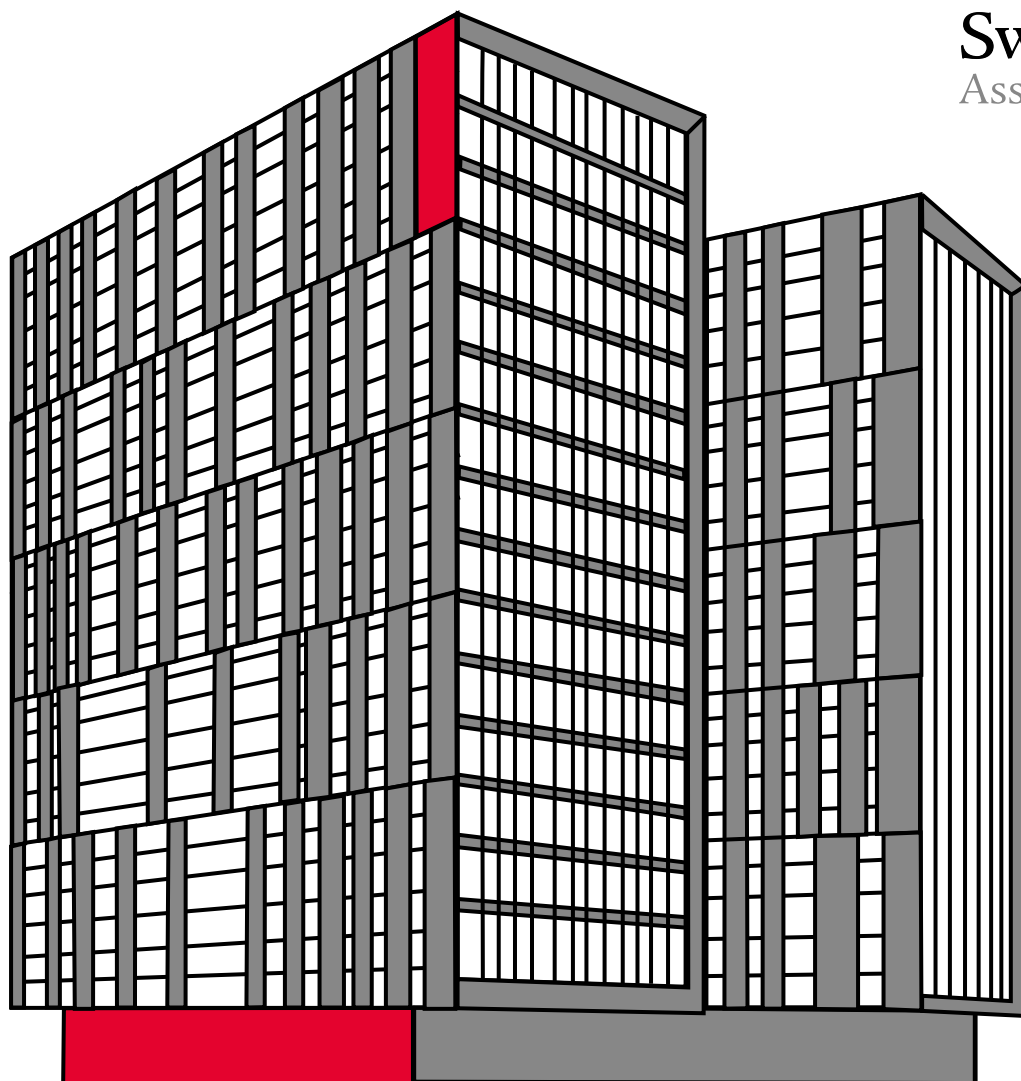




SwissLife
Asset Managers



Halbjahresbericht Swiss Life REF (DE) European Living

zum 30. September 2025

Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Inhaltsverzeichnis

An unsere Anleger	4
Kennzahlen im Überblick	4
Kennzahlen zum Stichtag 30. September 2025	4
Veränderungen im Berichtszeitraum	4
Halbjahresbericht	5
Tätigkeitsbericht	5
Portfoliostruktur	8
Vermögensübersicht zum 30. September 2025	12
Vermögensaufstellung zum 30. September 2025	
Teil I: Immobilienverzeichnis	14
Direkt gehaltene Immobilien	14
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien	18
Vermögensaufstellung zum 30. September 2025	
Teil I: Gesellschaftsübersicht	22
Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung vom 30. September 2025	24
Vermögensaufstellung zum 30. September 2025	
Teil II: Liquiditätsübersicht	24
Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 30. September 2025	
Teil II: Liquiditätsübersicht	24
Vermögensaufstellung zum 30. September 2025	
Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	26
Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 30. September 2025	
Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	27
Anhang	29
Angaben nach Derivateverordnung	29
Anteilwert und Anteilumlauf	29
Angaben zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände	29
Angaben zu wesentlichen Änderungen gem. § 101 Abs. 3 Nr. 3 KAGB	29
Angaben zum Risikomanagementsystem	30
Übersicht zu Vermietung nach Ländern	31
Vermietungsinformationen	31
Restlaufzeit der Mietverträge	31
Gremien	32
Kapitalverwaltungsgesellschaft	32
Geschäftsführung	32
Aufsichtsrat	32
Verwahrstelle	32
Externe Bewerter für Immobilien	32

An unsere Anleger

Sehr geehrte Damen und Herren,

das von uns verwaltete offene Immobilien Publikums-Sondervermögen Swiss Life REF (DE) European Living hat das 1. Halbjahr des Geschäftsjahres 2025 (1. April 2025 bis 30. September 2025) abgeschlossen. Der vorliegende Bericht informiert über die wesentlichen Geschäftsvorfälle und Veränderungen während des Berichtszeitraums.

Kennzahlen im Überblick

Kennzahlen zum Stichtag 30. September 2025

Fondsvermögen (netto)	924.357.663,12 EUR
<i>Immobilienvermögen</i>	
Immobilienvermögen gesamt (brutto)	931.658.435,76 EUR
- davon direkt gehalten	516.540.000,00 EUR
- davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	415.118.435,76 EUR
<i>Fondsobjekte</i>	
Anzahl der Fondsobjekte gesamt	35
- davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	13
stichtagsbezogene Vermietungsquote in % der Nettosollmiete	96,2 %
Fremdkapitalquote ¹	18,0 %

Veränderungen im Berichtszeitraum

An- und Verkäufe

Ankäufe (Zahl der Objekte mit Übergang Nutzen/Lasten im Berichtszeitraum)	-
Verkäufe (Zahl der Objekte mit Übergang Nutzen/Lasten im Berichtszeitraum)	-
Mittelzufluss/-abfluss (netto)	-27.119.727,08 EUR
<i>Ausschüttung</i>	
Endausschüttung am	26.09.2025
Endausschüttung je Anteil	0,13 EUR
Rücknahmepreis	10,53 EUR
Ausgabepreis	11,06 EUR

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

Halbjahresbericht

Tätigkeitsbericht

Anlageziele und Anlagepolitik

Allgemeine Angaben

Die erste Hälfte des Geschäftsjahres des offenen Immobilien Publikumsfonds Swiss Life REF (DE) European Living hat mit einer 6 Monats BVI-Rendite von 0,7 % abgeschlossen. Die BVI-Rendite liegt somit nach 6 Monaten bereits über der 12 Monats Rendite des vorherigen Geschäftsjahres (0,5 %). Die laufende 12 Monatsrendite beträgt 1,0 % zum 30.09.2025. Daran ist zu erkennen, dass sich die Wohnimmobilienmärkte stabilisiert haben und das Portfolio sehr gut funktioniert. Alle Projektentwicklungen sind fertig gestellt und sehr gut vermietet. Die Vermietungsquote liegt bei 96,2 % per 30.09.2025. Es haben keine Transaktionen während des Berichtszeitraumes 1. April 2024 bis 30. September 2025 stattgefunden.

Struktur des Fondsvermögens

Der Fokus liegt im diesem Geschäftsjahr auf der Beibehaltung und Erhöhung der Portfolioqualität. Dem folgend werden Objekte fortlaufend hinsichtlich ihrer Strategiekonformität überprüft. Die Liquidität ist in Tages- und Festgeld angelegt. Der Fonds ist bereits sehr gut 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 30. September 2025 hält der Fonds 22 Immobilien direkt und 13 Immobilien indirekt über Immobilien-Gesellschaften 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 stabilen Erträgen und nachhaltiger Wertentwicklung.

Der Anlagefokus richtet sich vor allem auf „Winning Cities“² in europäischen Regionen mit positiver demografischer sowie wirtschaftlicher Entwicklung und mit einem funktionierenden Mietwohnungsmarkt. Diese sind durch langfristig stabile Haushaltsprognosen sowie einen nachhaltig funktionierenden Wohnungsmarkt gekennzeichnet. Zur Zielallokation des Fonds 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. Italien und Spanien (gesamt 0 bis 20 %) und Nicht-Euro-Länder wie Großbritannien, Polen und Dänemark (gesamt 0 bis 20 %). Das Gewicht 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 bereits sehr gut granuliert sind.

² Bei den „Winning Cities“ nach der European Green Capital Initiative der Europäischen Kommission handelt es sich um die Gewinner (-Städte) des seit 2010 jährlich vergebenen European Green Capital Awards (EGCA). Mit dem EGCA werden lokale Bemühungen zur Verbesserung der Umwelt und damit der Wirtschaft und der Lebensqualität in Städten anerkannt und honoriert.

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 Bestandshaltung ab. Als Halteperiode für ein Investment wird daher grundsätzlich eine Zeitspanne von mindestens zehn Jahren angenommen. Die Anlagestrategie folgt den international anerkannten principles for responsible investments (Prinzipien für verantwortliches Investieren), welche bereits 2018 von Swiss Life Asset Managers unterzeichnet wurden. Zudem ist das Unternehmen Mitglied der Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB). Die Transaktionsstrategie richtet sich an den unterschiedlichen europaweiten Immobilienzyklen aus. Wechselkursrisiken werden einerseits über 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.³

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

Das Sondervermögen berücksichtigt die Transparenzverpflichtungen gem. der Artikel 6, 7 und 8 der VERORDNUNG (EU) 2019/2088 vom 27. November 2019 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor. Außerdem hat es sich auf einen Mindestanteil ökologische nachhaltiger Investitionen im Sinne der Taxonomie-Verordnung (EU) 2020/852 verpflichtet. Weitere Informationen sind unter www.european-living.de veröffentlicht.

Anlagegeschäfte

Im Berichtszeitraum wurden keine Ankäufe oder Verkäufe von Immobilien oder Immobilien-Gesellschaften getätigt. Die unter den Veräußerungsgeschäften ausgewiesenen sonstigen realisierten Gewinne betreffen vollumfänglich Gewinne aus im Geschäftsjahr fällig gewordenen Devisentermingeschäften, die zu Absicherungszwecken geschlossen wurden.

Wertentwicklung

(Die Werte in den Klammern sind die Vergleichszahlen aus dem Jahresbericht zum 31.03.2025.)

Das Nettofondsvermögen des Publikums-AIF Swiss Life REF (DE) European Living beträgt zum Berichtsstichtag 924.357.663,12 EUR (956.640.611,10 EUR) bei umlaufenden Anteilen von 87.748.113 Stück (90.301.797 Stück). Der Anteilpreis in Höhe von 10,53 EUR ist im Vergleich zum Jahresbericht 31.03.2025 (10,59 EUR) um 0,06 EUR gesunken. Im 1. Halbjahr des laufenden Geschäftsjahres wurde eine BVI-Rendite von 0,7 % (0,5%) 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

³ Mengenmäßige Beschränkung der Mittelzuflüsse mittels zuvor zugeteilter Volumina.

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 Eigenkapital an den Investitionen ist im Vergleich zum eingesetzten Fremdkapital im Rahmen der zulässigen Grenze, das Leverage-Risiko 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 KVG⁴ 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,

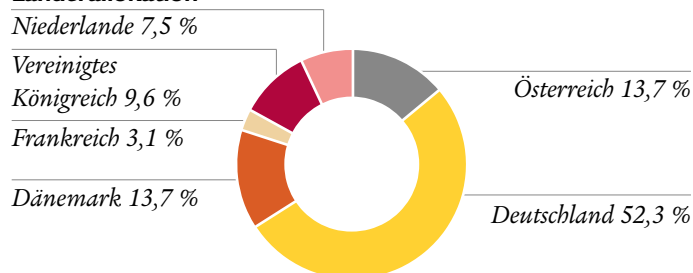
Marktpreisrisiko, Leveragerisiko, Währungsrisiko und operationales Risiko. Zusätzlich sind die Gesellschaft sowie das Sondervermögen einem Reputationsrisiko als einer wesentlichen Ausprägung von Nachhaltigkeitsfaktoren ausgesetzt. Auch das Unterlassen ausreichender nachhaltiger Aktivitäten kann Vertrauensverluste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

Portfoliostruktur

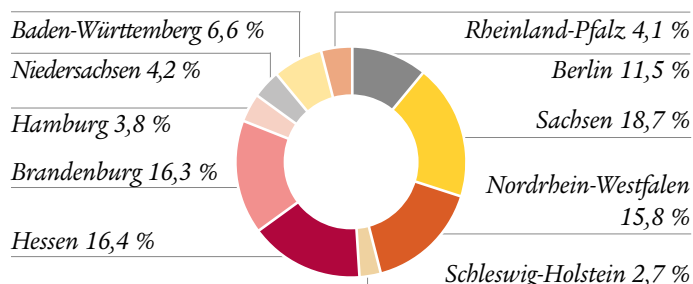
Zum Berichtsstichtag enthält das Portfolio 35 Immobilien und 13 Immobilien-Gesellschaften. Die nachfolgenden Grafiken geben einen Überblick über die Struktur des Immobilienportfolios.

Geografische Verteilung der Immobilien (in % der Verkehrswerte)

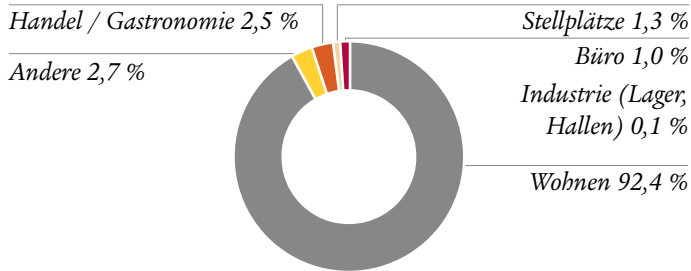
Länderallokation



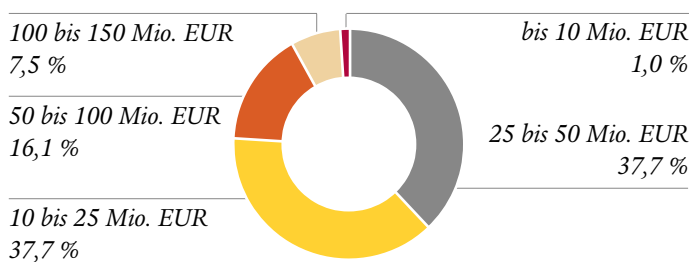
Regionalallokation der in Deutschland belegenen Immobilien



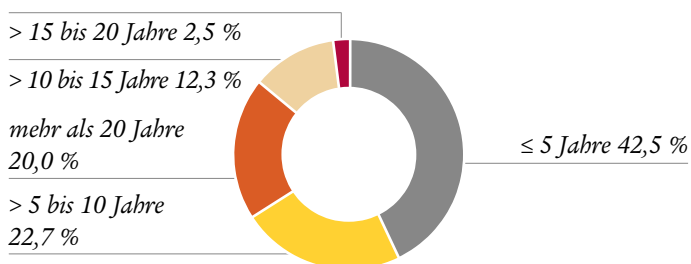
Verteilung der Immobilien nach Nutzungsarten (in % der Jahresnettosollmiete)



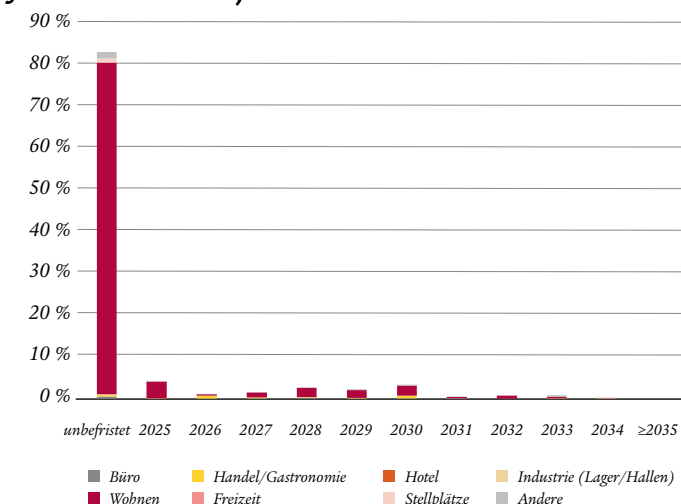
Verteilung der Immobilien nach Größenklassen (in % der Verkehrswerte)



Wirtschaftliche Altersstruktur der Immobilien (in % der Verkehrswerte)



Restlaufzeitenstruktur der Mietverträge (in % der Jahresnettosollmiete)



Entwicklung der Wirtschaft und der Immobilienmärkte

Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Das zweite und dritte Quartal des Jahres 2025 standen nach wie vor im Zeichen der erratischen US-Zollpolitik und ihren Folgen für die europäische Wirtschaft. Auch die geopolitischen Spannungen, unter anderem ausgelöst durch den US-Protektionismus, das chinesische Vormachtstreben und den russischen Überfall auf die Ukraine, bestimmten weiterhin das Geschehen. Im Mai unterschrieben CDU/CSU und SPD einen Koalitionsvertrag, der überwiegend inkrementelle Massnahmen enthält: viele wirtschaftspolitische Impulse bleiben vage oder wurden auf 2026 und später verschoben. Steuererleichterungen, Investitionsanreize und Entlastungen bei Energiekosten sind vorgesehen, entfalten jedoch kurzfristig keine Wirkung. Der fiskalische Spielraum bleibt angesichts der konjunkturellen Lage und geopolitischer Risiken begrenzt.⁵ Deutschland bekennt sich weiterhin zu den europäischen Fiskalregeln, womit trotz den imposanten Ausnahmen von der Schuldenbremse keine grundsätzliche Abkehr von einer stabilitätsorientierten Finanzpolitik zu erwarten ist. Die Exportunternehmen werden durch die jüngst verhängten US-Zölle sowie den stärkeren Euro besonders belastet. Unternehmensumfragen zeigen daher rückläufige Erwartungen. Der ifo-Geschäftsklimaindex stieg im zweiten und dritten Quartal insgesamt an, im September büßte er wieder etwas ein und stand bei 87,7.⁶ Die Industrieproduktion zeigt sich weiterhin resilient gegenüber dem US-Zollshock und wuchs im Juli um 0,3 % im Vergleich zum Vormonat, während der Rückgang im Juni weniger drastisch ausfiel als zuvor berichtet. Die Erholung im Juli war vor allem durch Deutschland getrieben, wo die Industrieproduktion um 1,5 % zulegte. Im September verabschiedete der Bundestag den Bundeshaushalt 2025 und setzt damit die lang angekündigte fiskalische Expansion um. Der Etat umfasst Ausgaben von EUR 502 Mrd., rund 25 Mrd. mehr als im Vorjahr. Die jährliche Neuverschuldung steigt auf über EUR 140 Mrd.⁷ Die Inflationsrate pendelte im zweiten und dritten Quartal in der Europäischen Union um die Marke von 2 % und lag im September bei 2,2 %, Damit bewegte sich die Inflation nahe dem Zielwert der Europäischen Zentralbank (EZB) von 2 %.⁸

5 Perspektiven Konjunktur, Mai 2025, Swiss Life Asset Mangers

6 Ifo Institut, Geschäftsklimaindex September 2025

7 Perspektiven Konjunktur Oktober 2025, Swiss Life Asset Mangers

8 Eurostat, Euroindikatoren 17.10.2025

In Deutschland lag die Inflation im September mit 2,4 % leicht höher, insbesondere wegen überdurchschnittlich hoher Dienstleistungspreisen.⁹

Immobilienmarkt Europa

Investmentmarkt

Die europäischen Immobilienmärkte zeigten während der Berichtsperiode weitere Anzeichen einer Erholung, die durch die abgekühlte Inflation und eine weitere Zinssenkung der Europäischen Zentralbank unterstützt wurde. Insgesamt wurden im zweiten und dritten Quartal 2025 106,5 Mrd. EUR am europäischen Immobilienmarkt platziert und damit rund 15 % mehr als in der Vorjahresperiode. Wobei sich das dritte Quartal mit 55,7 Mrd. EUR (+28 % zu Q3 2024) stärker erholte als das zweite mit 50,7 Mrd. EUR (+3 % zu Q2 2024). Mit einem Anteil von 24 % am Gesamtvolumen stellten Anlagen in Wohnobjekte den größten Sektor da, dicht gefolgt von Büros mit 23 %.¹⁰ Die Spitzenrenditen senkten sich im Berichtszeitraum in vielen Märkten und Sektoren leicht ab, bspw. Büros in Deutschland um -2 BP auf 4,84 % vom zweiten auf das dritte Quartal 2025, Einzelhandel in Großbritannien um 17 BP auf 4,83 % oder Logistikanlagen in den Beneluxländern um 11 BP auf 4,94 %.¹¹

Fokus Wohnen

Von April bis September 2025 wurden rund 22 Mrd. EUR in Wohnen an den europäischen Immobilienmärkten angelegt. Dies entspricht einem Zuwachs von 8 % gegenüber der Vorjahresperiode, wobei insbesondere das zweite Quartal mit 36 % eine deutliche Erholung aufwies. Gegenüber der Vorjahresperiode (21 %) stieg der Anteil von Wohnanlagen am europäischen Gesamtmarkt für Immobilien auf 24 % an. Damit stellt der Sektor die liquideste Nutzungsart dar. Nach MSCI/RCA lag der Anteil internationaler Käufer in den ersten zehn Monaten von 2025 bei rund 38 % und damit sehr nah am 10-jährigen Durchschnitt (40 %). Der Anteil institutioneller Käufer erreichte 2025 27 % (+200 BP zum

10-jährigen Durchschnitt). Insbesondere das dritte Quartal wurde von Portfoliokäufen bestimmt, wie bspw. dem Livensa Living Portfolio, das 9.000 Wohneinheiten in Spanien und Portugal umfasst und von CPP Investment Board für 1,2 Mrd. EUR erworben wurde oder dem K-Fastigheter Resi Portfolio 2025 (4.489 Wohneinheiten) in Schweden und Dänemark.¹²

Großbritannien (6,7 Mrd. EUR, +9 %) stellte erneut den größten Wohninvestmentmarkt Europas dar, Deutschland (4,0 Mrd. EUR, -18 %) folgte auf dem zweiten Platz. Insbesondere die nordischen Märkte – Dänemark (+200 % auf 2,1 Mrd. EUR), Schweden (+61 % auf 3,1 Mrd. EUR) und Finnland (+18 % auf 431 Mio. EUR) – erholten sich überdurchschnittlich. In den Niederlanden stieg das Volumen des investierten Kapitals leicht auf 2,0 Mrd. EUR (+7 %). In Frankreich verdoppelte sich das Transaktionsvolumen beinahe auf 2,6 Mrd. EUR.¹³

Die für den Wohninvestmentmarkt vorliegenden Renditen zeigen stabile bis leicht sinkende Werte im Spitzensegment. Nach JLL lag die Spitzenrendite für Mehrfamilienhäuser in den deutschen Top 7 Märkten in Q3 2025 bei 3,51 % (-5 BP zu Q1 2025, -10 BP zu Q3 2024).¹⁴ In Dänemark senkte sich die Spitzenrendite auf 3,75 % in Q3 2025 (-25 BP zu Q2 2025).¹⁵ In den Niederlanden berichtet Cushman & Wakefield für Q3 2025, dass die Renditen weiterhin unter Abwärtsdruck stehen, wobei sich die Spitzenrendite bei etwa 4 % stabilisiert hat.¹⁶ In Großbritannien wurden stabile Spitzenrenditen verzeichnet, bspw. in London bei 4,15 % und in den regionalen Städten, zu denen Manchester zählt, bei 4,35 %.¹⁷

Die europäischen Vermietungsmärkte zeigen sich vor dem Hintergrund fehlenden Wohnraums weiterhin robust, wobei sich die Entwicklungsdynamiken teilweise, unter dem Aspekt der Erschwinglichkeit, verlangsamt haben. Gemäß PMA stiegen die europäischen Durchschnittsmieten in Q2 2024, zuletzt verfügbare Daten, zum Vorquartal um 2,3 %.¹⁸ In Deutschland waren die Durchschnittsmieten im September 2025 mit 10,30 EUR/m² um 1,6 % teurer als zu Beginn des Berichtszeitraums, im Neubau um

⁹ DeStatis, Pressemitteilung vom 14.10.2025

¹⁰ MSCI/RCA

¹¹ Cushman & Wakefield, DNA of Real Estate Europe Q3 2025

¹² MSCI/RCA, Stand 30.10.2025

¹³ MSCI/RCA, Stand 30.10.2025

¹⁴ JLL, Investmentmarktüberblick Deutschland Q3 2025

¹⁵ CBRE

¹⁶ Cushman & Wakefield, Marketbeat Living Q3 2025 Netherlands

¹⁷ CBRE

¹⁸ PMA, Q2 zuletzt verfügbare Daten auf europäischer Ebene

1,3 %.¹⁹ In Dänemark legten die Durchschnittsmieten am privaten Wohnungsmarkt von April bis September um 0,5 % zu.²⁰ In den Niederlanden stiegen die Mieten am privaten Wohnungsmarkt innerhalb eines Jahres um 4,4 %.²¹ In Großbritannien legte die Spitzenmiete zwischen Q2 auf Q3 2025 in London um 0,7 % und in den regionalen Städten um 1,9 % zu.²² In Österreich verteuerte sich die Durchschnittsmiete pro Quadratmeter von Q1 auf Q2 2025 um 1,3 %.²³

Kreditportfolio und Restlaufzeitenstruktur der Darlehen

Übersicht Kredite

Währung	Kreditvolumen	in % ²⁴
EUR-Kredite (Inland)	84.609.275,84 EUR	9,1
DKK	41.093.687,40 EUR	4,4
GBP	41.785.918,72 EUR	4,5
Gesamt	167.488.881,96 EUR	18,0

Die Verbindlichkeiten aus Krediten resultieren aus der anteiligen Fremdfinanzierung der Immobilien (66,4 Mio. EUR). Im Rahmen von Kreditaufnahmen für Rechnung des Sondervermögens sind zum Sondervermögen gehörende Vermögensgegenstände in Höhe von 66,4 Mio. EUR mit Rechten Dritter belastet. Kreditaufnahmen der zum Sondervermögen gehörenden Immobilien-Gesellschaften belaufen sich auf 101,1 Mio. EUR, daraus sind den Immobilien-Gesellschaften gehörende Vermögensgegenstände in Höhe von 101,1 Mio. EUR mit Rechten Dritter belastet.

Kreditvolumina in EUR nach Restlaufzeit der Zinsfestschreibung

Währung	unter 1 Jahr	1 bis 2 Jahre	2 bis 5 Jahre	5 bis 10 Jahre	über 10 Jahre	Gesamt
EUR-Kredite (Inland)	3,0 %	6,3 %	10,4 %	30,9 %	0,0 %	50,5 %
DKK	6,6 %	2,2 %	15,7 %	0,0 %	0,0 %	24,5 %
GBP	0,0 %	0,0 %	0,0 %	24,9 %	0,0 %	24,9 %
Gesamt	9,6 %	8,4 %	26,1 %	55,8 %	0,0 %	100,0 %

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

Währungspositionen

Währung	Offene Währungspositionen zum Berichtsstichtag in TEUR	in % ²⁵
DKK	4.895,1	5,6
GBP	3.223,7	6,5

Risikoprofil

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

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

Es gab keine wesentlichen Änderungen im Berichtszeitraum.

19 Value AG, Durchschnittsmieten ohne Neubau und WBS
20 Statistikbanken
21 CBS Statistics Netherlands
22 Savills Prime Regional Lettings Index, Q3 2025
23 Statistik Austria, Mikrozensus Wohnen 2024–2025, Q2 2025 zuletzt verfügbares Quartal
24 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.
25 in % des Fondsvolumens (netto) pro Währungsraum

Vermögensübersicht zum 30. September 2025

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
A. Vermögensgegenstände				
I. Immobilien				
1. Mietwohngrundstücke		425.945.000,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
2. Geschäftsgrundstücke		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
3. Gemischtgenutzte Grundstücke		90.595.000,00		
(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		516.540.000,00		55,88
(insgesamt in Fremdwährung)	0,00			
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften				
1. Mehrheitsbeteiligungen		124.172.560,77		
(davon in Fremdwährung)	53.277.684,21			
2. Minderheitsbeteiligungen		43.970.722,43		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
Zwischensumme		168.143.283,20		18,19
(insgesamt in Fremdwährung)	53.277.684,21			
III. Liquiditätsanlagen				
1. Bankguthaben		126.708.705,93		
(davon in Fremdwährung)	212.649,79			
2. Wertpapiere		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
3. Investmentanteile		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
Zwischensumme		126.708.705,93		13,71
IV. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		10.610.940,24		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften		148.212.367,49		
(davon in Fremdwährung)	83.326.044,49			
3. Zinsansprüche		1.221.889,48		
(davon in Fremdwährung)	517.333,25			

Fortsetzung: Vermögensübersicht zum 30. September 2025

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
4. Anschaffungsnebenkosten		31.773.814,17		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
bei Immobilien		24.735.078,28		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		7.038.735,89		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
5. Andere		1.646.376,20		
(davon in Fremdwährung	5.850,12)			
Zwischensumme			193.465.387,58	20,93
Summe Vermögensgegenstände			1.004.857.376,71	108,71
B. Schulden				
I. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten		-66.359.275,84		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		-2.124.501,26		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
3. Grundstücksbewirtschaftung		-8.862.893,37		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
4. anderen Gründen		-1.865.038,11		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
Zwischensumme			-79.211.708,58	-8,57
II. Rückstellungen			-1.288.005,01	-0,14
(davon in Fremdwährung	0,00)			
Summe Schulden			-80.499.713,59	-8,71
C. Fondsvermögen			924.357.663,12	100,00
umlaufende Anteile (Stück)			87.748.113	
Anteilwert (EUR)			10,53	
Währungsumrechnungskurse per Stichtag				
Dänische Kronen (DKK) / EUR			7,4648	
Britische Pfund (GBP) / EUR			0,8735	

Vermögensaufstellung zum 30. September 2025

Teil I: Immobilienverzeichnis

Direkt gehaltene Immobilien

		<i> Lage des Grundstücks²⁶ </i>	<i> Währung </i>	<i> Art des Grundstücks²⁷ </i>	<i> Art der Nutzung²⁸ </i>	<i> Projekt- / Bestandsentwicklungs- maßnahmen </i>	<i> Erwerbsdatum </i>	<i> Bau- / Umbaujahr </i>	<i> Grundstücksgröße in m² </i>	<i> Nutzfläche Gewerbe / Wohnen in m² </i>	<i> Ausstattungsmerkmale²⁹ </i>
DE	12555	Berlin-Köpenick, Bahnhofstraße 61 A, 61 B	EUR	M	W	-	15.03.21	2020 / 2020	2.556	0 / 2.605	B / BM / L
DE	12687	Berlin, Märkische Allee 314 - 318	EUR	M	W	-	01.10.22	2021 / 2021	5.087	0 / 9.462	BM / FW / L
DE	01159	Dresden, Behringstraße 53- 57, Löbtau Straße 58-62, Altonaer Straße 10	EUR	M	W	-	01.03.22	2019	4.655	376 / 9.838	FW / G / L / R / SZ
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
DE	40595	Düsseldorf, Hermann-Ehlers- Str. 2-6 u.a.	EUR	GG	W 57,4%; Ha 29,9%	-	01.01.20	1967 / 2018	3.477	1.664 / 3.112	FW / G / L / PA / R / RO
DE	24941	Flensburg, Mühlental 4, 6, 8, 10, 12	EUR	M	W	-	01.07.21	2021	5.042	0 / 3.454	FW / L
DE	60313	Frankfurt am Main, Albusstraße 17 / Allerheiligenstraße 38-40	EUR	GG	W	-	01.12.19	1964 / 1964	1.833	915 / 3.846	G / L / LA / PA / R / RO
DE	16548	Gliencke/Nordbahn, Ahornallee 2a-2f	EUR	M	W	-	01.07.24	2023	5.298	0 / 5.764	G / L
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

26 AT = Österreich; DE = Deutschland; DK = Dänemark; FR = Frankreich; GB = Vereinigtes Königreich; NL = Niederlande

27 G = Geschäftsgrundstück; GB = Grundstücke im Zustand der Bebauung; GG = Gemischtgenutztes Grundstück; M = Mietwohngrundstück; G (E) = Geschäftsgrundstück mit Erbbaurecht (§ 231 (1) 4. KAGB)

28 Ha = Handel / Gastronomie; W = Wohnen

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

30 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.

<i>Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren</i>	<i>Leerstandsquote in % der Nettosollmiete</i>	<i>Fremdfinanzierungsquote in % des Kaufpreises / Verkehrswertes³⁰</i>	<i>Kaufpreis bzw. Verkehrswert Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR</i>	<i>Mietverträge im Geschäftsjahr in TEUR</i>	<i>Rohertrag gemäß Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR</i>	<i>Restnutzungsdauer Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in Jahren</i>	<i>Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt in TEUR / in % des Kaufpreises</i>	<i>- davon Gebühren und Steuern / - davon sonstige Kosten in TEUR</i>	<i>Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK in TEUR</i>	<i>Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR</i>	<i>Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Monaten</i>
0,1	1,8	30,9	15.900 / 15.800 [15.850]	306	621 / 621 [621]	75 / 75 [75]	1.500 / 10,6	1.000 / 500	75	812	65
0,1	0,0	0,0	40.200 / 40.700 [40.450]	698	1.418 / 1.417 [1.417]	76 / 76 [76]	3.368 / 8,0	2.655 / 713	168	2.356	84
1,5	6,7	0,0	49.000 / 48.900 [48.950]	884	1.884 / 1.874 [1.879]	74 / 74 [74]	3.252 / 5,5	2.279 / 973	163	2.087	77
0,2	3,3	0,0	24.900 / 24.770 [24.835]	658	1.418 / 1.420 [1.419]	42 / 49 [45,5]	1.812 / 8,5	1.461 / 351	91	755	50
2,0	3,1	0,0	10.560 / 11.120 [10.840]	292	619 / 616 [618]	35 / 35 [35]	828 / 8,7	660 / 168	41	352	51
0,1	2,2	45,7	13.330 / 13.020 [13.175]	243	615 / 597 [606]	76 / 76 [76]	1.351 / 11,8	888 / 464	67	775	69
0,7	1,9	0,0	18.900 / 19.710 [19.305]	457	927 / 925 [926]	30 / 30 [30]	1.351 / 8,0	1.047 / 304	68	563	50
0,2	7,0	27,8	32.230 / 30.900 [31.565]	523	1.138 / 1.138 [1.138]	79 / 79 [79]	2.689 / 9,1	1.909 / 779	134	2.353	105
0,1	5,4	15,5	18.500 / 18.540 [18.520]	430	851 / 666 [758]	55 / 55 [55]	1.481 / 9,0	865 / 617	74	835	61

<i>Lage des Grundstück²⁶</i>			<i>Währung</i>	<i>Art des Grundstücks²⁷</i>		<i>Art der Nutzung²⁸</i>	<i>Projekt- / Bestandsentwicklungs- maßnahmen</i>	<i>Erwerbsdatum</i>	<i>Bau- / Umbaujahr</i>	<i>Grundstücksgröße in m²</i>	<i>Nutzfläche Gewerbe / Wohnen in m²</i>	<i>Ausstattungsmerkmale²⁹</i>
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
DE	51147	Köln, Nachtigallenstr. 16-20 u.a.	EUR	M	W	-		01.05.21	2018	7.103	0 / 8.506	BM / G / L
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
DE	04356	Leipzig-Seehausen, Seehausener Allee 43	EUR	M	W	-		23.07.21	1890 / 2019	6.120	287 / 2.182	L
DE	04179	Leipzig, Beckerstraße 27, 29	EUR	M	W	-		01.02.24	2024	5.031	904 / 5.962	B / FW / G / L / SZ
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
DE	16515	Oranienburg, André-Pican-Straße 63, 63a	EUR	M	W	-		30.10.20	2020	1.918	83 / 1.171	B
DE	12529	Schönefeld, Angerstraße 1, 3, 5, 7	EUR	M	W	-		01.10.21	2021	2.448	0 / 3.588	BM / G
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
DE	15433	Strausberg, Am Annafließ 14 - 26 (gerade)	EUR	M	W	-		01.10.22	2022 / 2022	9.039	0 / 3.941	FW
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
DE	42349	Wuppertal, Mastweg 84-106	EUR	M	W	-		01.01.20	1973 / 2014	7.273	0 / 3.504	BM / G
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

Immobilienvermögen direkt gehaltener Immobilien in EUR gesamt³¹

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

<i>Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren</i>	<i>Leerstandquote in % der Nettosollmiete</i>	<i>Fremdfinanzierungsquote in % des Kaufpreises / Verkehrswertes³⁰</i>	<i>Kaufpreis bzw. Verkehrswert Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR</i>	<i>Mietverträge im Geschäftsjahr in TEUR</i>	<i>Rohertrag gemäß Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR</i>	<i>Restnutzungsdauer Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in Jahren</i>	<i>Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt in TEUR / in % des Kaufpreises</i>	<i>- davon Gebühren und Steuern / - davon sonstige Kosten in TEUR</i>	<i>Im Geschäftsjahr abgeschrieben ANK in TEUR</i>	<i>Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR</i>	<i>Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Monaten</i>
0,0	7,8	49,2	20.250 / 20.400 [20.325]	371	823 / 834 [829]	69 / 69 [69]	1.405 / 7,2	1.075 / 330	70	620	53
0,1	6,0	0,0	36.450 / 36.500 [36.475]	703	1.510 / 1.509 [1.509]	75 / 75 [75]	3.305 / 9,4	2.398 / 907	167	1.861	67
0,0	5,7	0,0	30.800 / 33.300 [32.050]	470	1.201 / 1.137 [1.169]	77 / 77 [77]	2.357 / 7,4	1.787 / 571	118	1.650	84
3,6	1,9	37,2	10.300 / 10.900 [10.600]	196	415 / 415 [415]	65 / 75 [70]	658 / 6,9	434 / 224	33	378	69
6,0	2,4	0,0	31.400 / 31.400 [31.400]	573	1.176 / 1.176 [1.176]	79 / 79 [79]	1.976 / 6,0	1.193 / 784	99	1.652	100
1,4	9,5	0,0	19.980 / 19.900 [19.940]	340	767 / 776 [771]	75 / 75 [75]	1.690 / 7,3	1.271 / 419	84	1.084	77
0,0	0,0	0,0	4.440 / 4.610 [4.525]	99	204 / 205 [205]	74 / 74 [74]	544 / 11,6	343 / 201	27	272	60
0,2	1,3	30,9	17.300 / 17.650 [17.475]	323	670 / 668 [669]	76 / 66 [71]	1.666 / 10,6	1.170 / 497	83	1.002	72
3,1	4,2	34,7	59.900 / 61.000 [60.450]	1.428	3.101 / 3.103 [3.102]	40 / 40 [40]	4.659 / 8,1	3.694 / 966	233	2.097	54
0,3	12,8	0,0	15.600 / 15.800 [15.700]	272	622 / 620 [621]	77 / 77 [77]	1.880 / 11,3	1.185 / 695	94	1.312	84
0,3	10,7	33,5	10.240 / 10.400 [10.320]	198	465 / 466 [466]	75 / 75 [75]	1.166 / 11,7	728 / 437	58	583	60
0,1	20,2	0,0	4.780 / 4.800 [4.790]	111	318 / 308 [313]	35 / 35 [35]	392 / 8,8	316 / 76	20	167	51
0,0	3,5	0,0	29.400 / 28.600 [29.000]	412	1.216 / 1.203 [1.209]	80 / 80 [80]	1.276 / 4,6	467 / 809	63	1.170	84

516.540.000,00

Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien

		Lage des Grundstücks ³²	Beteiligungsquote	mehrstöckige Gesellschaftsstruktur	Währung	Art des Grundstücks ³³	Art der Nutzung ³⁴	Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe / Wohnen in m ²	Ausstattungsmerkmale ³⁵
AT	8020	Graz, Waagner-Biro-Straße 120 u. 122	100,00%	nein	EUR	GG	W	-	10.03.23	2023	4.543	373 / 4.533	B / BM / FW / G / K / L / PA / R / RO
AT	4040	Linz, Friedrichstraße 4, Schulstraße 3, 5, 7	100,00%	nein	EUR	M	W	-	01.02.21	1995 / 2020	4.102	747 / 4.662	B / BM / FW / G
AT	1210	Wien, Leopoldauer Straße 70-72	100,00%	nein	EUR	G	W	-	29.11.21	2021	1.597	0 / 5.930	BM / G / L
AT	1220	Wien, Erzherzog-Karl-Straße 176	100,00%	nein	EUR	M	W	-	20.05.21	2022	2.961	260 / 6.527	B / G / L / LA / R / SZ
AT	1110	Wien, Simmeringer Hauptstraße 89	100,00%	nein	EUR	M	W	-	21.12.21	2022	2.794	185 / 3.615	FW / G / L / R / RO / SZ
DK	8000	Aarhus, Stenpassagen 3, 7-19	100,00%	ja	DKK	M	W	-	01.08.22	2019 / 2019	1.659	107 / 2.518	B / FW / G / L
DK	8240	Aarhus, Vindrosen 2 - 14	100,00%	ja	DKK	G	W	-	06.01.22	2017	4.053	0 / 8.960	B / FW / L

32 AT = Österreich; DE = Deutschland; DK = Dänemark; FR = Frankreich; GB = Vereinigtes Königreich; NL = Niederlande

33 G = Geschäftsgrundstück; GB = Grundstücke im Zustand der Bebauung; GG = Gemischtgenutztes Grundstück; M = Mietwohngrundstück; G (E) = Geschäftsgrundstück mit Erbbaurecht (§ 231 (1) 4. KAGB)

34 Ha = Handel / Gastronomie; W = Wohnen

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

36 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.

Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	Leerstandquote in % der Nettosollmiete	Fremdfinanzierungsquote in % des Kaufpreises / Verkehrswertes ^{5,6}	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 abgeschrieben ANK in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Monaten
3,6	3,4	0,0	21.400 / 21.700 [21.550]	322	758 / 761 [760]	78 / 78 [78]	-	-	-	-	-
3,9	15,0	0,0	23.420 / 25.700 [24.560]	346	905 / 955 [930]	66 / 66 [66]	-	-	-	-	-
4,9	5,7	0,0	28.600 / 29.310 [28.955]	440	1.029 / 1.028 [1.029]	77 / 77 [77]	56 / 0,2	56 / 0	3	35	73
2,9	0,0	0,0	32.200 / 31.350 [31.775]	564	1.236 / 1.225 [1.231]	78 / 77 [77,5]	-	-	-	-	-
3,1	4,9	0,0	20.500 / 20.500 [20.500]	299	686 / 684 [685]	78 / 78 [78]	-	-	-	-	-
0,1	0,0	46,1	16.946 (126.500 TDKK) / 17.147 (128.000 TDKK) [17.047 (127.250 TDKK)]	354 (2.642 TDKK)	717 (5.351 TDKK) / 718 (5.359 TDKK) [717 (5.355 TDKK)]	74 / 74 [74]	396 (2.955 TDKK) / 2,3	52 (391 TDKK) / 344 (2.564 TDKK)	19 (144 TDKK)	263 (1.961 TDKK)	82
0,2	0,0	39,1	40.966 (305.800 TDKK) / 40.055 (299.000 TDKK) [40.510 (302.400 TDKK)]	882 (6.584 TDKK)	1.761 (13.149 TDKK) / 1.761 (13.149 TDKK) [1.761 (13.149 TDKK)]	72 / 72 [72]	844 (6.299 TDKK) / 2,1	238 (1.775 TDKK) / 606 (4.524 TDKK)	41 (308 TDKK)	530 (3.953 TDKK)	75

<i>Lage des Grundstücks³²</i>			<i>Beteiligungsquote</i>	<i>mehrstöckige Gesellschaftsstruktur</i>	<i>Währung</i>	<i>Art des Grundstücks³³</i>	<i>Art der Nutzung³⁴</i>	<i>Projekt- / Bestandentwicklungsmaßnahmen</i>	<i>Erwerbsdatum</i>	<i>Bau- / Umbaujahr</i>	<i>Grundstücksgröße in m²</i>	<i>Nutzfläche Gewerbe / Wohnen in m²</i>	<i>Ausstattungsmerkmale³⁵</i>
DK	2200	Kopenhagen, Rantzausgade 60A-C	100,00%	ja	DKK	G	W	-	18.08.21	1904/ 2010	1.420	262 / 2.633	BM / FW / SP
DK	2100	Kopenhagen, Vejlegade 6, 8A-C, 10	100,00%	ja	DKK	G	W	-	18.08.21	1918/ 2009	1.013	0 / 2.418	BM / FW / L
DK	2000	Frederiksberg, Howitzvej 49, 51A, 51B	100,00%	ja	DKK	G	W	-	18.08.21	2009	2.339	0 / 3.021	B / BM / FW / G / L / R / RO
DK	2900	Hellerup, Sankt Peders Vej 3, 5	100,00%	ja	DKK	G	W	-	18.08.21	1992	2.571	0 / 2.574	B / BM / FW / L / PA
GB	M50 3SF	Manchester-Salford, 248 The Quays	100,00%	nein	GBP	M	W	-	30.03.22	2019	2.099	0 / 16.272	B / BM / G / K / L / SP
NL	3029 AD	Rotterdam, Galvanistraat 15	50,00%	ja	EUR	G (E)	W	-	30.11.20	1970/ 2019	4.810	845 / 23.900	B / BM / K / L / LA / SP

Immobilienvermögen indirekt über Immobilien-Gesellschaften gehaltener Immobilien in EUR gesamt³⁷

Immobilienvermögen indirekt über Immobilien-Gesellschaften gehaltener Immobilien in EUR anteilig³⁸

³⁷ 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).

³⁸ 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 Nettosollmiete	Fremdfinanzierungsquote in % des Kaufpreises / Verkehrswertes ⁴⁶	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
0,1	0,0	18,3	18.098 (135.100 TDKK) / 17.428 (130.100 TDKK) [17.763 (132.600 TDKK)]	353 (2.633 TDKK)	705 (5.262 TDKK) / 705 (5.262 TDKK) [705 (5.262 TDKK)]	56 / 56 [56]	58 (430 TDKK) / 0,3	0 (0 TDKK) / 58 (430 TDKK)	3 (22 TDKK)	35 (260 TDKK)	70
0,2	0,0	25,3	15.995 (119.400 TDKK) / 15.178 (113.300 TDKK) [15.586 (116.350 TDKK)]	320 (2.391 TDKK)	639 (4.773 TDKK) / 639 (4.773 TDKK) [639 (4.773 TDKK)]	56 / 56 [56]	51 (378 TDKK) / 0,3	0 (0 TDKK) / 51 (378 TDKK)	3 (20 TDKK)	31 (230 TDKK)	70
0,2	0,0	28,6	23.403 (174.700 TDKK) / 22.653 (169.100 TDKK) [23.028 (171.900 TDKK)]	447 (3.336 TDKK)	897 (6.696 TDKK) / 898 (6.706 TDKK) [898 (6.701 TDKK)]	64 / 64 [64]	70 (524 TDKK) / 0,3	0 (0 TDKK) / 70 (524 TDKK)	4 (27 TDKK)	42 (315 TDKK)	70
0,3	0,0	26,1	13.932 (104.000 TDKK) / 13.919 (103.900 TDKK) [13.925 (103.950 TDKK)]	294 (2.194 TDKK)	586 (4.376 TDKK) / 586 (4.376 TDKK) [586 (4.376 TDKK)]	47 / 47 [47]	79 (587 TDKK) / 0,6	0 (0 TDKK) / 79 (587 TDKK)	4 (30 TDKK)	47 (352 TDKK)	70
0,0	3,6	46,5	90.326 (78.900 TGBP) / 89.410 (78.100 TGBP) [89.868 (78.500 TGBP)]	2.488 (2.138 TGBP)	5.135 (4.486 TGBP) / 5.260 (4.595 TGBP) [5.198 (4.540 TGBP)]	64 / 64 [64]	-	-	-	-	-
1,3	0,4	26,1	138.100 / 142.100 [140.100]	3.161	5.923 / 6.125 [6.024]	61 / 64 [62,5]	115 / 0,1	0 / 115	6	62	61
485.168.435,76											
415.118.435,76											

Vermögensaufstellung zum 30. September 2025

Teil I: Gesellschaftsübersicht

		<i>Lage des Grundstücks³⁹</i>	<i>Firma, Rechtsform</i>	<i>Sitz der Gesellschaft</i>	<i>Beteiligungsquote</i>	<i>Währung</i>	<i>Erwerbsdatum</i>	<i>Verkehrswert bzw. Kaufpreis in TEUR</i>
AT	8020	Graz, Waagner-Biro-Straße 120 u. 122	SLEL Waagner-Biro 120-122 GmbH & Co. KG	Wien, Österreich	100,00 %	EUR	09.03.23	13.862
AT	4040	Linz, Friedrichstraße 4, Schulstraße 3, 5, 7	SLEL F4 GmbH & Co KG	Wien, Österreich	100,00 %	EUR	01.02.21	12.844
AT	1210	Wien, Leopoldauer Straße 70-72	SLEL Leo GmbH & Co KG	Wien, Österreich	100,00 %	EUR	29.11.21	15.572
AT	1220	Wien, Erzherzog-Karl-Straße 176	SLEL Herzog GmbH & Co KG	Wien, Österreich	100,00 %	EUR	20.05.21	18.756
AT	1110	Wien, Simmeringer Hauptstraße 89	SLEL Simmering GmbH & Co. KG	Wien, Österreich	100,00 %	EUR	21.12.21	9.861
DK	8000	Aarhus, Stenpassagen 3, 7-19	Swiss Life European Living LuxCo 1 S.à.r.l.	Luxemburg, Luxemburg	100,00 %	DKK	24.06.21	27.033 (201.797 TDKK)
DK	8240	Aarhus, Vindrosen 2 - 14	Swiss Life European Living LuxCo 1 S.à.r.l.	Luxemburg, Luxemburg	100,00 %	DKK	24.06.21	27.033 (201.797 TDKK)
DK	2200	Kopenhagen, Rantzausgade 60A-C	Swiss Life European Living LuxCo 1 S.à.r.l.	Luxemburg, Luxemburg	100,00 %	DKK	24.06.21	27.033 (201.797 TDKK)
DK	2100	Kopenhagen, Vejlegade 6, 8A-C, 10	Swiss Life European Living LuxCo 1 S.à.r.l.	Luxemburg, Luxemburg	100,00 %	DKK	24.06.21	27.033 (201.797 TDKK)
DK	2000	Frederiksberg, Howitzvej 49, 51A, 51B	Swiss Life European Living LuxCo 1 S.à.r.l.	Luxemburg, Luxemburg	100,00 %	DKK	24.06.21	27.033 (201.797 TDKK)
DK	2900	Hellerup, Sankt Peders Vej 3, 5	Swiss Life European Living LuxCo 1 S.à.r.l.	Luxemburg, Luxemburg	100,00 %	DKK	24.06.21	27.033 (201.797 TDKK)
GB	M50 3SF	Manchester-Salford, 248 The Quays	Swiss Life European Living LuxCo2 Sarl	Luxemburg, Luxemburg	100,00 %	GBP	30.03.22	26.245 (22.925 TGBP)
NL	3029 AD	Rotterdam, Galvanistraat 15	Rotterdam Europoint II B.V.	Varsseveld, Niederlande	50,00 %	EUR	30.11.20	43.971

Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften in EUR gesamt⁴¹

³⁹ AT = Österreich; DE = Deutschland; DK = Dänemark; FR = Frankreich; GB = Vereinigtes Königreich; NL = Niederlande

⁴⁰ Das Gesellschaftskapital entspricht der Summe der eingezahlten Beträge im Eigenkapital gemäß Local-GAAP. Die Angabe der Beträge erfolgt unabhängig von der Beteiligungshöhe zu 100%.

⁴¹ Die Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften in EUR gesamt entspricht dem Posten II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften der Vermögensübersicht.

[illegible]

Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung vom 30. September 2025

Im Berichtszeitraum haben keine Käufe oder Verkäufe stattgefunden.

Vermögensaufstellung zum 30. September 2025

Teil II: Liquiditätsübersicht

	<i>Käufe Stück in Tausend</i>	<i>Verkäufe Stück in Tausend</i>	<i>Bestand Stück in Tausend</i>	<i>Kurswert EUR (Kurs per 30.09.2025)</i>	<i>Anteil am Fondsvermögen in %</i>
I. Bankguthaben				126.708.705,93	13,71
II. Investmentanteile				0,00	0,00

Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 30. September 2025

Teil II: Liquiditätsübersicht

Der Bestand der Liquiditätsanlagen von insgesamt 126,7 Mio. EUR umfasst ausschließlich Bankguthaben, die innerhalb eines Jahres fällig sind. Von den Bankguthaben sind 27,1 Mio. EUR als Tagesgeld und 82,0 Mio. EUR als Termingeld angelegt.

Vermögensaufstellung zum 30. September 2025

Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
IV. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung			10.610.940,24	1,15
(davon in Fremdwährung	0,00			
davon Betriebskostenvorlagen		9.369.178,04		
davon Mietforderungen		680.453,99		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften			148.212.367,49	16,03
(davon in Fremdwährung	83.326.044,49)			
3. Zinsansprüche			1.221.889,48	0,13
(davon in Fremdwährung	517.333,25)			
4. Anschaffungsnebenkosten			31.773.814,17	3,44
(davon in Fremdwährung	0,00)			
bei Immobilien		24.735.078,28		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		7.038.735,89		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
5. Andere			1.646.376,20	0,18
(davon in Fremdwährung	5.850,12)			
davon Forderungen aus Anteilsatz		0,00		
davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften		1.040.727,19		
Sicherungsgeschäfte	Kurswert Verkauf	Kurswert Stichtag	vorl. Ergebnis	
	EUR	EUR	EUR	
DTG 8.205.000,00 GBP	9.414.802,07	9.261.767,69	153.034,38	
DTG 10.484.000,00 GBP	12.207.731,72	11.892.014,52	315.717,20	
DTG 10.594.000,00 GBP	12.475.270,84	12.077.063,38	398.207,46	
DTG 11.877.000,00 GBP	13.432.481,34	13.344.943,82	87.537,52	
DTG 106.560.000,00 DKK	14.331.248,74	14.281.310,73	49.938,01	
DTG 112.410.000,00 DKK	15.114.965,71	15.078.673,09	36.292,62	
Gesamt	76.976.500,42	75.935.773,23	1.040.727,19	
I. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten			-66.359.275,84	-7,18
(davon in Fremdwährung	0,00)			
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben			-2.124.501,26	-0,23
(davon in Fremdwährung	0,00)			
3. Grundstücksbewirtschaftung			-8.862.893,37	-0,96
(davon in Fremdwährung	0,00)			

Fortsetzung: Vermögensaufstellung zum 30. September 2025

Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
4. anderen Gründen			-1.865.038,11	-0,20
(davon in Fremdwährung	0,00)			
davon Verbindlichkeiten aus Anteilumsatz		0,00		
davon Verbindlichkeiten aus Sicherungsgeschäften		-41.143,11		
Sicherungsgeschäfte	Kurswert Verkauf	Kurswert Stichtag	vorl. Ergebnis	
	EUR	EUR	EUR	
DTG 68.700.000,00 DKK	9.211.584,88	9.219.867,67	-8.282,79	
DTG 163.740.000,00 DKK	21.981.474,02	21.988.853,82	-7.379,80	
DTG 164.300.000,00 DKK	22.050.731,45	22.076.211,97	-25.480,52	
Gesamt	53.243.790,35	53.284.933,46	-41.143,11	
II. Rückstellungen			-1.288.005,01	-0,14
(davon in Fremdwährung	0,00)			
Fondsvermögen			924.357.663,12	100,00

Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 30. September 2025

Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

Die unter dem Posten „Sonstige Vermögensgegenstände“ ausgewiesenen „Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung“ (10,6 Mio. EUR) enthalten im Wesentlichen verauslagte umlagefähige Betriebs- und Verwaltungskosten (9,4 Mio. EUR), Mietforderungen (0,7 Mio. EUR), Forderungen an Hausverwalter (0,3 Mio. EUR), aktive Rechnungsabgrenzungsposten (0,3 Mio. EUR), sonstige Forderungen (0,2 Mio. EUR), Forderungen aus Weiterbelastungen (0,1 Mio. EUR), Forderungen aus Liquiditätstransfer (-0,1 Mio. EUR) und durchlaufende Posten (- 0,2 Mio. EUR).

Bei den „Forderungen an Immobilien-Gesellschaften“ (148,2 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 (23,3 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“ (1,2 Mio. EUR) beinhaltet Zinsforderung aus Darlehen an Immobilien-Gesellschaften (0,6 Mio. EUR) sowie Zinsansprüche aus Liquiditätsanlagen (0,6 Mio. EUR).

Der Posten „Anschaffungsnebenkosten“ (31,8 Mio. EUR) beinhaltet Erwerbsnebenkosten (52,4 Mio. EUR) abzüglich Abschreibungen (20,6 Mio. EUR).

Der Posten „Andere“ unter den sonstigen Vermögensgegenständen (1,6 Mio. EUR) enthält im Wesentlichen Forderungen aus Devisentermingeschäften

(1,0 Mio. EUR), Forderungen aus Versicherungsschäden (0,4 Mio. EUR), Forderungen an das Finanzamt (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“ (66,4 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“ (8,9 Mio. EUR) beinhalten im Wesentlichen Betriebs- und Nebenkostenvorauszahlungen (8,8 Mio. EUR) sowie im Voraus erhaltene Mieten (0,1 Mio. EUR).

Bei den Verbindlichkeiten aus „Anderen Gründen“ (1,9 Mio. EUR) handelt es sich im Wesentlichen um Verbindlichkeiten aus Collateral (0,7 Mio. EUR), Verbindlichkeiten aus Fondsverwaltungsgebühren (0,6 Mio. EUR), Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit einer Kaufpreisbesserung für die Immobilien-Gesellschaft SLEL Waagner-Biro 120-122 GmbH & Co. KG (0,3 Mio. EUR), sonstige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (0,2 Mio. EUR) und Verbindlichkeiten aus Darlehenszinsen (0,1 Mio. EUR).

Die „Rückstellungen“ (1,3 Mio. EUR) beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für Umbau- und Ausbaumaßnahmen (1,1 Mio. EUR), Rückstellungen für sonstige Kosten (0,1 Mio. EUR) und Rückstellungen für Erwerbsnebenkosten (0,1 Mio. EUR).

*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 in EUR
Landesbank Baden-Württemberg	100.268.886,94
Commerzbank	29.333.672,70
Gesamtbetrag der i. Z. m. Derivaten von Dritten gewährten Sicherheiten	0,00

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	10,53 EUR
Umlaufende Anteile	87.748.113

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

Im Berichtszeitraum erfolgten keine wesentlichen Änderungen.

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.

Frankfurt am Main, den 28. November 2025

Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Die Geschäftsführung

Christian Dinger

Sprecher der Geschäftsführung

Stefan Krauß

Übersicht zu Vermietung nach Ländern

Vermietungsinformationen

Mieten nach Nutzungsarten

(in % der Jahres- Nettosollmiete)	AT	DE	DK	FR	GB	NL	Gesamt
Jahresmietertrag Büro	2,4	0,6	1,5	0,0	0,0	3,0	1,0
Jahresmietertrag Handel / Gastronomie	0,4	4,7	0,0	0,0	0,0	0,0	2,5
Jahresmietertrag Hotel	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Jahresmietertrag Industrie (Lager, Hallen)	0,1	0,0	0,9	0,0	0,0	0,0	0,1
Jahresmietertrag Wohnen	90,6	88,8	97,2	100,0	98,5	97,0	92,4
Jahresmietertrag Freizeit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Jahresmietertrag Stellplatz	0,0	2,6	0,0	0,0	0,0	0,0	1,3
Jahresmietertrag Andere	6,5	3,3	0,4	0,0	1,5	0,1	2,7

Restlaufzeit der Mietverträge

(in % der Jahres- Nettosollmiete)	AT	DE	DK	FR	GB	NL	Gesamt
unbefristet	8,3	90,0	91,4	100,0	100,0	93,0	82,8
2025	7,2	3,8	8,1	0,0	0,0	4,0	4,2
2026	2,1	1,6	0,5	0,0	0,0	0,0	1,1
2027	11,0	0,7	0,0	0,0	0,0	0,0	1,6
2028	20,1	0,4	0,0	0,0	0,0	2,7	2,7
2029	16,7	0,8	0,0	0,0	0,0	0,0	2,3
2030	21,1	1,9	0,0	0,0	0,0	0,3	3,3
2031	3,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,4
2032	5,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,7
2033	3,7	0,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,8
2034	0,2	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1
2035 +	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Leerstandsinformationen nach Nutzungsarten

(in % der Jahres- Nettosollmiete)	AT	DE	DK	FR	GB	NL	Gesamt
Leerstand Büro	1,0	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,2
Leerstand Handel / Gastronomie	0,0	0,1	0,0	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)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Wohnen	4,5	3,9	0,0	3,5	3,6	0,4	3,1
Leerstand Freizeit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Stellplatz	0,0	0,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,4
Leerstand Andere	0,1	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Vermietungsquote	94,5	95,1	100,0	96,5	96,4	99,6	96,2

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 11.04.2025
Diplom-Kaufmann

Carmen Reschke bis 27.05.2025
Kauffrau

Aufsichtsrat

Robin van Berkel Swiss Life AG
(Vorsitzender)

Holger Matheis Swiss Life Asset Managers
(Stellvertreter) 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

Stefan Döring

Geschäftsführender Gesellschafter

E|N|A EXPERTS

Neutorstraße 3

55116 Mainz

Thorsten Schröder

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

SCHRÄDER GmbH & Co. KG

Habsburgerring 2

50674 Köln

Michael Buschmann

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Buschmann Immobilien Consulting GmbH & Co. KG

Graf-Adolf-Platz 12

40213 Düsseldorf

Reinhard Möller

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Groh Möller Schreck Partnerschaft

Gotthardstraße 42

80686 München

Carsten Scheer

Diplom-Sachverständiger (DIA), CIS HypZert (F)

Lehn und Partner Gesellschaft für Immobilienbewertung

Richard-Strauss-Straße 82

81679 München

Carsten Troff

Dipl.-Volkswirt, Dipl.-Sachverständiger (DIA)

vRönne Grünwald / Partner

Neuer Wall 42

20354 Hamburg

Dirk Strelow

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Umstätter Strelow Lambert

Sachverständigenpartnerschaftsgesellschaft

Bahnhofstr. 67

65185 Wiesbaden

Jörg Ackermann

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
Ackermann Immobilienbewertung
Stirnband 38
58093 Hagen

Kai Grebin

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
Keunecke, Stoehr & Partner
Sickingerstraße 70
10553 Berlin

MÖHRLE HAPP LUTHER Valuation GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
(Jana Wegner, Harm Dodenhoff, Birgit Kulwatz)
Brandstwierte 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.european-living.de