estate Living and Working wird der Aufbau eines Portfolios mit mehreren (ggf. über Immobilien- und Objektgesellschaften gehaltenen) Immobilien entsprechend dem Grundsatz der Risikomischung angestrebt. Hierzu konnten seit der Fondsauflage bis zum Ende des Berichtszeitraumes bereits 43 Immobilien in vier verschiedenen Nutzungsarten und verteilt auf sieben europäische Länder in das Fondsvermögen übernommen werden.

Weiterhin ist die Anlagestrategie des Fonds auf die Erzielung stabiler 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.

Die Ankäufe erfolgen weiterhin auf Basis der segmentbezogenen Allokationsstrategien des Fonds. Eine Anpassung der einzelnen Strategien war nicht erforderlich. Nach wie vor wird eine ausgewogene Mischung des Immobilienportfolios aus Wohnen und Gesundheit („Living“) sowie Einzelhandel und Büro („Working“) mit den Schwerpunkten auf nachhaltige, moderne Wohnanlagen, Senioren- und Pflegeheime, Nahversorgungsobjekte mit Schwerpunkt Lebensmittel und moderne Bürowelten in ganz Europa angestrebt.

Der Fonds ist strategisch auf die Verwaltung von Vermögen ausgerichtet. Die Investmentstrategie stellt auf langfristige Bestandshaltung ab. Als Halteperiode für ein Investment wird daher grundsätzlich eine Zeitspanne von mindestens zehn Jahren angenommen. Im Rahmen der laufenden Bestandsoptimierung und auch der Fondssteuerung können gezielte Verkäufe einzelner Liegenschaften vor Ablauf der genannten Halteperiode sinnvoll sein und als Instrument des Portfoliomanagements eingesetzt werden. Darüber hinaus werden Investitionen im Bestand vorgenommen, um die Qualität der Immobilien kontinuierlich zu verbessern. Hierbei werden ESG-bezogene Verbesserungen genauso wie umfassende Renovierungen einzelner Fondsimmobilien berücksichtigt.

Die Transaktionsstrategie richtet sich an den unterschiedlichen europaweiten Immobilienzyklen aus. Die mit dem Investment verbundenen Wechselkursrisiken für das eingesetzte (Euro-)Eigenkapital wurden durch Derivate zur Währungskurssicherung („FX-Forward“) fast vollständig und somit weit über die gesetzlich vorgeschriebenen Anforderungen hinaus abgesichert. Wechselkursrisiken werden dadurch nur in sehr geringem Umfang eingegangen. Zukünftig sind weitere Fremdwährungsinvestments geplant.

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften im In- oder Ausland sind ebenfalls möglich.

Im Berichtszeitraum wurde die Anteilscheinausgabe wie auch -rücknahme zu keinem Zeitpunkt ausgesetzt.

Anlagegeschäfte

Im Berichtszeitraum haben folgende Ankäufe stattgefunden:

direkt gehaltene Immobilien:

Bruchsal, Büchenauer Straße 17: Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 06.08.2025. Verkehrswert rd. 19,6 Mio. EUR.

Villingen-Schwenningen, Schramberger Straße: Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 01.09.2025. Verkehrswert rd. 16,0 Mio. EUR. Die grundbuchliche Eigentumsumschreibung steht zum Stichtag 31.12.2025 noch aus.

Im Berichtszeitraum wurden keine Ankäufe von Immobilien-Gesellschaften getätigt.

Im Berichtszeitraum haben folgende Verkäufe stattgefunden:

indirekt gehaltene Immobilien:

Paris, 44, Rue Copernic: Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 25.07.2025. Verkehrswert rd. 28,9 Mio. EUR.

Im Berichtszeitraum wurden keine Verkäufe von Immobilien-Gesellschaften getätigt.

Im Berichtszeitraum wurden Zahlungen für die Errichtung der folgenden Projektentwicklungen geleistet:

Projektentwicklung	*Zahlungen im GJ*
Regensburg, Bahnhofstraße 24	163.883,17 EUR
Villingen-Schwenningen, Schramberger Straße	15.970.804,05 EUR

Wertentwicklung

Das Nettofondsvermögen des Publikums-AIF Swiss Life REF (DE) European Real Estate Living and Working beträgt zum Berichtsstichtag 862.503.942,14 EUR (i. Vj. 927.389.843,85 EUR) bei umlaufenden Anteilen von 82.428.347 Stück (i. Vj. 88.137.939 Stück). Der Anteilpreis in Höhe von 10,46 EUR ist im Vergleich zum Vorjahr (10,52 EUR) um 0,06 EUR gesunken. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde eine BVI-Rendite von 0,67 % (i. Vj. -0,65 %) erzielt.

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

Hauptanlagerisiken

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

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

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

Zinsänderungsrisiken
Liquiditätsanlagen unterliegen einem Zinsänderungsrisiko und beeinflussen die Wertentwicklung des AIF-

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

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

Marktpreisrisiken
Änderungen des Immobilienwertes, die Entwicklung der Zinsen und der Mieteinnahmen, aber auch andere marktspezifische und gesetzliche Faktoren beeinflussen den Anteilwert des Swiss Life REF (DE) European Real Estate Living and Working. Immobilienspezifische Marktpreisrisiken wie Vermietungsquote, Mietausläufe und Performance werden regelmäßig überwacht. Die Überwachung der Performance sowie das Controlling der Performance-Komponenten (z. B. Immobi-lienrendite, 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, und das Leveragerisiko wird daher auf Fondsebene als gering eingeschätzt.

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

Operationale Risiken
Die Swiss Life KVG[2] 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

2 *Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH*

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 die in den vorherigen Abschnitten beschriebenen Risikokategorien: Adressausfallrisiko, Zinsänderungsrisiko, Liquiditätsrisiko, Marktpreisrisiko, Leveragerisiko, Währungsrisiko und operationales Risiko. Zusätzlich sind die Gesellschaft sowie das Sondervermögen einem Reputationsrisiko als einer wesentlichen Ausprägung von Nachhaltigkeitsfaktoren ausgesetzt. Auch das Unterlassen ausreichender nachhaltiger Aktivitäten kann Vertrauensverluste bei Vertragspartnern und Anlegern nach sich ziehen.

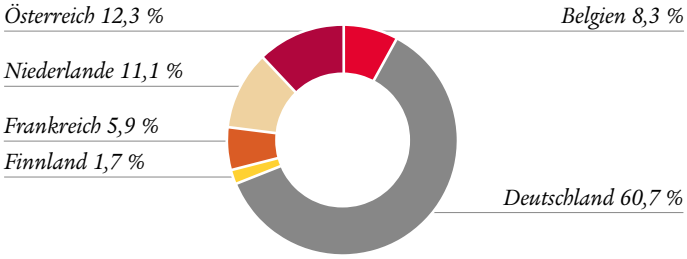
Portfoliostruktur

Zum Berichtsstichtag enthält das Portfolio 38 Immobilien und 7 Immobilien-Gesellschaften.

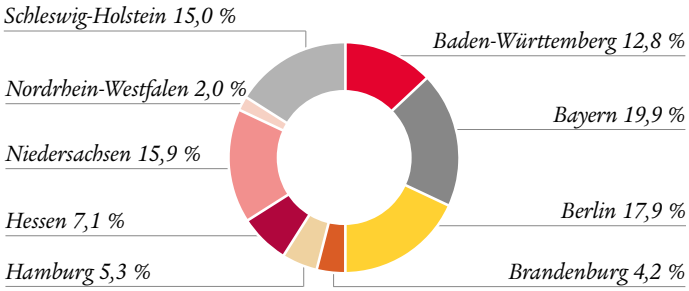
Die nachfolgenden Grafiken geben einen Überblick über die Struktur des Immobilienportfolios.

Geografische Verteilung der Immobilien (in % der Verkehrswerte)

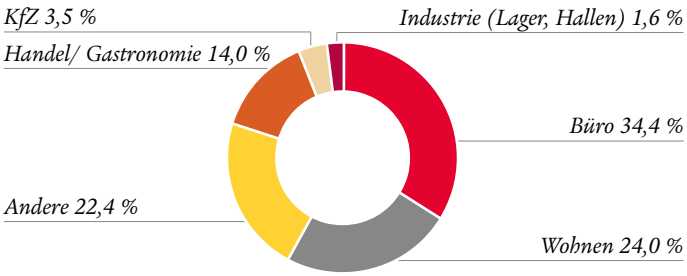
Länderallokation



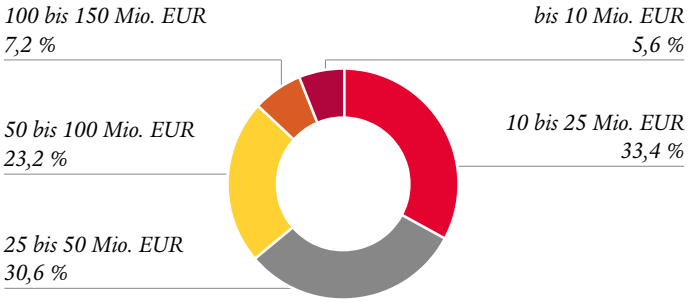
Regionalallokation der in Deutschland belegenen Immobilien



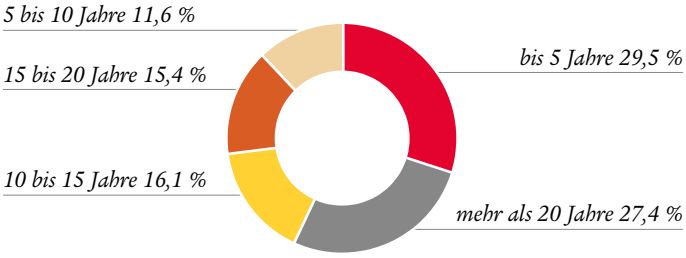
Verteilung der Immobilien nach Nutzungsarten (in % der Jahresnettosollmiete)



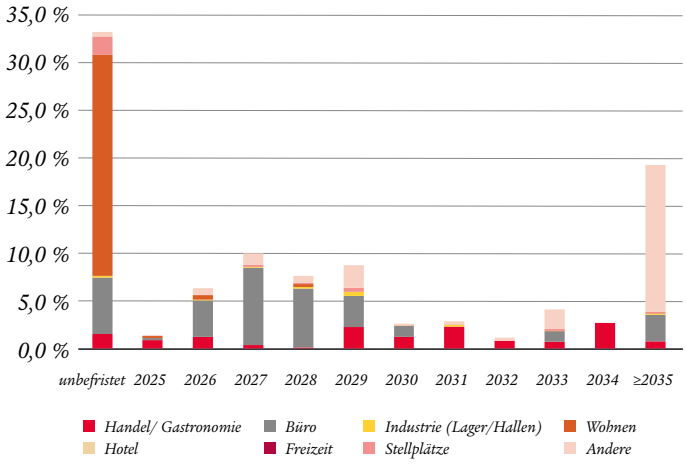
Verteilung der Immobilien nach Größenklassen (in % der Verkehrswerte)



Wirtschaftliche Altersstruktur der Immobilien (in % der Verkehrswerte)



Restlaufzeitenstruktur der Mietverträge (in % der Jahresnettosollmiete)



Entwicklung der Wirtschaft und der Immobilienmärkte in Deutschland und Europa

Wirtschaftliches Umfeld Europa

Die europäische Wirtschaft zeigte im dritten Quartal ein insgesamt moderates, aber leicht robusteres Wachstum. Nach einer Phase gedämpfter Konjunkturdynamik im zweiten Quartal legte das saisonbereinigte BIP der Eurozone im Vergleich zum entsprechenden Quartal des Vorjahres im dritten Quartal 2025 im Euroraum um 1,4 % und in der EU um 1,6 % zu. Im Vergleich zum Vorquartal ist das saisonbereinigte BIP im dritten Quartal 2025 im Euroraum um 0,3 % und in der EU um 0,4 % gestiegen.[3] Der positive Trend setzte sich im vierten Quartal fort: Gegenüber dem entsprechenden Vorjahreszeitraum legte das BIP im Euroraum um 1,3 % und in der EU um 1,4 % zu.[4] Dieses Bild verdeutlicht, dass die Eurozone trotz globaler Unsicherheiten eine gewisse Widerstandsfähigkeit bewahrt hat. Besonders Spanien (+2,8 %), die Niederlande (+1,6 %) und Frankreich (+0,9 %) stützten diese Entwicklung im dritten Quartal, während Deutschland (+0,3 %) und Italien (+0,4 %) nur geringe Zuwächse verzeichneten.[5]

Im Dezember setzte die Eurozone ihren Expansionskurs fort, wenn auch in abgeschwächter Form: Der HCOB Eurozone Composite PMI sank von 52,8 im November auf 51,5 und erreichte damit den niedrigsten Stand seit drei Monaten. Auch der Services PMI sank von 53,6 auf 52,4 und erreichte ebenfalls ein Dreimonatstief. Trotz dieser Abschwächung markierte das vierte Quartal insgesamt das stärkste Wachstumsquartal seit Q2 2023, gestützt durch zwölf aufeinanderfolgende Monate steigender privater Geschäftstätigkeit. Gegen Jahresende ließ die Dynamik jedoch nach, da die Nachfrage nach Waren und Dienstleistungen langsamer zunahm. Gleichzeitig zogen die Inputkosten an und erreichten ein Neunmonatshoch, während die Output-Preise weitgehend stabil blieben.[6]

Die Teuerung war im 3. Quartal 2025 im Durchschnitt stabil, nachdem sie im Juni bei 2,0 % lag. Die Kerninflation (ohne Energie und Nahrungsmittel) blieb 2025 auf einem leicht höheren Niveau als die Gesamtrate.[7] Die jährliche Inflationsrate im Euroraum lag im Dezember 2025 bei 1,9 % und damit unter dem Novemberwert von 2,1 %; ein Jahr zuvor hatte sie noch 2,4 % betragen. In der Europäischen Union erreichte die Inflation im Dezember 2025 2,3 % nach 2,4 % im Vormonat, während sie im entsprechenden Vorjahresmonat bei 2,7 % gelegen hatte.[8] Damit nähert sich die Teuerungsrate dem 2 %-Ziel der Europäischen Zentralbank (EZB) an, nach einer etwas höheren Inflation in den Vormonaten.

Im Vergleich zum Vorquartal ist das saisonbereinigte BIP im dritten Quartal 2025 im Euroraum um 0,3 % und in der EU um 0,4 % gestiegen. Die Konsumausgaben der privaten Haushalte stiegen sowohl im Euroraum als auch in der EU um 0,2 %.[9] Gegenüber dem entsprechenden Vorjahresquartal erhöhte sich das saisonbereinigte BIP im vierten Quartal 2025 im Euroraum um 1,3 % und in der EU um 1,4 %.[10]

Die EZB hat ihren Leitzins unverändert belassen: Im Rahmen ihres geldpolitischen Beschlusses vom 11. September 2025 entschied die Europäische Zentralbank, den Hauptrefinanzierungssatz weiterhin bei 2,15 % zu halten.[11]

Immobilienmärkte Europa

Im zweiten Halbjahr 2025 sorgten die stabilisierten Zinsen seitens der EZB[12] für mehr Investitionssicherheit. Folglich stabilisierte sich die Aktivität an den Immobilieninvestmentmärkten mit sektoralen Erholungsanzeichen. Das Transaktionsvolumen am europäischen Immobilienmarkt in H2 2025 lag mit 115,8 Mrd. EUR rund 2 % über dem Vorjahreswert. Obwohl das vierte Quartal mit 69,7 Mrd. EUR im Verlauf des Gesamtjahres das stärkste war, lag es auf

3 *Eurostat, 5. Dezember 2025*
4 *Eurostat, 30. Januar 2026*
5 *Trading Economics, Eurozone Q3 GDP Surpasses Forecasts*
6 *HCOB Composite Index Eurozone, 6. Januar 2026*
7 *Eurostat, 17. Oktober 2025*
8 *Eurostat, 17. September 2025*
9 *Eurostat, 5. Dezember 2025*
10 *Eurostat, 30. Januar 2026*
11 *Statista, Entwicklung des Zinssatzes der Europäischen Zentralbank für das Hauptrefinanzierungsgeschäft von 1999 bis 2025, September 2025*
12 *Bundesbank, EZB Leitzinsen*

Höhe des Vorjahresquartals.[13] Der Immobilienmarkt in Deutschland verzeichnete einen leichten Rückgang des Transaktionsvolumens gegenüber der Vorjahresperiode von rund 7 % auf ca. 18,9 Mrd. EUR und war damit hinter Großbritannien (H2 2025: 36 Mrd. EUR, 17 % zu H2 2024) der zweitgrößte Immobilienanlagemarkt Europas. Auf Frankreich entfielen 16,9 Mrd. EUR und damit 33 % mehr Aktivität als im Vergleichszeitraum 2024. In den Niederlanden stieg das investierte Kapital um 17 % auf 8,2 Mrd. EUR. Überdurchschnittlich legte die Investmentaktivität in Schweden (8,5 Mrd. EUR, +46 %) zu, u. a. aufgrund eines Portfoliodeals im Gesundheitssektor. Differenziert nach Nutzungsarten wurde, wie schon im Vorjahr, am meisten Kapital in Büros angelegt (rd. 32,1 Mrd. EUR). Der Sektor konnte eine ausgeprägte Erholung aufweisen (+29 %). Der Logistik- und Industriesektor erreichte 24,7 Mrd. EUR und konnte sich zum Vorjahr nicht verbessern (-1 %). Ebenso wie der Einzelhandelsmarkt (-4 % auf 19,8 Mrd. EUR). Der Wohnsektor steigerte das Transaktionsvolumen um 13 % auf 26,6 Mrd. EUR. Besonders markant erholte sich der Investmentmarkt für Gesundheitsimmobilien (+71 % auf 4,3 Mrd. EUR).[14] Das gefestigte Zinsumfeld führte auch dazu, dass sich die Renditen im Spitzensegment im zweiten Halbjahr 2025 weiter stabilisierten bzw. in einigen Sektoren komprimierten. Gemäß vorläufiger Daten für Q4 2025 dürften europäische Büroinvestments in CBD-Lagen Ende 2025 bei 4,97 % rentieren und gaben damit leicht nach.[15] Die Spitzenrendite von europäischen 1a-Lagen lag Ende 2025 voraussichtlich bei 4,20 %,[16] die von Fachmarktzentren bei 5,84 %.[17] Der europäische Logistiksektor generierte Ende 2025 im Spitzensegment voraussichtlich 5,23 % und hielt sich damit nahezu stabil.[18] Mit einer Spitzenrendite von 4,0 % wiesen europäische Wohninvestments Ende 2025 nicht nur die niedrigste Spitzenrendite auf, sondern verzeichneten auch die stärkste Kompression während der Berichtsperiode.[19]

Im **Bürosektor** positionierte sich erneut Großbritannien mit 8,8 Mrd. EUR (+34 % zu H2 2024) als Platzhirsch. In Deutschland legte das investierte Kapital in dem Sektor um 15 % auf 4,8 Mrd. EUR zu. Mit einer Zunahme um 45 % auf 5,8 Mrd. EUR erreichte der französische Büroinvestmentmarkt den zweiten Platz. Der niederländische Markt konnte 1,9 Mrd. EUR (+62 %) an Investorenkapital einsammeln, der österreichische gehörte zu den wenigen Märkten, die das Transaktionsvolumen nicht ausweiten konnten (-17 % auf rd. 615 Mio. EUR).[20] Im Bürosektor senkte sich die Spitzenrendite in Europas CBD-Kernmärkten zwischen Q2 2025 und Q4 2025 leicht auf 4,97 %.[21] In Deutschland blieb die Spitzenrendite in allen Top 7 Märkten stabil, außer in Hamburg, wo eine Kontraktion um 15 BP verzeichnet wurde. Im Schnitt rentierten die Top 7 bei 4,3 % in Q4 2025.[22] Da im Büromarkt die Nachfrage nach ESG-konformen, zentralen und hochqualitativen Objekten weiterhin das Angebot übersteigt, verteuerte sich Spitzenmiete für Premiumbüroflächen in Europa erneut.[23] In den deutschen Top 7 Märkten wurde in H2 2025 ein Anstieg von durchschnittlich 3,0 % verzeichnet, mit besonders starken Wachstumsraten in München (+5,6 %) und Düsseldorf (+4,9 %) sowie in London um im Schnitt 3,4 %. In Wien verteuerte sich die Spitzenmiete um 2,0 %, in Rotterdam um 7,1 %. Auch in Oslo stiegen die Mieten (+3,8 %). Der französische Büromarkt wies hingegen einen leichten Rückgang der Spitzenmieten auf.[24] Die Polarisierung am Büromarkt zeigt sich an dem steigenden Spread der Leerstandsraten zwischen CBD- und Nicht-CBD-Lagen, der in H2 2025 auf rd. 5,0 % anstieg.[25]

Der europäische **Einzelhandelsinvestmentmarkt** wurde in H2 2025 dominiert durch Anlagen in Großbritannien (4,8 Mrd. EUR, -25 %) und Deutschland (4,2 Mrd. EUR, +38 %). Neben High-Street-Objekten (221 Objekte) wurden vermehrt Supermärkte (208 Objekte) und

13 *MSCI/RCA*
14 *MSCI/RCA*
15 *Savills Spotlight European Investment Q4 2025, preliminary data*
16 *Savills Spotlight European Investment Q4 2025, preliminary data*
17 *Savills Spotlight European Investment Q4 2025, preliminary data*
18 *Savills Spotlight European Investment Q4 2025, preliminary data*
19 *Savills Spotlight European Investment Q4 2025, preliminary data*
20 *MSCI/RCA*
21 *Savills Spotlight European Investment Q4 2025, preliminary data*
22 *JLL Investmentmarktüberblick Q4 2025*
23 *PMA European Office Service – Quarterly Data Q4 2025*
24 *PMA European Office Service – Quarterly Data Q4 2025*
25 *CBRE European Real Estate Market Outlook 2026*

Fachmarktzentren (144 Objekte) in H2 2025 gehandelt.[26] Investoren präferieren das Segment der Fachmarktzentren und Supermärkte aufgrund der ökonomischen Relevanz und relativen Konjunkturresilienz. Die Spitzenrenditen europäischer Fachmarktzentren hielten sich im Jahresverlauf nach PMA im Schnitt stabil, mit leichten Absenkungen in Südeuropa und Schweden.[27] Fundamental zeigten die europäischen Einzelhandelsmärkte 2025 ein eher gemischtes Bild. Zwar hat sich die Konsumentenstimmung seit dem zweiten Quartal wieder aufgehellt, sie liegt aber weiterhin im negativen Bereich.[28] Nach Eurostat konnte sich das Umsatzvolumen im europäischen Einzelhandel saison- und kalenderbereinigt in H2 2025 marginal steigern,[29] während die Sparquote der Haushalte in der Eurozone leicht rückläufig, aber weiterhin erhöht blieb.[30] Zwar verzeichnete der Lebensmitteleinzelhandel in der zweiten Hälfte von 2025 ein minimal unterdurchschnittliches Wachstum des Umsatzvolumens,[31] am Beispiel Deutschlands zeigt sich aber die Relevanz des Segments innerhalb des Sektors: Daten aus 2024 zeigen, dass der kumulierte Gesamtumsatz der top 1.000 Vertriebslinien im deutschen stationären Einzelhandel zu 63 % durch den Lebensmitteleinzelhandel bestimmt war.[32]

Der europäische **Wohninvestmentmarkt** wurde in erster Linie erneut durch Transaktionen in Großbritannien (7,0 Mrd. EUR, +54 %) und Deutschland (4,6 Mrd. EUR, -29 %) geprägt.[33] Anleger platzierten zudem rund 3,0 Mrd. EUR (+16 %) am niederländischen und 2,4 Mrd. EUR (+33 %) am französischen Wohnungsmarkt.[34] Die Spitzenrendite für Mehrfamilienhäuser im Schnitt der deutschen Top 7 lag in Q4 2025 bei 3,51 % und damit unverändert zu Q2 2024.[35] Im Gegenzug komprimierte die Spitzenrendite am europäischen Wohnimmobilienmarkt in H2 2025 und erreichte in Q4 2025 voraussichtlich 4,0 %.[36] In den Niederlanden stabilisierte sich die Spitzenrendite für Wohnanlagen bei 4,0 % zum Ende der Berichtsperiode.[37] Die europäischen Wohnungsmärkte werden, insbesondere in den Metropolregionen, weiterhin durch zunehmende Migration, die auf unzureichende Fertigstellungen trifft, charakterisiert. Nach ifo Institut dürfte das europäische Bauvolumen in Westeuropa 2025 um 8,7 % geschrumpft sein.[38] Allein für 2025 schätzt die Europäische Investitionsbank (EIB) die Lücke zwischen zusätzlicher Nachfrage und Fertigstellungen auf 925.000 Wohneinheiten.[39] Vermietungsseitig zeigten sich die Wohnungsmärkte uneinheitlich. Während einige europäische Hauptstädte starke Mietdynamiken aufweisen (Dublin, Wien, Stockholm oder Rotterdam), hat sich das Mietwachstum in anderen Märkten abgeschwächt. Nach den für das 3. Quartal 2025 zuletzt verfügbare Daten sind in den europäischen Städten die Durchschnittsmieten um 4,5 % innerhalb eines Jahres gestiegen.[40] In Deutschland verteuerten sich die Mieten im Berichtszeitraum bundesweit um 1,2 % auf im Schnitt 10,75 EUR/m2.[41]

Der europäische Gesundheitsimmobilieninvestmentmarkt war 2025 zu rund 66 % von ausländischen Käufern geprägt. Der ungewöhnlich hohe Anteil ist u. a. auf die Veräußerung des Sozialinfrastruktur-Immobilienportfolios, das 737 Assets umfasst, des schwedischen Immobilienkonzerns SBB an Public Property Invest ASA in Norwegen zurückzuführen. Der institutionelle Anteil erreichte 2025 12 %. Der Anteil von Investitionen in Pflegeheime (75 %) lag während der Berichtsperiode erneut deutlich über dem Anteil für Betreutes Wohnen (25 %).[42] Auch am deutschen Gesundheitsimmobilienmarkt dominierten Anlagen in Pflegeheime.[43] Positiv auf das Vertrauen der Anleger am

---

26 MSCI/RCA
27 PMA European Retail Park Service
28 Organization for Economic Co-operation and Development via FRED
29 Eurostat, Umsatz und Verkaufsvolumen im Groß- und Einzelhandel
30 Eurostat, Euro indicators
31 Eurostat, Umsatz und Verkaufsvolumen im Groß- und Einzelhandel
32 EHI Handelsdaten
33 MSCI/RCA
34 MSCI/RCA
35 JLL Investmentmarktüberblick Q4 2025
36 Savills Spotlight European Investment Q4 2025, preliminary data
37 Cushman & Wakefield Marketbeat Netherlands, Q4 2025
38 ifo Schnelldienst, 2025, 78, Nr. 07 61-66 ifo Institut München
39 EIB Investment Report
40 Catella Pressemitteilung November 2025, Catella European Residential Market Overview Q3 2025 und Q3 2024
41 Value AG
42 MSCI/RCA
43 CBRE Deutschland Gesundheitsimmobilieninvestmentmarkt Q4 2025

deutschen Gesundheitsimmobilienmarkt wirkte 2025 die finanzielle Stabilisierung bei den Betreibern.[44] Die Spitzenrenditen in Deutschland hielten sich in allen Segmenten stabil. Im Bereich der Pflegeheime lag sie Ende 2025 bei 5,40 %.[45] Fundamental wird der Markt weiterhin durch den demografischen Wandel gestützt. So hat sich bspw. zwischen 2014 und 2024 die Anzahl der Pflegegutachten in Deutschland verdoppelt, während die Anzahl der Pflegebedürftigen jährlich ansteigt.[46] In Belgien lag die Spitzenrendite für Pflegeheime in Q3 2025 unverändert bei 5,30 %.[47]

Kreditportfolio und Restlaufzeitenstruktur der Darlehen

Übersicht Kredite

Währung	*Kreditvolumen*	*in %* [48]
EUR-Kredite (Inland)	221.955.558,25 EUR	22,8
EUR-Kredite (Ausland)	9.455.999,97 EUR	1,0
Gesamt	**231.411.558,22 EUR**	**23,8**

Die Verbindlichkeiten aus Krediten resultieren aus der anteiligen Fremdfinanzierung der Immobilien (189,2 Mio. EUR). Im Rahmen von Kreditaufnahmen für Rechnung des Sondervermögens sind zum Sondervermögen gehörende Vermögensgegenstände in Höhe von 169,2 Mio. EUR mit Rechten Dritter belastet. Kreditaufnahmen der zum Sondervermögen gehörenden Immobilien-Gesellschaften belaufen sich auf 42,2 Mio. EUR, daraus sind den Immobilien-Gesellschaften gehörende Vermögensgegenstände in Höhe von 42,2 Mio. EUR mit Rechten Dritter belastet.

Kreditvolumina in EUR nach Restlaufzeit der Zinsfestschreibung

Währung	*unter 1 Jahr*	*1 bis 2 Jahre*	*2 bis 5 Jahre*	*5 bis 10 Jahre*	*über 10 Jahre*	*Gesamt*
EUR-Kredite (Inland)	26,4 %	13,3 %	23,3 %	32,9 %	0,0 %	95,9 %
EUR-Kredite (Ausland)	4,1 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	4,1 %
Gesamt	**30,5 %**	**13,3 %**	**23,3 %**	**32,9 %**	**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

Es waren im Berichtszeitraum keine Währungspositionen im Fonds vorhanden.

Risikoprofil

Risikokomponenten	*Ausprägung*
Adressenausfallrisiken	Gering
Zinsänderungsrisiken	Gering
Währungsrisiken	Gering
sonstige Marktpreisrisiken	Mittel
operationale Risiken	Gering
Liquiditätsrisiken	Mittel

44 Savills Deutscher Investmentmarkt für Gesundheits- und Sozialimmobilien Q4 2025
45 CBRE Deutschland Gesundheitsimmobilieninvestmentmarkt Q4 2025
46 Medizinischer Dienst Bund Report Pflegebedürftigkeit 2025
47 JLL European Healthcare Interface, zuletzt verfügbare Daten
48 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.

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

Es gab keine wesentlichen Änderungen im Berichtszeitraum.

Vermögensübersicht zum 31. Dezember 2025

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds-vermögen in %
A. Vermögensgegenstände				
I. Immobilien				
1. Mietwohngrundstücke		201.080.000,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
2. Geschäftsgrundstücke		318.760.000,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
3. Gemischtgenutzte Grundstücke		40.300.000,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
4. Grundstücke im Zustand der Bebauung		67.037.507,17		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
5. Unbebaute Grundstücke		0,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
Zwischensumme			**627.177.507,17**	**72,72**
(insgesamt in Fremdwährung	0,00)			
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften				
1. Mehrheitsbeteiligungen		229.913.675,95		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
2. Minderheitsbeteiligungen		44.673.015,27		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
Zwischensumme			**274.586.691,22**	**31,84**
(insgesamt in Fremdwährung	0,00)			
III. Liquiditätsanlagen				
1. Bankguthaben		76.093.867,47		
(davon in Fremdwährung	1.159.046,89)			
2. Wertpapiere		0,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
3. Investmentanteile		0,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
Zwischensumme			**76.093.867,47**	**8,82**
IV. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		17.599.007,10		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften		41.805.468,57		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
3. Zinsansprüche		1.239.149,87		
(davon in Fremdwährung	0,00)			

Fortsetzung: Vermögensübersicht zum 31. Dezember 2025

	EUR	*EUR*	*EUR*	*Anteil am Fonds-vermögen in %*
4. Anschaffungsnebenkosten		25.472.514,24		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
bei Immobilien		21.213.819,91		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		4.258.694,33		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
5. Andere		3.135.592,70		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
Zwischensumme			**89.251.732,48**	**10,35**
Summe Vermögensgegenstände			**1.067.109.798,34**	**123,72**
B. Schulden				
I. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten		-189.230.558,25		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		-259.094,38		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
3. Grundstücksbewirtschaftung		-6.145.102,95		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
4. anderen Gründen		-1.874.985,40		
(davon in Fremdwährung	-24.639,63)			
Zwischensumme			**-197.509.740,98**	**-22,90**
II. Rückstellungen			**-7.096.115,22**	**-0,82**
(davon in Fremdwährung	-753.033,66)			
Summe Schulden			**-204.605.856,20**	**-23,72**
C. Fondsvermögen			**862.503.942,14**	**100,00**
umlaufende Anteile (Stück)			**82.428.347**	
Anteilwert (EUR)			**10,46**	

Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2025
Teil I: Immobilienverzeichnis

Direkt gehaltene Immobilien

		Lage des Grundstücks[49]	*Währung*	*Art des Grundstücks*[50]	*Art der Nutzung*[51]	*Projekt-/Bestandsentwicklungs-maßnahmen*	*Erwerbsdatum*	*Bau-/Umbaujahr*	*Grundstücksgröße in m²*	*Nutzfläche Gewerbe/Wohnen in m²*	*Ausstattungsmerkmale*[52]
DE	13437	Berlin, Spießweg 11, 13, 15	EUR	M [E]	W	-	01.05.20	2020	3.967	0/ 3.001	B, BM, G, L, RO, SZ
DE	10439	Berlin, Schönhauser Allee 115	EUR	M	W: 74,5 %; B: 25,5 %	-	01.10.17	1908/ 2013	951	343/ 2.196	B, BM, L
DE	13437	Berlin, Alt-Wittenau 32	EUR	M [E]	W	-	01.01.18	1970/ 2011	4.855	0/ 2.691	B, BM, FW, L, SZ
DE	10553	Berlin, Kaiserin-Augusta-Allee 14	EUR	G	B	-	01.10.19	1968/ 1985	4.702	10.290/ 0	BM, LA, L, PA, R, RO, SZ
DE	14169	Berlin, Seehofstraße 12	EUR	M	A	-	01.10.19	2008/ 2008	3.851	0/ 2.872	BM, L
DE	88400	Biberach an der Riß, Telawiallee 4	EUR	GG	Ha: 57,2 %; W: 38,6 %	-	13.04.22	2018	5.986	2.136/ 1.114	B, G, K, L, R
DE	76646	Bruchsal, Büchenauer Straße 17	EUR	G	A	-	06.08.25	2004/ 2024	4.459	0/ 4.957	B, BM, G, SZ

49 AT = Österreich; BE = Belgien; DE = Deutschland; FI = Finnland; FR = Frankreich; NL = Niederlande

50 G = Geschäftsgrundstück; GB = Grundstücke im Zustand der Bebauung; GG = Gemischtgenutztes Grundstück; M = Mietwohngrundstück; G [E] = Geschäftsgrundstück mit Erbbaurecht (§ 231 (1) 4. KAGB); M [E] = Mietwohngrundstück mit Erbbaurecht (§ 231 (1) 4. KAGB); G [AG] = Geschäftsgrundstück mit Anderen Grundstücken und Rechten (§ 231 (1) 5. KAGB)

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

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

53 Fremdfinanzierungsquote 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. Diese werden in Relation zu dem für das jeweilige Objekt aufgenommenen Kredit gesetzt.

Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	*Leerstandsquote in % der Nettosollmiete*	*Fremdfinanzierungsquote in % des Kaufpreises/Verkehrswertes*[53]	*Kaufpreis bzw. Verkehrswert Gutachten 1/ Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR*	*Mieterträge im Geschäftsjahr in TEUR*	*Rohertrag gemäß Gutachten 1/Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR*	*Restnutzungsdauer Gutachten 1/Gutachten 2 [Mittelwert] in Jahren*	*Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt in TEUR/in % des Kaufpreises*	*- davon Gebühren und Steuern/ - davon sonstige Kosten in TEUR*	*Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK in TEUR*	*Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR*	*Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Monaten*
0,2	0,0	0,0	15.100/ 15.700 [15.400]	348	695/ 695 [695]	75,0/ 75,0 [75,0]	881/ 8,7	625/ 256	44	382	52
2,6	8,6	0,0	11.700/ 11.600 [11.650]	193	457/ 457 [457]	52,0/ 52,0 [52,0]	1.214/ 12,1	668/ 546	61	212	21
0,1	0,0	0,0	8.900/ 8.810 [8.855]	218	439/ 439 [439]	58,0/ 58,0 [58,0]	571/ 9,0	462/ 109	28	114	24
9,2	11,6	44,0	55.300/ 53.800 [54.550]	854	2.324/ 2.416 [2.370]	43,0/ 43,0 [43,0]	2.976/ 6,4	2.440/ 536	149	1.116	45
12,7	0,0	0,0	14.900/ 15.400 [15.150]	417	834/ 834 [834]	43,0/ 33,0 [38,0]	1.574/ 10,0	1.036/ 538	79	590	45
7,8	5,6	0,0	10.800/ 10.700 [10.750]	230	471/ 469 [470]	63,0/ 63,0 [63,0]	785/ 7,2	615/ 170	39	490	75
22,6	0,0	47,4	19.000/ 19.000 [19.000]	313	783/ 783 [783]	45,0/ 45,0 [45,0]	1.564/ 8,0	1.043/ 522	65	1.499	115

		Lage des Grundstücks[49]	*Währung*	*Art des Grundstücks*[50]	*Art der Nutzung*[51]	*Projekt-/Bestandsentwicklungs-maßnahmen*	*Erwerbsdatum*	*Bau-/Umbaujahr*	*Grundstücksgröße in m²*	*Nutzfläche Gewerbe/Wohnen in m²*	*Ausstattungsmerkmale*[52]
DE	24943	Flensburg, Hochfelder Landstraße 11-23	EUR	G	Ha	-	04.06.22	1988/ 2019	21.853	5.312/ 0	B, BM, SZ
DE	60438	Frankfurt am Main, Altenhöferallee 5	EUR	G	B	-	31.08.21	2013	4.296	8.330/ 0	B, BM, FW, G, K, L, PA, R, RO, SZ
DE	82256	Fürstenfeldbruck, Schöngeisinger Straße 38, 40; Ludwigstraße 7	EUR	G	Ha	-	01.12.17	2009	7.966	7.600/ 0	B, BM, FW, LA, L, R, RO, RT, SP, SZ
DE	26629	Großefehn, Zur Mühle 18 + 20	EUR	G	A	-	30.12.22	2021/ 2021	5.569	0/ 4.391	BM, K, LA, L
DE	22081	Hamburg, Oberaltenallee 46-48	EUR	M	W	-	18.05.22	2022	1.027	0/ 3.144	B, BM, FW, G, L, R, RO, SP
DE	21075	Hamburg-Heimfeld, Hans-Dewitz-Ring 2a-k	EUR	M	W	-	30.09.21	2002	4.851	984/ 4.108	B, BM, FW
DE	96215	Lichtenfels, Mainau 13	EUR	G	Ha	-	29.10.21	1998	23.128	7.892/ 0	B, BM, RO, SP
DE	80939	München, Lindberghstraße 3	EUR	G	B	-	28.03.17	2007/ 2017	6.972	8.265/ 0	AU, B, BM, DO, G, K, LA, L, PA, R, RO, SP, SZ
DE	21609	Neu Wulmstorf, Thomas-Mann-Str. 2-6, Erich-Kästner-Str. 2, Fritz-Reuter-Str. 19-25	EUR	M	W	-	01.01.20	2019	5.653	0/ 11.160	B, BM, G, RO, SZ
DE	93047	Regensburg, Bahnhofstraße 24	EUR	GB		-	16.10.17	1988	9.024	20.456/ 0	B, BM, FW, G, K, LA, L, SP, SZ
DE	42897	Remscheid, Schwelmer Straße 71	EUR	G	A	-	23.02.21	1959/ 2011	5.200	2.393/ 2.393	BM, G, L, R, SP, SZ
DE	21680	Stade, Lönsweg 30-38	EUR	M	W	-	04.01.21	2018	7.461	0/ 6.695	G, L, SZ
DE	15344	Strausberg, Fritz-Reuter-Straße 6, 7, 8, 9 und 9a	EUR	M	W	-	30.11.20	2019	9.051	0/ 6.245	BM, FW, L, SZ
DE	70435	Stuttgart, Ludwigsburger Straße 107-111	EUR	GG	W	-	13.12.23	2023/ 2023	2.382	2.161/ 2.477	BM, G, K, L, PA, R, SP, SZ

Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	*Leerstandsquote in % der Nettosoll-miete*	*Fremdfinanzierungsquote in % des Kaufpreises/Verkehrswertes*[53]	*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*
7,1	1,7	30,3	16.800/ 17.200 [17.000]	431	873/ 875 [874]	44,0/ 44,0 [44,0]	1.550/ 8,6	1.271/ 279	77	994	77
3,2	0,3	31,3	41.500/ 42.000 [41.750]	874	1.843/ 1.838 [1.840]	58,0/ 58,0 [58,0]	3.350/ 7,7	2.743/ 607	167	1.863	67
4,5	0,2	0,0	23.500/ 23.400 [23.450]	656	1.492/ 1.483 [1.487]	44,0/ 44,0 [44,0]	1.653/ 7,9	844/ 809	83	317	23
26,6	0,0	50,4	20.150/ 19.900 [20.025]	511	1.022/ 1.022 [1.022]	46,0/ 46,0 [46,0]	1.396/ 6,9	1.059/ 337	69	958	83
0,0	2,8	55,8	15.600/ 15.200 [15.400]	218	643/ 629 [636]	77,0/ 77,0 [77,0]	1.088/ 7,7	779/ 309	54	690	76
1,5	1,5	16,4	15.850/ 15.900 [15.875]	386	715/ 756 [735]	48,0/ 48,0 [48,0]	1.142/ 7,4	787/ 356	57	646	68
5,5	0,0	0,0	9.310/ 9.920 [9.615]	308	610/ 610 [610]	33,0/ 27,0 [30,0]	587/ 6,0	415/ 172	29	337	69
2,3	18,3	27,9	32.800/ 33.600 [33.200]	760	1.863/ 1.857 [1.860]	47,0/ 47,0 [47,0]	1.653/ 5,3	1.232/ 420	83	193	14
0,1	6,2	51,8	43.400/ 43.500 [43.450]	834	1.781/ 1.801 [1.791]	74,0/ 74,0 [74,0]	2.903/ 7,0	2.296/ 608	145	1.159	48
-	0,0	0,0	81.700/ 81.900 [81.800]	840	3.914/ 4.175 [4.044]	45,0/ 45,0 [45,0]	3.222/ 6,2	1.842/ 1.380	161	564	k. A.
10,5	0,0	0,0	11.600/ 11.600 [11.600]	327	653/ 653 [653]	36,0/ 36,0 [36,0]	977/ 9,0	775/ 203	49	496	61
0,1	10,1	25,7	23.900/ 22.900 [23.400]	481	1.020/ 1.018 [1.019]	75,0/ 75,0 [75,0]	1.943/ 8,1	1.313/ 630	97	967	60
0,0	0,0	28,8	25.200/ 24.800 [25.000]	518	1.047/ 1.047 [1.047]	74,0/ 74,0 [74,0]	2.311/ 9,6	1.688/ 624	115	1.116	58
7,2	16,3	49,1	29.900/ 29.200 [29.550]	502	1.086/ 1.085 [1.086]	69,0/ 69,0 [69,0]	2.771/ 8,8	1.775/ 997	138	2.190	95

		Lage des Grundstücks[49]	*Währung*	*Art des Grundstücks*[50]	*Art der Nutzung*[51]	*Projekt-/Bestandsentwicklungs-maßnahmen*	*Erwerbsdatum*	*Bau-/Umbaujahr*	*Grundstücksgröße in m²*	*Nutzfläche Gewerbe/Wohnen in m²*	*Ausstattungsmerkmale*[52]
DE	78054	Villingen-Schwenningen, Schramberger Straße	EUR	GB		-	01.09.25	2021/ 2023	5.452	1.296/ 5.897	
DE	21465	Wentorf bei Hamburg, Am Casinopark 14, Echardusstieg 6a - 6c, Zollstraße 3 und 5	EUR	G	Ha: 52,0 %; A: 27,5 %	-	01.07.20	2001	14.026	10.345/ 1.717	B, BM, FW, G, L, PA, R, RO, SP, SZ
DE	38446	Wolfsburg, Arnikaweg 6	EUR	M	W	-	01.04.20	2020	4.160	0/ 7.993	B, BM, FW, G, L, R, RO, SZ
DE	26340	Zetel, Bohlenberger Straße 24	EUR	G	A	-	30.12.22	2022/ 2022	2.564	0/ 1.841	BM, K, LA, L
NL	1016 BP	Amsterdam, Herengracht 168	EUR	G	A	-	22.06.17	1638/ 2016	621	1.214/ 0	B, BM, K, L, SZ
NL	1016 BP	Amsterdam, Herengracht 282	EUR	G	B	-	22.06.17	1620/ 2016	470	832/ 0	B, BM, K, L, SZ
NL	3584 BV	Utrecht, Euclideslaan 251-265	EUR	G [E]	A	-	04.08.22	1992/ 2021	3.395	5.730/ 0	AU, B, BM, FA, FW, G, K, L, PA, R, SP
Immobilienvermögen direkt gehaltener Immobilien in EUR gesamt[54]											

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

Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	*Leerstandsquote in % der Nettosoll-miete*	*Fremdfinanzierungsquote in % des Kaufpreises/Verkehrswertes*[53]	*Kaufpreis bzw. Verkehrswert Gutachten 1/ Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR*	*Mieterträge im Geschäftsjahr in TEUR*	*Rohertrag gemäß Gutachten 1/Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR*	*Restnutzungsdauer Gutachten 1/Gutachten 2 [Mittelwert] in Jahren*	*Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt in TEUR/in % des Kaufpreises*	*- davon Gebühren und Steuern/ - davon sonstige Kosten in TEUR*	*Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK in TEUR*	*Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR*	*Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Monaten*
-	0,0	0,0	15.971	0	998	80	-	-	-	-	-
4,0	5,1	39,8	40.400/ 42.600 [41.500]	883	2.085/ 1.995 [2.040]	40,0/ 50,0 [45,0]	3.647/ 8,3	2.987/ 660	181	1.628	54
0,1	19,8	35,3	27.500/ 26.300 [26.900]	461	1.198/ 1.104 [1.151]	75,0/ 75,0 [75,0]	1.867/ 7,0	1.444/ 422	94	797	51
26,1	0,0	50,4	10.000/ 9.830 [9.915]	255	511/ 511 [511]	47,0/ 47,0 [47,0]	699/ 6,9	530/ 169	35	480	83
11,2	0,0	36,0	9.730/ 9.700 [9.715]	212	424/ 424 [424]	51,0/ 52,0 [51,5]	717/ 9,0	492/ 225	36	102	17
0,0	100,0	38,4	7.480/ 6.900 [7.190]	0	333/ 333 [333]	54,0/ 54,0 [54,0]	593/ 9,1	402/ 191	30	84	17
4,3	1,1	0,0	20.900/ 19.600 [20.250]	504	1.254/ 1.188 [1.221]	42,0/ 42,0 [42,0]	1.865/ 10,0	1.488/ 377	93	1.229	79
											627.177.507,17

Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien

		Lage des Grundstücks[55]	Beteiligungsquote	mehrstöckige Gesellschaftsstruktur	Währung	Art des Grundstücks[56]	Art der Nutzung[57]	Projekt-/Bestandsentwicklungs-maßnahmen	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m²	Nutzfläche Gewerbe/Wohnen in m²	Ausstattungsmerkmale[58]
AT	1030	Wien, Rennweg 33B, Ungargasse 64-66	100,0 %	nein	EUR	G [E]	B: 64,5 %; Ha: 28,1 %	-	29.11.19	2003/ 2016	6.047	16.756/ 0	B, BM, FW, G, K, LA, L, R, RO, RT, SZ
AT	1140	Wien, Linzer Straße 225	100,0 %	nein	EUR	G	B	-	07.12.21	2020	5.017	11.996/ 0	B, BM, DO, FW, G, L, R
BE	1000	Brüssel, Avenue de Cortenbergh 107	100,0 %	nein	EUR	G	B	-	30.07.18	1993/ 2013	1.084	7.635/ 0	B, BM, DO, FW, G, K, L, RO, SP, SZ
BE	3000	Leuven, Vaartkom 39-47	100,0 %	nein	EUR	G	A	-	30.10.20	2020	1.908	0/ 7.973	B, BM, G, LA, L, R, RO, SP, SZ
FI	00400	Helsinki, Aku Korhosen Tie 8-10	100,0 %	nein	EUR	G	B	-	11.10.19	2015	6.313	4.415/ 0	B, FW, K, L, R, RO, SZ
FR	75008	Paris, 116 Rue la Boétie	100,0 %	ja	EUR	G [AG]	Ha: 54,4 %; B: 45,6 %	-	28.05.19	1800/ 2011	150	779/ 0	DO, K, L
FR	75008	Paris, 87-89 Rue la Boétie	100,0 %	ja	EUR	G [AG]	B	-	28.05.19	1960/ 2012	286	1.370/ 0	BM, DO, G, K, L, PA, R
FR	75001	Paris, 25 Boulevard de Sébastopol	100,0 %	ja	EUR	G [AG]	Ha: 40,3 %; B: 30,9 %; A: 28,8 %	-	28.05.19	1800	203	1.075/ 0	BM, L

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

56 *G = Geschäftsgrundstück; GB = Grundstücke im Zustand der Bebauung; GG = Gemischtgenutztes Grundstück; M = Mietwohngrundstück; G [E] = Geschäftsgrundstück mit Erbbaurecht (§ 231 (1) 4. KAGB); M [E] = Mietwohngrundstück mit Erbbaurecht (§ 231 (1) 4. KAGB); G [AG] = Geschäftsgrundstück mit Anderen Grundstücken und Rechten (§ 231 (1) 5. KAGB)*

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

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

59 *Fremdfinanzierungsquote 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. Diese werden in Relation zu dem für das jeweilige Objekt aufgenommenen Kredit gesetzt.*

Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	*Leerstandsquote in % der Nettosoll-miete*	*Fremdfinanzierungsquote in % des Kaufpreises/Verkehrswertes*[59]	*Kaufpreis bzw. Verkehrswert Gutachten 1/ Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR*	*Mietverträge 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*
4,9	7,9	0,0	57.800/ 59.600 [58.700]	1.632	3.683/ 3.640 [3.661]	48,0/ 48,0 [48,0]	-	-	-	-	-
0,0	0,0	23,6	61.700/ 60.900 [61.300]	1.439	2.878/ 2.878 [2.878]	65,0/ 65,0 [65,0]	15/ 0,0	0/ 15	1	9	71
1,2	0,0	23,5	41.300/ 39.100 [40.200]	1.211	2.424/ 2.317 [2.371]	43,0/ 43,0 [43,0]	1.635/ 4,4	1.255/ 380	82	409	30
19,8	0,0	0,0	40.500/ 40.800 [40.650]	1.000	1.838/ 1.804 [1.821]	65,0/ 65,0 [65,0]	195/ 0,6	0/ 195	10	94	57
3,6	42,6	0,0	16.400/ 16.400 [16.400]	405	1.076/ 1.024 [1.050]	50,0/ 50,0 [50,0]	-	-	-	-	-
4,2	0,0	0,0	13.100/ 13.700 [13.400]	274	547/ 547 [547]	45,0/ 45,0 [45,0]	600/ 4,6	581/ 20	29	211	40
0,5	0,0	0,0	17.200/ 17.600 [17.400]	383	766/ 766 [766]	45,0/ 45,0 [45,0]	790/ 4,6	765/ 25	39	276	40
1,9	0,0	0,0	17.600/ 17.900 [17.750]	406	808/ 808 [808]	45,0/ 45,0 [45,0]	732/ 4,6	709/ 23	36	256	40

		Lage des Grundstücks[55]	*Beteiligungsquote*	*mehrstöckige Gesellschaftsstruktur*	*Währung*	*Art des Grundstücks*[56]	*Art der Nutzung*[57]	*Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen*	*Erwerbsdatum*	*Bau-/Umbaujahr*	*Grundstücksgröße in m²*	*Nutzfläche Gewerbe/Wohnen in m²*	*Ausstattungsmerkmale*[58]
FR	94210	Saint Maur des Fossés, 93, avenue du Bac	100,0 %	ja	EUR	G [AG]	Ha	-	25.10.21	1983/ 2010	1.711	1.170/ 0	B, BM, G, K, R, RO
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
Immobilienvermögen indirekt über Immobilien-Gesellschaften gehaltener Immobilien in EUR gesamt[60]													
Immobilienvermögen indirekt über Immobilien-Gesellschaften gehaltener Immobilien in EUR anteilig[61]													

60 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).

61 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.

Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	*Leerstandsquote in % der Nettosoll-miete*	*Fremdfinanzierungsquote in % des Kaufpreises/Verkehrswertes*[39]	*Kaufpreis bzw. Verkehrswert Gutachten 1/ Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR*	*Mietverträge 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*
4,8	0,0	0,0	8.750/ 8.890 [8.820]	237	429/ 474 [451]	55,0/ 55,0 [55,0]	846/ 9,1	705/ 141	47	547	69
2,2	2,9	25,9	138.700/ 142.900 [140.800]	3.160	6.188/ 6.188 [6.188]	64,0/ 64,0 [64,0]	67/ 0,1	0/ 67	3	33	58
										415.420.000,00	
										345.019.999,88	

Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2025
Teil I: Gesellschaftsübersicht

Firma, Rechtsform	*Sitz der Gesellschaft*			*Lage des Grundstücks 1)*	*Beteiligungsquote*	*Währung*	*Erwerbsdatum*	*Verkehrswert bzw. Kaufpreis in TEUR*
ZRS Living and Working Austria REC GmbH & Co KG	Wien, Österreich				100,00 %	EUR	29.11.19	61.587
	zugehörige Immobilien:	AT	1030	Wien, Rennweg 33B, Ungargasse 64-66				
Cepeline Living and Working Austria REC GmbH & Co. KG	Wien, Österreich				100,00 %	EUR	07.12.21	38.917
	zugehörige Immobilien:	AT	1140	Wien, Linzer Straße 225				
Cortenbergh 107	Brüssel, Belgien				100,00 %	EUR	30.07.18	31.698
	zugehörige Immobilien:	BE	1000	Brüssel, Avenue de Cortenbergh 107				
Leuven SA	Brüssel, Belgien				100,00 %	EUR	30.10.20	26.723
	zugehörige Immobilien:	BE	3000	Leuven, Vaartkom 39-47				
Living and Working REC Finland 1 Oy	Helsinki, Finnland				100,00 %	EUR	11.10.19	16.514
	zugehörige Immobilien:	FI	00400	Helsinki, Aku Korhosen Tie 8-10				
SL AIF LW France OPCI	Paris, Frankreich				100,00 %	EUR	14.05.19	54.475
	zugehörige Immobilien:	FR	75008	Paris, 116 Rue la Boétie				
		FR	75008	Paris, 87-89 Rue la Boétie				
		FR	75001	Paris, 25 Boulevard de Sébastopol				
		FR	94210	Saint Maur des Fossés, 93, avenue du Bac				
Rotterdam Europoint II B.V.	Varsseveld, Niederlande				50,00 %	EUR	30.11.20	44.673
	zugehörige Immobilien:	NL	3029 AD	Rotterdam, Galvanistraat 15				
Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften in EUR gesamt[62]								

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

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*
18.418	-	-	-	1.601/ 2,6	422/ 1.179	80	615	46
792	10.889	10.889	-	2.019/ 5,2	327/ 1.692	101	1.195	71
23.033	-	-	-	489/ 1,5	26/ 463	24	126	30
21.940	15.900	15.900	-	736/ 2,8	46/ 689	37	349	57
8.764	-	-	-	952/ 5,8	375/ 577	48	358	45
51.478	-	-	-	2.369/ 4,3	1.372/ 997	113	899	40
68.953	-	-	-	2.518/ 5,6	1.533/ 985	128	1.235	58
								274.586.691,22

Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung vom 31. Dezember 2025

I. Käufe

Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

Lage des Grundstücks	*Übergang von Nutzen und Lasten*
DE 76646 Bruchsal, Büchenauer Straße 17	06.08.2025
DE 78054 Villingen-Schwenningen, Schramberger Straße	01.09.2025

II. Verkäufe

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

Lage des Grundstücks	*Übergang von Nutzen und Lasten*
FR 75016 Paris, 44, Rue Copernic	25.07.2025

Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2025 Teil II: Liquiditätsübersicht

	Käufe EUR bzw. Stück in Tausend	*Verkäufe EUR bzw. Stück in Tausend*	*Bestand EUR bzw. Stück in Tausend*	*Kurswert EUR (Kurs per 31.12.2025)*	*Anteil am Fonds-vermögen in %*
I. Bankguthaben				76.093.867,47	8,82
II. Wertpapiere				0,00	0,00
III. Investmentanteile				0,00	0,00

Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2025 Teil II: Liquiditätsübersicht

Der Bestand der Liquiditätsanlagen von insgesamt 76,1 Mio. EUR umfasst Bankguthaben, die innerhalb eines Jahres fällig sind (76,1 Mio. EUR). Von den Bankguthaben sind 0,0 Mio. EUR als Tagesgeld und 40,0 Mio. EUR als Termingeld angelegt.

Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2025
Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

	EUR	*EUR*	*EUR*	*Anteil am Fonds-vermögen in %*
IV. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung			17.599.007,10	2,04
(davon in Fremdwährung	0,00)			
davon Betriebskostenvorlagen		7.046.151,29		
davon Mietforderungen		6.793.063,89		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften			41.805.468,57	4,85
(davon in Fremdwährung	0,00)			
3. Zinsansprüche			1.239.149,87	0,14
(davon in Fremdwährung	0,00)			
4. Anschaffungsnebenkosten			25.472.514,24	2,95
(davon in Fremdwährung	0,00)			
bei Immobilien		21.213.819,91		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		4.258.694,33		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
5. Andere			3.135.592,70	0,36
(davon in Fremdwährung	0,00)			
davon Forderungen aus Anteilumsatz		0,00		
davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften		0,00		
I. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten			-189.230.558,25	-21,94
(davon in Fremdwährung	0,00)			
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben			-259.094,38	-0,03
(davon in Fremdwährung	0,00)			
3. Grundstücksbewirtschaftung			-6.145.102,95	-0,71
(davon in Fremdwährung	0,00)			
4. anderen Gründen			-1.874.985,40	-0,22
(davon in Fremdwährung	-24.639,63)			
davon Verbindlichkeiten aus Anteilumsatz		0,00		
davon Verbindlichkeiten aus Sicherungsgeschäften		0,00		
II. Rückstellungen			**-7.096.115,22**	**-0,82**
(davon in Fremdwährung	-753.033,66)			
Fondsvermögen			**862.503.942,14**	**100,00**

Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2025 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

Die unter dem Posten „Sonstige Vermögensgegenstände“ ausgewiesenen „Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung“ (17,6 Mio. EUR) enthalten verauslagte umlagefähige Betriebs- und Verwaltungskosten (7,0 Mio. EUR), Mietforderungen (6,8 Mio. EUR), Liquidität auf Zwischenkonten (3,2 Mio. EUR) sowie sonstige Forderungen (0,6 Mio. EUR).

Bei den „Forderungen an Immobiliengesellschaften“ (41,8 Mio. EUR) handelt es sich um an Immobilien-Gesellschaften gewährte Darlehen. Diese teilen sich auf die Gesellschaften Leuven SA (15,9 Mio. EUR), Cepeline Immobilien GmbH & Co KG (10,9 Mio. EUR), Rotterdam Europoint II C.V. (5,5 Mio. EUR), REC France 1 SAS (5,5 Mio. EUR) und REC France 2 (4,0 Mio. EUR) auf.

Der Posten „Zinsansprüche“ (1,2 Mio. EUR) beinhaltet Zinsforderungen aus Darlehen an Immobilien-Gesellschaften (0,8 Mio. EUR) und Zinsansprüche aus Liquiditätsanlagen (0,4 Mio. EUR).

Der Posten „Anschaffungsnebenkosten“ (25,5 Mio. EUR) beinhaltet Erwerbsnebenkosten (54,9 Mio. EUR) abzüglich Abschreibungen (29,4 Mio. EUR).

Der Posten „Andere“ (3,1 Mio. EUR) unter den „Sonstigen Vermögensgegenständen“ enthält Forderungen aus dem Kauf von Villingen-Schwenningen, Schramberger Straße (1,7 Mio. EUR), Forderungen an das Finanzamt aus dem laufenden Steuerjahr (0,4 Mio. EUR) und sonstige Forderungen (1,0 Mio. EUR).

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

Die Verbindlichkeiten aus „Grundstückskäufen und Bauvorhaben“ (0,3 Mio. EUR) beinhalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit den Objekten Berlin, Villa Grüntal (0,2 Mio. EUR) und Castra-Regina-Center (0,1 Mio. EUR).

Die Verbindlichkeiten aus der „Grundstücksbewirtschaftung“ (6,1 Mio. EUR) beinhalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Betriebs- und Nebenkostenvorauszahlungen.

Bei den Verbindlichkeiten aus „Anderen Gründen“ (1,9 Mio. EUR) handelt es sich um Verbindlichkeiten aus Darlehenszinsen (1,0 Mio. EUR), aus Fondsverwaltungsgebühren (0,7 Mio. EUR) sowie um Verbindlichkeiten gegenüber dem Finanzamt (0,1 Mio. EUR).

Die „Rückstellungen“ (7,1 Mio. EUR) beinhalten Rückstellungen für latente Steuern (3,2 Mio. EUR), für Umbau- und Ausbaumaßnahmen (2,9 Mio. EUR), für inländische und ausländische Steuern (0,6 Mio. EUR), für sonstige Kosten (0,2 Mio. EUR) für Objektverkäufe (0,1 Mio. EUR) sowie für Steuern (0,1 Mio. EUR).

Anhang

Angaben nach Derivateverordnung

Zum Berichtsstichtag sind keine Derivate im Fonds enthalten. Das durch Derivate erzielte zugrunde liegende Exposure per Stichtag 31. Dezember 2025 beträgt folglich 0,00 EUR. Die Auslastung der Obergrenze für das Marktrisikopotenzial wird beim Einsatz von Derivaten nach dem einfachen Ansatz der Derivateverordnung ermittelt.

Anteilwert und Anteilumlauf

Anteilwert	10,46 EUR
Umlaufende Anteile	82.428.347

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

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.

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

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

Es gab keine wesentlichen Änderungen im Berichtszeitraum.

Angaben zum Risikomanagementsystem

Die Swiss Life KVG nutzt ein integriertes Risikomanagementsystem, um Risiken und ihre potenziellen Auswirkungen auf den Swiss Life REF (DE) European Real Estate Living and Working 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 Real Estate Living and Working 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.

Frankfurt am Main, den 27. Februar 2026

Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Die Geschäftsführung

Christian Dinger **Stefan Krauße**

Vermietungsinformationen

Mieten nach Nutzungsarten

(in % der Jahres-Nettosollmiete)	*AT*	*BE*	*DE*	*FI*	*FR*	*NL*	*Gesamt*
Jahresmietertrag Büro	75,0	54,8	23,9	78,8	48,7	6,3	34,4
Jahresmietertrag Handel/Gastronomie	15,7	0,0	17,5	4,6	42,3	0,0	14,0
Jahresmietertrag Hotel	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Jahresmietertrag Industrie (Lager, Hallen)	1,3	0,0	2,2	10,4	0,0	0,0	1,6
Jahresmietertrag Wohnen	0,0	0,0	32,8	0,0	0,0	45,3	24,0
Jahresmietertrag Freizeit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Jahresmietertrag Stellplatz	8,1	0,1	3,0	3,3	0,0	4,8	3,5
Jahresmietertrag Andere	0,0	45,1	20,6	2,8	9,0	43,6	22,4

Leerstandsinformationen nach Nutzungsarten

(in % der Jahres-Nettosollmiete)	*AT*	*BE*	*DE*	*FI*	*FR*	*NL*	*Gesamt*
Leerstand Büro	4,4	0,0	2,4	39,7	0,0	4,9	3,6
Leerstand Handel/Gastronomie	0,0	0,0	0,4	0,0	0,0	0,0	0,2
Leerstand Hotel	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Industrie (Lager, Hallen)	0,0	0,0	0,5	2,9	0,0	0,0	0,3
Leerstand Wohnen	0,0	0,0	1,9	0,0	0,0	1,3	1,2
Leerstand Freizeit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Stellplatz	0,0	0,0	0,8	0,0	0,0	0,4	0,5
Leerstand Andere	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Vermietungsquote	**95,6**	**100,0**	**94,0**	**57,4**	**100,0**	**93,4**	**94,1**

Restlaufzeit der Mietverträge

(in % der Jahres-Nettosollmiete)	*AT*	*BE*	*DE*	*FI*	*FR*	*NL*	*Gesamt*
unbefristet	59,5	0,0	32,7	15,1	0,0	47,9	33,2
2025	1,2	0,0	0,4	0,0	14,7	0,2	1,3
2026	6,1	0,0	4,8	0,0	47,0	0,4	6,3
2027	1,0	54,8	5,9	7,9	0,0	6,5	10,0
2028	15,1	0,0	8,9	0,0	0,0	5,1	7,6
2029	5,3	0,0	8,8	77,0	0,0	14,7	8,8
2030	4,1	0,0	0,8	0,0	23,1	1,4	2,6
2031	1,0	0,0	5,2	0,0	0,0	0,0	2,9
2032	0,0	0,0	2,2	0,0	0,0	0,0	1,1
2033	1,7	0,0	3,1	0,0	11,1	10,4	4,1
2034	0,0	0,0	4,6	0,0	4,1	0,0	2,7
≥2035	5,1	45,2	22,6	0,0	0,0	13,4	19,3

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 Krauße
Diplom-Kaufmann

Aufsichtsrat

Robin van Berkel (Vorsitzender)
Swiss Life AG

Holger Matheis (Stellvertreter)
Swiss Life Asset Managers Deutschland GmbH

Christian Schmid
Swiss Life Asset Managers Deutschland GmbH

Jan Bettink
Unabhängiges Aufsichtsratsmitglied

Verwahrstelle

Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank AG
Kaiserstraße 24
60311 Frankfurt am Main

Externe Bewerter für Immobilien

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

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
vRönne/Grünwald/Partner
Neuer Wall 42
20354 Hamburg

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

Sascha Machhaus
MRICS, HypZert F, DIA Zert (LF)
Sachverständigenbüro Lehn & Partner
Richard-Strauss-Straße 82
81679 München

Niclas Mohr
MRICS, HypZert F, izert HSA
USL GmbH Immobilienbewertung
Bahnhofstraße 67
65185 Wiesbaden

Externe Bewerter der Immobiliengesellschaften

MÖHRLE HAPP LUTHER Valuation GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
(Jana Wegner, Harm Dodenhoff, Birgit Kulwatz)
Brandstwiete 3
20457 Hamburg

SwissLife
Asset Managers

Wir unterstützen Menschen dabei, ihr Leben finanziell selbstbestimmt zu gestalten.

Swiss Life
Kapitalverwaltungsgesellschaft
mbH

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

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