



Swiss Life Living + Working

Festgeld war gestern – jetzt zählt Rendite mit Perspektive.

Diese Information dient nur zur internen Verwendung. Eine Weitergabe an bzw. eine Verwendung gegenüber Kunden ist nicht gestattet.



Offene Immobilienfonds (OIF) als langfristige Vermögensanlage

- ✓ Living + Working bietet eine zukunftsfähige Anlagestrategie, indem er sich an den Megatrends Urbanisierung, Demografischer Wandel, Digitalisierung und New Work orientiert.
- ✓ Offene Immobilienfonds (OIF) verkörpern den Inbegriff einer langfristigen Vermögensanlage.
- ✓ (Teil-)Inflationsschutz durch hohe Quote indexierter Mietverträge.
- ✓ OIFs bieten ihren Anlegern mind. eine 60-prozentige Teilfreistellung der Erträge

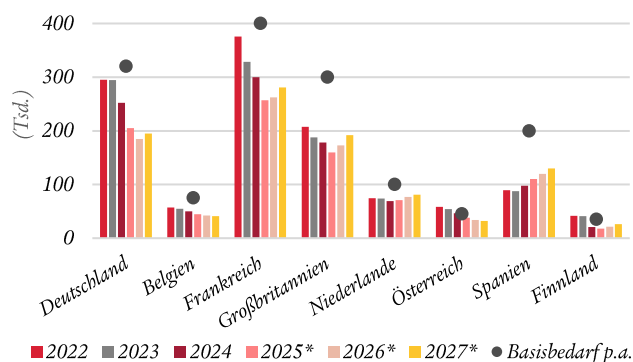
Positive (Wert)Entwicklungen

Die im 2. Halbjahr 2024 begonnene leichte Erholung setzte sich in vielen europäischen Immobilienmärkten und Sektoren – trotz einer Seitwärtsbewegung der Transaktionsmärkte – im 1. Halbjahr 2025 oftmals fort. Wobei einzelne Transaktionsmärkte, trotz einer Stabilisierung des Gesamtmarktes, im 1. Halbjahr 2025, gegenüber H1 2024, steigende Marktaktivität verzeichneten, wie Frankreich +22 %, Deutschland +20 % und Finnland +16 %. Bei den Spitzenrenditen setzte sich die im 2. Halbjahr begonnene leichte Kompression im 1. Halbjahr 2025 oftmals fort. So lag die Spitzenrendite der 11 Kernbüromärkte in Europa im 2. Quartal 2025 7 Basispunkte (BP) niedriger als in Q4 2024. Im Wohnsegment komprimierte die Spitzenrendite in H1 2025 um 4 BP.

Bei deutschen Pflegeheimen wurde ein Rückgang der Spitzenrendite in den letzten sechs Monaten von 25 BP verzeichnet, bei deutschen Fachmarktzentren um 10 BP. Auch wurden steigende Kapitalwerte verzeichnet: In den 11 Kernbüromärkten Europas stiegen diese in H1 2025 um +4,3 %, an den europäischen Wohnungsmärkten um +6,0 %. Aus fundamentaler Sicht stützen nachhaltige Trends die Wert- als auch Mietentwicklungen: Für die europäischen Wohnungsmärkte existiert, aufgrund zu geringer Fertigstellungen, weiterhin eine anhaltende Angebotslücke, insbesondere in Metropolregionen und deren Umland. Büros in top Lagen und hochwertiger Ausstattung erfahren, trotz stabiler Homeoffice-Quote, weiterhin eine hohe Nachfrage: Mieter setzen auf „Qualität über Quantität“, um den Mitarbeitern ein positives Büroerlebnis zu bieten.

Gesundheitsimmobilien profitieren auch künftig vom demographischen Wandel und der Tatsache, dass – ähnlich wie im Wohnsektor – die Nachfrage das Angebot deutlich übersteigt. Im Einzelhandel zeigen sich die Fachmarktzentren und Lebensmittler resilient gegenüber der Zurückhaltung der Konsumenten und verbuchen steigende Umsätze. Alle genannten Sektoren weisen positives Mietwachstum auf.

Wohnfertigstellungen in ausgewählten Ländern und jährlicher Basisbedarf



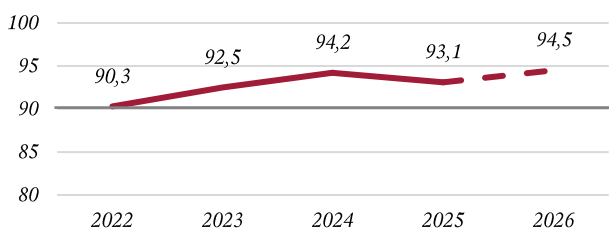
Quelle: Euroconstruct, Statistikämter der Länder, nationale Baugewerbeverbände / Regierungen

Wie entwickelt sich der Living + Working?

2025 steht und stand im Zeichen der Konsolidierung. Der drastische Zinsanstieg aus 2022 konnte im Living + Working verarbeitet werden, in dem die Bewertung des Immobilienportfolios sukzessive um 2 Faktoren nach unten angepasst wurde. Außerdem wurden strategiekonforme Verkäufe - 4 Einzelhandelsobjekte und eine Büroimmobilie - durchgeführt. Trotz herausfordernder Investmentmärkte wurde so Liquidität im Fonds geschaffen, die Liquiditätsquote stabil gehalten und die Fremdkapitalquote reduziert. Zum Jahresende wird durch die Übergabe der Mietflächen im Objekt K14 in Berlin die Vermietungsquote auf > 94 % ansteigen.

Stabile Vermietungsquote

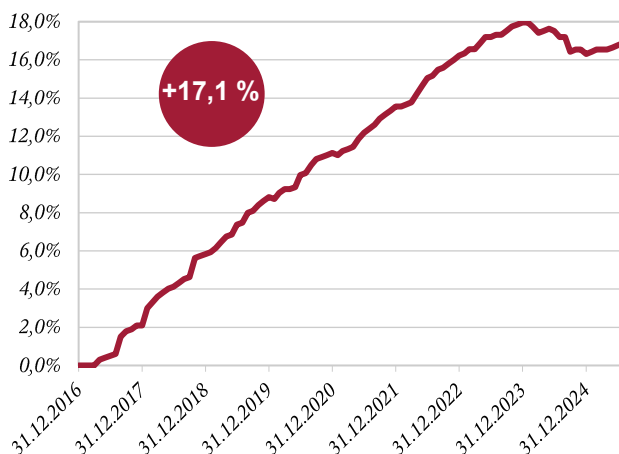
durch aktives Asset- und Vermietungsmanagement



Die Ordentlichen Erträge des Fonds konnten zum Geschäftsjahresende 2024 / 2025 auf ähnlichem Niveau gehalten werden, so dass – vorbehaltlich der Genehmigung durch den Wirtschaftsprüfer – der Fonds auch in diesem Jahr eine Ausschüttungsrendite von > 1 % darstellen kann. Die Anleger profitieren von einer Teilfreistellung der Erträge i.H.v. von 60 %.

Das Renditetotal des Living + Working ist durchschritten und zum Ende 2025 streben wir eine positive BVI Rendite von rd. + 1 % an. In 2026 geht das Fondsmanagement von ersten zaghaften Aufwertungen im Portfolio des Living + Working aus, was sich dann auch positiv im Renditeausblick zum Ende des Jahres 2026 widerspiegeln wird. Ziel ist es, in den Renditekorridor von 2 % - 3 % p.a. zurückzukehren.

Wertentwicklung seit Auflage

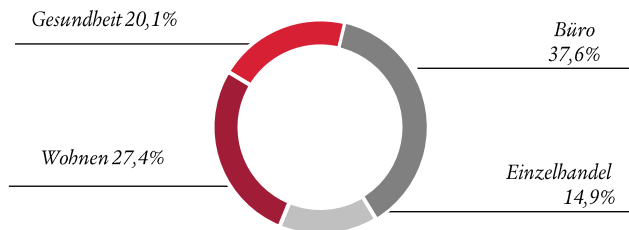


Fondskennzahlen

Fondsvermögen	908,2 Mio. Euro
Grundvermögen	955,9 Mio. Euro
Bruttoliquidität	122,1 Mio. Euro
Fremdkapitalquote	22,14 %
Vermietungsquote (30.06.2025)	93,1 %
Anzahl der Objekte	37
Letzte Ausschüttung	25.11.2024
Ausschüttung je Anteil	0,1600 Euro

Stichtag 31.08.2025

Die Living + Working „City“ in der Praxis*



* Basis Verkehrswerte per 31. August 2025

Wie können wir für den Anleger Bewährtes noch besser machen?

Urbanisierung, Demografischer Wandel, Digitalisierung und New-Work sind die Megatrends, denen der Living + Working in seiner Anlagestrategie folgt. Die Nutzungsarten Gesundheit und Wohnen sowie Büro und Einzelhandel (Nahversorgungszentren) spiegeln diese Trends im Portfolio wider.

Aber Bedürfnisse in den Gesellschaften ändern sich.

Neue Lebensmodelle verlangen nach urbanen Raumkonzepten, die Wohnen, Arbeiten und Freizeit intelligent verbinden. Das Objektportfolio des Living + Working kann hier gezielt ergänzt werden und z.B. in Schulen, öffentliche Gebäude, Logistik oder in den seriellen Wohnungsbau (kosteneffizient und in gleichbleibender Qualität) investieren.

Diese Objekte sind nicht nur stabil und langfristig vermietbar - sie schaffen echten Mehrwert für die Gesellschaft.

Disclaimer

Diese Information dient nur zur internen Verwendung. Eine Weitergabe an bzw. eine Verwendung gegenüber Kunden ist nicht gestattet.

Wertentwicklung berechnet nach BVI-Methode. Ausgabeaufschläge wurden nicht berücksichtigt, Wiederranlage der Ausschüttungen. Bitte beachten Sie: Die frühere Wertentwicklung ist kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung. Diese Wertentwicklungsdarstellung erfüllt nicht die Anforderung an die Darstellung der Wertentwicklung gegenüber Kunden. Die in diesem Dokument enthaltenen Informationen werden ausschließlich zu Informationszwecken zur Verfügung gestellt und stellen weder ein Angebot zum Kauf oder Verkauf noch eine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots zum Kauf oder Verkauf des dargestellten Produkts dar. Alleinverbindliche Grundlage für den Erwerb von Swiss Life Asset Managers Investmentfonds sind das Basisinformationsblatt sowie die Verkaufsprospekte und Berichte. Die Verkaufsunterlagen für den Swiss Life REF (DE) European Real Estate Living and Working stehen in deutscher Sprache auf der Homepage www.livingandworking.de in elektronischer Form zur Verfügung. Sie können darüber hinaus kostenlos in Papierform unter der Telefonnummer + 49 69 2648642-123 oder per E-Mail unter kontakt-kvg@swisslife-am.com angefordert werden und stehen auch bei der Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Frankfurt zur Verfügung.

Weitere Informationen erhalten Sie auch unter:

www.livingandworking.com



Fazit und Ausblick

Bewährtes Bewahren:

Strategie basierend auf langfristigen Megatrends Urbanisierung, Demographischer Wandel, Digitalisierung, New Work.

Bewährtes optimieren:

Wo es Sinn macht: Innovativer Nutzungsartenmix aus Gesundheit und Wohnen (Living) + Büro und Einzelhandel (Working) kann um Infrastruktur-Immobilien aus z.B. dem Bereich Logistik ergänzt werden.

Mehr Stabilität im Anlegerportfolio:

Geringere Volatilität durch Beimischung Living + Working als Basis-Investment im Immobilienbereich.

Attraktive Renditeaussichten:

Zum Jahresende 2025 streben wir eine BVI-1-Jahresrendite von rd. 1 % an. Für 2026 ist es das Ziel, in den Renditekorridor von 2 % bis 3 % p.a. BVI-Rendite zurückzukehren.

