



# Ausschüttungsinformation

## *Gestiegene Erträge auf Fondsebene führen zu höherer Ausschüttung*

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



### *Offene Immobilienfonds (OIF) als langfristige Vermögensanlage*

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

### *Ausschüttung des Swiss Life Living + Working am 25.11.2024*

Am 30.06.2024 hat der Swiss Life Living +Working das Geschäftsjahr mit einer Performance von 0,3 % p. a. beendet. Seine Anleger erhalten am 25.11.2024 eine Ausschüttung i. H. v. 0,16 € je Anteil.

Gestiegene Mieteinnahmen und eine Steigerung der Vermietungsquote auf > 94 % führen in diesem Jahr im Vergleich zum Vorjahr zu einer weiteren Erhöhung der Ausschüttung um 14 % von 0,14 € pro Anteil auf 0,16 € pro Anteil.

### *Teilfreistellung der Erträge*

Zum Ausgleich für die steuerliche Vorausbelastung sieht das Investmentsteuerreform-Gesetz eine Entschädigung vor: die Teilfreistellung. Grundsätzlich zahlen Anleger offener Immobilienfonds

(d.h. Investmentfonds, die überwiegend in Immobilien und Immobiliengesellschaften investieren) auf 60 Prozent der Ausschüttungen und Verkaufsgewinne keine Abgeltungsteuer. Für eine steuerfreie Ausschüttung wird ein Freistellungsauftrag i.H.v. 0,064 €/Anteil benötigt.

## Herausforderungen am Immobilienmarkt

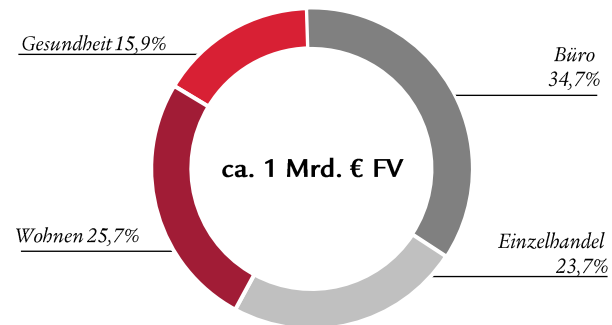
Mit den ersten Zinssenkungen der EZB ist die Grundlage für eine Erholung des Transaktionsmarktes gegeben. Dennoch verbleiben die Zinsen im Vergleich zum Jahr 2022 auf einem hohen Niveau.

Am Investmentmarkt ist zu beobachten, dass Investoren zunehmend zurückkehren und Transaktionsvorbereitungen treffen. Dies führt, im Vergleich zu 2023, zu steigenden Transaktionsvolumen. Anzahl und Volumen der Transaktionen sind jedoch noch begrenzt, weil Verhandlungen und Abschlüsse dauern und gesuchte, moderne Objekte zu wenig angeboten werden. Die anstehenden Closings führen zu der Erwartung, dass die Investmenttätigkeit in den letzten Wochen 2024 und im Jahresverlauf 2025 deutlicher anziehen wird.

## Was zeichnet den Swiss Life Living + Working im Marktvergleich aus?

- Swiss Life Asset Managers hat mehr als 125 Jahre Erfahrung im Immobilien-Management
- Einzigartiger und ausgewogener Portfolio-Mix.
- Die Bereiche Gesundheit und modernes Wohnen sowie der lebensmittelbasierte Einzelhandel sind deutlich weniger konjunkturabhängig als andere Asset Klassen.
- Living + Working investiert zu 100% in Europa.
- Junges Portfolio: Ca. 80 % jünger als 20 Jahre.
- Hohe und weiter ansteigende Vermietungsquote von aktuell 94,2 %.
- Die Faktoren auf Portfolioebene wurden von den Gutachtern vom 22,6-fachen im März 2022 auf aktuell 20,4-fach gesenkt, wodurch vorübergehend eine leicht negative Rendite ausgewiesen wird.

## Nutzungsartenmix\*



\* Basis Verkehrswerte per 31. Oktober 2024

## Fazit und Ausblick

- Das Fondsmanagement konnte in den letzten Wochen 2 Einzelhandelsimmobilien strategiekonform verkaufen. Dadurch erhöht sich nach Abzug der bekannten Rückgaben die Liquidität im Fonds zum 31.10. auf > 15,4 %.
- Die Verkäufe zeigen, dass es sich bei den Fondsobjekten um funktionierende Immobilien handelt, die selbst in dieser schwierigen Marktphase marktgängig sind.
- Aufgrund der weiterhin durch die Gutachter anzupassenden Liegenschaftszinsen ist die Renditeentwicklung vorübergehend rückläufig.
- Zum Jahresende erwarten wir eine BVI 1-Jahresrendite von um -2 % p.a.
- Auf Sicht der nächsten 12 - 24 Monate hinaus erwarten wir ein sich erholendes Renditeniveau, das wieder oberhalb der Inflation liegen sollte.

## Disclaimer

Diese Information dient nur zur internen Verwendung. Eine Weitergabe an bzw. eine Verwendung gegenüber Kunden ist nicht gestattet. Wertentwicklung berechneter nach BVI-Methode. Ausgabeaufschläge wurden nicht berücksichtigt, Wiedieranlage 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](http://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](mailto: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](http://www.livingandworking.com)

