

Swiss Life REF (CH) European Properties

Vertraglicher Anlagefonds schweizerischen Rechts
(der Art „Immobilienfonds“ für qualifizierte Anleger)

Emissionsprospekt

Fondsdomizil
Schweiz

Fondsleitung
Swiss Life Asset Management AG
General-Guisan-Quai 40
P.O. Box 2831
8022 Zurich

Depotbank
Credit Suisse (Schweiz) AG
Paradeplatz 8
8001 Zürich

Vertrieb
Schweiz

Inhaltsverzeichnis

Zeichnungsangebot	4
Informationen über den Swiss Life REF (CH) European Properties	7
Informationen über die Fondsleitung	14
Informationen über die Depotbank	15
Informationen über Dritte	16
Chancen und Risiken	17
Weitere Informationen	22
Anhang 1: Aquisitions Pipeline	
Anhang 2: Prospekt mit integriertem Fondsvertrag	

Der vorliegende Emissionsprospekt und der Prospekt mit integriertem Fondsvertrag bilden die Grundlage für alle Zeichnungen von Anteilen des Immobilienfonds Swiss Life REF (CH) European Properties (nachstehend auch der „Fonds“ oder der „Immobilienfonds“).

Potenzielle Anleger werden gebeten, den Emissionsprospekt und insbesondere das Kapitel „Risiken“ sorgfältig durchzulesen.

Zeichnungsangebot

Rechtsgrundlage

Die Swiss Life Asset Management AG hat als Fondsleitung des Swiss Life REF (CH) European Properties die Erstemission von **Anteilen des Swiss Life REF (CH) European Properties beschlossen**. Die genaue Anzahl der auszugebenden Anteile ergibt sich aus der Anzahl der eingegangenen Zeichnungen. Es wird ein Emissionsvolumen von mind. EUR 250 Mio. angestrebt.

Die Anteile werden zu den folgenden Bedingungen angeboten:

Zeichnungsfrist

6.11.2017 bis 17.11.2017, 12:00 Uhr (MEZ)

Ausgabepreis

EUR 100.00 je Anteil

zuzüglich einer Ausgabekommission von:

0.4% für Investitionen \geq EUR 30 Mio.
(\geq 300'000 Anteile)

0.7% für Investitionen \geq EUR 10 Mio.
(\geq 100'000 Anteile)

0.9% für Investitionen $<$ EUR 10 Mio.
($<$ 100'000 Anteile)

Es können nur ganze Anteile gezeichnet werden (keine Fraktionen möglich).

Anlegerkreis

Qualifizierte Anleger (siehe „Anlegerkreis“).

Mindestanlage

EUR 250'000 zuzüglich Ausgabekommission (2'500 Anteile)

Zuteilung

Die Zuteilung der Anteile erfolgt am 21.11.2017.

Über die Zuteilung und allfällige Kürzungen entscheidet die Fondsleitung.

Verurkundung / Depotbankpflicht

Die Anteile werden nicht verbrieft, sondern nur buchmässig geführt. Die buchmässige Führung der Anteile hat grundsätzlich über ein Depot bei der Depotbank Credit Suisse (Schweiz) AG zu erfolgen.

Der Anleger ist nicht berechtigt, die Aushändigung eines auf den Namen oder auf den Inhaber laufenden Anteilscheins zu verlangen.

Lieferung

Die Anteile sind weder SIX SIS AG- noch Euroclear-fähig und können weder über die SIX SIS AG noch über Euroclear geliefert werden (siehe „Verurkundung / Depotpflicht“).

Die Fondsleitung plant, nach Abschluss der Erstemission für die Anteile des Immobilienfonds die Lieferfähigkeit über SIX SIS AG als externe Depotstelle herzustellen.

Handel der Anteile

Die Liberierung der Erstemission erfolgt in maximal fünf Tranchen. Nach Abschluss der Erstemissionsphase können die Anteile des Swiss Life REF (CH) European Properties erstmals ausserbörslich gehandelt werden.

Der ausserbörsliche Handel der Anteile erfolgt ab voraussichtlich 1.4.2019 über die

Bank J. Safra Sarasin AG
Real Estate Hub Switzerland
General-Guisan-Quai 26
CH-8022 Zürich

Tel.: +41 (0)58 317 37 70

real-estate-hub-ch@jsafrasarasin.com

www.jsafrasarasin.com

Liberierung

Die Liberierung der Anteile durch die Anleger erfolgt in maximal fünf (5) Tranchen:

1. Tranche: Max. EUR 50.00 je Anteil (zuzüglich gesamte Ausgabe-kommission); zahlbar in bar am 30.11.2017. Der exakte EUR-Betrag pro Anteil wird am 22.11.2017 von der Fondsleitung festgelegt und veröffentlicht.
2. Tranche: Details noch offen
3. Tranche: Details noch offen
4. Tranche: Details noch offen
5. Tranche: 28.02.2019 (spätestens)

Die Fondsleitung wird spätestens 10 Arbeitstage vor Liberierung der Tranchen 2 bis 5 mittels Publikation auf www.swissfunddata.ch über das effektive Liberierungsdatum sowie den fälligen EUR-Betrag (pro Anteil) der nächsten Tranche informieren.

Erfolgt im Rahmen der Liberierung in Tranchen trotz Mahnung keine vollständige Zahlung, so kann die Fondsleitung eine zwangsweise Rücknahme zum ursprünglichen Wert bzw. dem aktuellen tieferen Wert abzüglich einer Rücknahmekommission von 5% des Ausgabepreises von EUR 100.00 zugunsten des Fondsvermögens veranlassen.

Publikumsöffnung / Börsenkotierung

Die Fondsleitung beabsichtigt, den Fonds innerhalb von ca. 3 bis 5 Jahren für das Publikum bzw. für nicht qualifizierte Anleger zu öffnen und an der SIX Swiss Exchange zu kotieren. Dies erfordert eine Änderung des Fondsvertrages, mit welcher sämtliche, von der FINMA gewährte Ausnahmen im Sinne von Art. 10 Abs. 5 KAG nicht mehr gelten. Der Fonds muss im Zeitpunkt der Kotierung sämtliche für Publikumsfonds geltenden gesetzlichen Vorschriften einhalten.

Verwendung des Emissionserlöses

Der Emissionserlös wird im Rahmen der Anlagepolitik des Fonds in europäische Immobilienwerte exklusive Schweiz investiert (siehe § 8 des Fondsvertrags).

Valor / ISIN / GIIN

Anteile Swiss Life REF (CH) European Properties

Valor	38541554
ISIN	CH0385415549
GIIN	YFGBH8.00224.ME.756

Verkaufsrestriktionen

- a) Bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen dieses Anlagefonds im Ausland kommen die dort geltenden Bestimmungen zur Anwendung.

Für folgende Länder liegt eine Vertriebsbewilligung vor:

- **Schweiz**

- b) Anteile dieses Fonds dürfen innerhalb der USA und ihren Territorien weder angeboten, verkauft noch ausgeliefert werden. Anteile dieses Fonds dürfen Bürgern der USA oder Personen mit Wohnsitz oder Sitz in den USA und/oder anderen natürlichen oder juristischen Personen, deren Einkommen und/oder Ertrag, ungeachtet der Herkunft, der US-Einkommensteuer unterliegt, sowie Personen, die gemäss Regulation S des US Securities Act von 1933 und/oder dem US Commodity Exchange Act in der jeweils aktuellen Fassung als US-Personen gelten, weder angeboten noch verkauft oder ausgeliefert werden.
- c) Die Fondsleitung und die Depotbank können gegenüber natürlichen oder juristischen Personen in bestimmten Ländern und Gebieten den Verkauf, die Vermittlung oder Übertragung von Anteilen untersagen oder beschränken.

Force Majeure

Die Fondsleitung sowie die Depotbank haben das Recht, jederzeit vor dem Liberierungsdatum aufgrund von bedeutenden Ereignissen nationaler oder internationaler, währungspolitischer, finanzieller, wirtschaftlicher, politischer oder abwicklungstechnischer Natur oder bei Eintreten von Vorkommnissen anderer Art, die den Erfolg des Angebots ernsthaft in Frage stellen würden, die Emission der Anteile zu verschieben bzw. diese nicht durchzuführen.

Publikationen / Ergänzungen und Änderungen zum Angebot

Das Ergebnis der Emission wird am 22.11.2017 als Zusatz zum Emissionsprospekt auf der elektronischen Plattform www.swissfunddata.ch publiziert.

Alle Mitteilungen, welche Ergänzungen oder Änderungen der Emissionsbedingungen beinhalten, bilden einen Zusatz zum Emissionsprospekt und integrierenden Bestandteil dieses Prospekts.

Informationen über den Swiss Life REF (CH) European Properties

Allgemeine Angaben zum Fonds

Der Swiss Life REF (CH) European Properties“ ist ein Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art „Immobilienfonds“ gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG) für qualifizierte Anleger im Sinne von Art. 10 Abs. 3, 3 bis, 3ter und 4 KAG i.V.m. Art. 6 und Art. 6a KKV. Der Fondsvertrag wurde von der Swiss Life Asset Management AG, Zürich, als Fondsleitung aufgestellt und mit Zustimmung der Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich, als Depotbank der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA unterbreitet und von dieser erstmals am 29.09.2017 genehmigt.

Der Immobilienfonds basiert auf einem Kollektivanlagevertrag (Fondsvertrag), in dem sich die Fondsleitung verpflichtet, den Anleger¹ nach Massgabe der von ihm erworbenen Fondsanteile am Immobilienfonds zu beteiligen und diesen gemäss den Bestimmungen von Gesetz und Fondsvertrag selbständig und im eigenen Namen zu verwalten. Die Depotbank nimmt nach Massgabe der ihr durch Gesetz und Fondsvertrag übertragenen Aufgaben am Fondsvertrag teil.

Gemäss Fondsvertrag steht der Fondsleitung das Recht zu, mit Zustimmung der Depotbank und Genehmigung der Aufsichtsbehörde jederzeit verschiedene Anteilklassen zu schaffen, aufzuheben oder zu vereinigen.

Der Immobilienfonds ist nicht in Anteilklassen unterteilt.

Die Aufsichtsbehörde hat in Anwendung von Art. 10 Abs. 5 KAG auf Begehren der Fondsleitung und der Depotbank bewilligt, dass die

folgenden Vorschriften auf diesen Immobilienfonds nicht anwendbar sind:

- a) die Pflicht zur Einzahlung in bar,
- b) die Pflicht zur Erstellung eines vereinfachten Prospekts,
- c) die Pflicht zur Erstellung eines Halbjahresberichtes,
- d) im Zusammenhang mit der Einbringung von Anlagen in Form einer Sacheinlage die Pflicht, neue Anteile zuerst den bisherigen Anlegern anbieten zu müssen,
- e) die Pflicht zur Einhaltung der Anlagebeschränkungen innert zwei Jahren ab Lancierung i.S.v. Art. 67 Abs. 4 KKV.

Anlegerkreis

Der Kreis der Anleger ist auf qualifizierte Anleger im Sinne von Art. 10 Abs. 3, 3bis, 3ter und 4 KAG i.V.m. Art. 6 und Art. 6a KKV beschränkt. Als qualifizierte Anleger gelten beaufsichtigte Finanzintermediäre wie Banken, Effektenhändler und Fondsleitungen und Vermögensverwalter kollektiver Kapitalanlagen sowie Zentralbanken, beaufsichtigte Versicherungseinrichtungen, öffentlich-rechtliche Körperschaften und Vorsorgeeinrichtungen mit professioneller Tresorerie und Unternehmen mit professioneller Tresorerie. Als qualifizierte Anleger gemäss Art. 10 Abs. 3bis und 3ter KAG gelten vermögende Privatpersonen und Vermögensverwaltungskunden, welche die Voraussetzungen von Art. 6 und 6a KKV erfüllen. Professionelle Tresorerie liegt vor, wenn das Unternehmen bzw. die öffentlich rechtliche Körperschaft oder Vorsorgeeinrichtung mindestens eine fachlich ausgewiesene, im Finanzbereich erfahrene Person damit beauftragt, die Finanzmittel dauernd zu bewirtschaften.

Die Anleger erwerben mit Vertragsabschluss und der Einzahlung in bar respektive der Sacheinlage(n) (siehe § 17) eine Forderung gegen die Fondsleitung auf Beteiligung am

¹ Aus Gründen der einfacheren Lesbarkeit wird auf die geschlechtsspezifische Differenzierung, z.B. Anlegerinnen und Anleger, verzichtet. Entsprechende Begriffe gelten grundsätzlich für beide Geschlechter.

Vermögen und am Ertrag des Immobilienfonds. Die Forderung der Anleger ist in Anteilen begründet.

Anlageziel und Anlagepolitik sowie Beschränkungen

Das Anlageziel des Swiss Life REF (CH) European Properties besteht darin eine regelmässige und risikoadäquate Rendite zu erzielen. Die Anlageentscheide konzentrieren sich primär auf ein geografisch diversifiziertes europäisches Immobilienportfolio.

Die Fondsleitung investiert das Fondsvermögen in Immobilienwerte und Projekte in ganz Europa (exkl. die Schweiz). Der geplante Immobilienfonds investiert in europäische Büro-, Verkaufs- und Wohnimmobilien, gemischtgenutzte Objekte sowie weitere kommerziell genutzte Immobilien. Im Fokus stehen Core und Core Plus-Lagen in europäischen Grossstädten und Regionalzentren sowie deren Agglomerationen. Der geografische Anlageschwerpunkt liegt auf den europäischen Kernmärkten (Deutschland, Österreich, Frankreich und Benelux) mit einer strategischen Zielallokation zwischen 40 % und 60 % des Anlagevermögens. Ergänzend sind Investitionen im Vereinigten Königreich, Skandinavien, Südeuropa und weiteren europäischen Regionen möglich. Bei der Auswahl der Standorte werden den Immobilienmarktzyklen, der Wirtschaftskraft, den Konjunkturprognosen und einer umfassenden lokalen Objektanalyse Rechnung getragen. Ziel ist es, vorwiegend in Immobilien mit stabilen Renditen zu investieren sowie in sonstigen Anlagen gemäss Fondsvertrag. Als Immobilienanlagen gelten insbesondere kommerziell genutzte Liegenschaften, die sich durch Mieter mit guter Bonität und durch langfristige Mietverträge auszeichnen oder deren Mieterträge breit gestreut sind.

Zur Erreichung einer steueroptimierten Struktur kann die Fondsleitung die Immobilienwerte je nach länderspezifischen Eigenheiten indirekt über eine oder mehrere Tochtergesellschaften halten. Sämtliche Anlagen und Eintragungen von Immobilienwerten erfolgen demnach indirekt durch die Fondsleitung bzw.

deren Beauftragte für Rechnung des Immobilienfonds.

Die Tochtergesellschaften werden entweder in den Ländern gebildet, in denen sich die Immobilien befinden, oder in der Schweiz oder einem anderen Land, das für steuerliche Zwecke als geeignet erachtet wird. Jede Tochtergesellschaft hat, soweit möglich, denselben Abschlussprüfer wie der Fonds. In der Regel entspricht das Geschäftsjahr jeder Tochtergesellschaft dem Geschäftsjahr des Fonds, sofern dies aus steuerlicher Sicht oder aufgrund von sonstigen rechtlichen oder wirtschaftlichen Zwängen den Interessen des Fonds oder der Anleger nicht zuwiderläuft.

Als Anlagen dieses Immobilienfonds sind zugelassen (siehe § 8 Ziff. 2 und § 15 Ziff. 4 des Fondsvertrages):

- Wohnbauten im Sinne von Liegenschaften, welche zu Wohnzwecken dienen
- Kommerziell genutzte Liegenschaften
- Bauten mit gemischter Nutzung
- Stockwerkeigentum
- Bauland (inkl. Abbruchobjekte, angefangene Bauten und Bauprojekte); unbebaute Grundstücke müssen erschlossen und für eine umgehende Überbauung geeignet sein sowie über eine rechtskräftige Baubewilligung für deren Überbauung verfügen. Mit der Ausführung der Bauarbeiten muss vor Ablauf der Gültigkeitsdauer der jeweiligen Baubewilligung begonnen werden können.
- Baurechtsgrundstücke (inkl. Bauten und Baudienstbarkeiten)

Gewöhnliches Miteigentum an Grundstücken ist zulässig, sofern die Fondsleitung einen beherrschenden Einfluss ausüben kann, d.h. wenn sie über die Mehrheit der Miteigentumsanteile und Stimmen verfügt.

Ferner kann die Fondsleitung das Vermögen des Immobilienfonds wie folgt investieren:

- Beteiligungen an und Forderungen gegen Immobiliengesellschaften, deren Zweck einzig der Erwerb und Verkauf oder die Vermietung und Verpachtung sowie die Überbauung eigener Grundstücke ist, sofern mindestens zwei Drittel ihres Kapitals und der Stimmen im Immobilienfonds vereinigt sind.
- Anteile an anderen in- oder ausländischen Immobilienfonds (einschliesslich Real Estate Investment Trusts) sowie Immobilieninvestmentgesellschaften (welche nicht identisch sind mit den in lit. b hiuvor erwähnten Immobiliengesellschaften) und -zertifikate, die an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt werden.
- Anteile an Zielfonds erwerben, die unmittelbar oder mittelbar von ihr selbst oder von einer Gesellschaft verwaltet werden, mit der sie durch gemeinsame Verwaltung oder Beherrschung oder durch eine direkte oder indirekte Beteiligung verbunden ist.
- Anlagen in ausländischen Immobilienwerten sind nur in denjenigen Ländern zulässig, in denen eine den schweizerischen Vorschriften entsprechende Verkehrswertschätzung gewährleistet ist.
- Schuldbriefe oder andere vertragliche Grundpfandrechte.
- Die Immobilienwerte können je nach länderspezifischen Eigenheiten über Tochtergesellschaften (inklusive einer Schweizer Holding Gesellschaft und weiteren Holdinggesellschaften in Europa) gehalten werden. Die Verwaltungsräte der Tochtergesellschaften bestehen jeweils mehrheitlich aus Mitgliedern des Verwaltungsrats der Fondsleitung und/oder Mitarbeitern der Fondsleitung. Die Fondsleitung stellt durch Auswahl, Instruktion und Überwachung sicher, dass ihre Kontrollrechte betreffend diesen Tochtergesellschaften gewährleis-

tet sind. Wo aus nationalen rechtlichen Vorschriften im Zielinvestitionsland nur eine paritätische Zusammensetzung des Verwaltungsrates mit lokalen Verwaltungsräten möglich ist, ist sicherzustellen, dass dem Verwaltungsratspräsidenten (welcher Verwaltungsrat der Fondsleitung und/oder ein Mitarbeiter der Fondsleitung ist) der Stichentscheid zukommt. Sofern nach lokalem Recht kein Stichentscheid möglich ist, soll die beherrschende Aktionärin der lokalen Beteiligung den Stichentscheid haben. Diese Tochtergesellschaften müssen direkt oder indirekt zu mindestens 75% vom Immobilienfonds gehalten werden, wobei sich der verbleibende Anteil des Kapitals und der Stimmrechte im Besitz von Unternehmen befinden muss, die mit der Fondsleitung verbunden sind. Die Tochtergesellschaften halten ausschliesslich Anlagen für Rechnung des Immobilienfonds und die Bestimmungen in diesem Fondsvertrag hinsichtlich des Immobilienfonds gelten analog für alle Anlagen der Tochtergesellschaften. Für die Rechnungslegung werden die Anlagen der Tochtergesellschaften mit den Anlagen des Immobilienfonds konsolidiert betrachtet.

Die Grundstücke werden im Grundbuch indirekt auf den Namen der Fondsleitung und dort wo das ausländische Recht dies zulässt unter Anmerkung der Zugehörigkeit zum Immobilienfonds eingetragen.

Die Fondsleitung darf für Rechnung des Immobilienfonds Bauten erstellen lassen. Sie darf in diesem Fall für die Zeit der Vorbereitung, des Baus oder der Gebäudesanierung der Ertragsrechnung des Immobilienfonds für Bauland und angefangene Bauten einen Bauzins zum marktüblichen Satz gutschreiben, sofern dadurch die Kosten den geschätzten Verkehrswert nicht übersteigen. Nach Fertigstellung der Bauten lässt die Fondsleitung den Verkehrswert schätzen (siehe § 8 Ziff. 3 des Fondsvertrages).

Die Fondsleitung darf Derivate ausschliesslich zur Absicherung von Zins-, Währungs- und Marktrisiken einsetzen.

Im Weiteren beachtet die Fondsleitung bei der Verfolgung der Anlagepolitik folgende Anlagebeschränkungen bezogen auf das Fondsvermögen:

- a) Bauland (inkl. Abbruchobjekte, angefangene Bauten und Bauprojekte) gemäss § 8 Ziff. 2 Bst. a) 5. Spiegelstrich bis höchstens 30%;
- b) Baurechtsgrundstücke bis höchstens 30%;
- c) Schuldbriefe und andere vertragliche Grundpfandrechte bis höchstens 10%;
- d) Anteile an anderen Immobilienfonds und Immobilieninvestmentgesellschaften bis höchstens 25%;
- e) Die Anlagen nach Buchstaben a und b vorstehend zusammen bis höchstens 40%.

Profil des typischen Anlegers

Der Immobilienfonds eignet sich für qualifizierte Anleger mit einem mittel- bis langfristigen Anlagehorizont, die in erster Linie einen laufenden Ertrag suchen. Die Anleger können zeitweilig Schwankungen des Inventarwertes der Fondsanteile in Kauf nehmen und sind nicht auf einen bestimmten Termin hin auf eine Realisierung der Anlage angewiesen.

Fondsdomizil

Schweiz

Fondsleitung

Swiss Life Asset Management AG, Zürich

Depotbank

Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich

Vergütungen/Nebenkosten

Vergütungen und Nebenkosten von Fondsleitung, Depotbank und/oder Vertriebssträgern richten sich nach dem Fondsvertrag (§ 18-19 des Fondsvertrages).

Für die Erstemission wird für die Berechnung des Ausgabepreises kein Zuschlag für die Nebenkosten (Handänderungssteuern, Notariatskosten, Gebühren und marktconforme Courtagen, Abgaben usw.) erhoben. Diese werden direkt dem Fonds belastet.

Rechnungsjahr

Das erste Rechnungsjahr ist ein verlängertes Rechnungsjahr und endet am 31. März 2019. Jedes Rechnungsjahr nach dieser ersten Rechnungslegungsperiode läuft jeweils vom 1. April bis 31. März.

Verwendung des Erfolgs

Der Nettoertrag des Immobilienfonds wird jährlich spätestens innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres in Euro an die Anleger ausgeschüttet. (siehe § 22 des Fondsvertrages).

Die Fondsleitung kann zusätzlich Zwischenausschüttungen aus den Erträgen vornehmen.

Bis zu 30% des Nettoertrages können auf neue Rechnung vorgetragen werden. Auf eine Ausschüttung kann verzichtet und der gesamte Nettoertrag kann auf neue Rechnung vorgetragen werden, wenn

- der Nettoertrag des laufenden Geschäftsjahres und die vorgetragenen Erträge aus früheren Rechnungsjahren des Immobilienfonds weniger als 1% des Nettoinventarwertes des Immobilienfonds beträgt, und
- der Nettoertrag des laufenden Geschäftsjahres und die vorgetragenen Erträge aus früheren Rechnungsjahren des Immobilienfonds weniger als eine Einheit der Rechnungseinheit des Immobilienfonds beträgt.

Relevante Steuervorschriften

Der Immobilienfonds besitzt in der Schweiz keine Rechtspersönlichkeit. Er unterliegt grundsätzlich weder einer Ertrags- noch einer Kapitalsteuer. Eine Ausnahme bilden Immobilienfonds mit direktem Grundbesitz. Die Erträge aus direktem Grundbesitz unterliegen dem Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer der Besteuerung beim Fonds selbst und sind dafür beim Anteilinhaber steuerfrei. Kapitalgewinne aus direktem Grundbesitz sind ebenfalls nur beim Immobilienfonds steuerbar.

Die auf den inländischen Erträgen des Immobilienfonds abgezogene eidgenössische Verrechnungssteuer wird von der Fondsleitung für den Immobilienfonds zurückgefordert.

Ausländische Erträge und Kapitalgewinne können den jeweiligen Quellensteuerabzügen des Anlagelandes unterliegen. Soweit möglich, werden diese Steuern von der Fondsleitung aufgrund von Doppelbesteuerungsabkommen oder entsprechenden Vereinbarungen für die Anleger mit Domizil in der Schweiz zurückgefordert.

Die Ertragsausschüttungen des Immobilienfonds an in der Schweiz und im Ausland domizilierte Anleger unterliegen der eidgenössischen Verrechnungssteuer (Quellensteuer) von 35%. Die je mit separatem Coupon ausgeschütteten Erträge und Kapitalgewinne aus direktem Grundbesitz und Kapitalgewinne aus der Veräusserung von Beteiligungen und übrigen Vermögenswerten unterliegen keiner Verrechnungssteuer.

In der Schweiz domizilierte Anleger können die in Abzug gebrachte Verrechnungssteuer durch Deklaration in der Steuererklärung resp. durch separaten Verrechnungssteuerantrag zurückfordern.

Die Ertragsausschüttungen an im Ausland domizilierte Anleger erfolgen ohne Abzug der schweizerischen Verrechnungssteuer, sofern die Erträge des Immobilienfonds zu mindestens 80% ausländischen Quellen entstammen. Dazu muss eine Bestätigung einer Bank vorliegen, dass sich die betreffenden Anteile

bei ihr im Depot eines im Ausland ansässigen Anlegers befinden und die Erträge auf dessen Konto gutgeschrieben werden (Domizilerklärung bzw. Affidavit). Es kann nicht garantiert werden, dass die Erträge des Immobilienfonds zu mindestens 80% ausländischen Quellen entstammen.

Erfährt ein im Ausland domizilierter Anleger wegen fehlender Domizilerklärung einen Verrechnungssteuerabzug, kann er die Rückerstattung aufgrund schweizerischen Rechts direkt bei der Eidgenössischen Steuerverwaltung in Bern geltend machen.

Ferner können sowohl Erträge als auch Kapitalgewinne, ob ausgeschüttet oder thesauriert, je nach Person, welche die Anteile direkt oder indirekt hält, teilweise oder ganz einer sogenannten Zahlstellensteuer unterliegen.

Die steuerlichen Ausführungen gehen von der derzeit bekannten Rechtslage und Praxis in der Schweiz aus. Änderungen der Gesetzgebung, Rechtsprechung bzw. Erlasse und Praxis der Steuerbehörden bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Die Besteuerung und die übrigen steuerlichen Auswirkungen für den Anleger beim Halten bzw. Kaufen oder Verkaufen von Fondsanteilen richten sich nach den steuergesetzlichen Vorschriften im Domizilland des Anlegers. Für diesbezügliche Auskünfte wenden sich die Anleger an ihren Steuerberater.

Ausgabe und Rücknahme von Anteilen sowie Handel

Nach der Erstemission ist die Ausgabe von Anteilen jederzeit möglich, doch darf sie nur tranchenweise erfolgen.

Im Zusammenhang mit Sacheinlagen besteht gestützt auf eine Ausnahmegewilligung der FINMA i.S.v. Art. 10 Abs. 5 KAG keine Pflicht, im Zusammenhang mit Sacheinlagen die neuen Anteile zuerst den bisherigen Anlegern anzubieten (siehe § 1 Ziff. 5 Bst. d des Fondsvertrages).

Die Anleger können den Fondsvertrag jeweils auf das Ende eines Rechnungsjahres unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten kündigen und die Auszahlung ihres Anteils am Immobilienfonds in bar verlangen.

Die Fondsleitung kann unter bestimmten Bedingungen die während eines Rechnungsjahrs gekündigten Anteile nach Abschluss desselben vorzeitig zurückzahlen, wenn der Anleger dies bei der Kündigung schriftlich verlangt und sämtliche Anleger, die eine vorzeitige Rückzahlung gewünscht haben, befriedigt werden können (vgl. § 17 Ziff. 2 des Fondsvertrages).

Die ordentliche wie auch die vorzeitige Rückzahlung erfolgen innerhalb von maximal vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres.

Unter bestimmten ausserordentlichen Umständen kann die Fondsleitung im Interesse der Gesamtheit der Anleger die Rückzahlung der Anteile vorübergehend und ausnahmsweise aufschieben (siehe § 17 Ziff. 5 des Fondsvertrages).

Der Nettoinventarwert des Immobilienfonds wird zum Verkehrswert auf Ende des Rechnungsjahres sowie bei jeder Ausgabe von Anteilen, in Euro berechnet. Zusätzlich werden quartalsweise indikative Inventarwerte berechnet.

Der Nettoinventarwert eines Anteils ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten des Immobilienfonds sowie um die bei einer allfälligen Liquidation des Immobilienfonds wahrscheinlich anfallenden Steuern, dividiert durch die Anzahl der sich im Umlauf befindlichen Anteile. Er wird auf zwei Dezimalstellen gerundet.

Der Ausgabe- und Rücknahmepreis der Anteile basiert auf dem gemäss § 16 berechneten Nettoinventarwert je Anteil. Bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen kann zum Nettoinventarwert eine Ausgabekommission

gemäss § 18 zugeschlagen resp. eine Rücknahmekommission gemäss § 18 vom Nettoinventarwert abgezogen werden.

Die Ausgabe- und Rücknahmepreise werden auf einen Euro gerundet.

Die Nebenkosten für den An- und Verkauf der Anlagen (Handänderungssteuern, Notariatskosten, Gebühren, marktconforme Courtagen, Abgaben usw.), die dem Immobilienfonds aus der Anlage des einbezahlten Betrages bzw. aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen, werden dem Fondsvermögen belastet.

Die Anteile werden nicht verbrieft, sondern buchmässig geführt. Der Anleger ist nicht berechtigt, die Aushändigung eines Anteilscheines zu verlangen.

Die Fondsleitung kann die Ausgabe der Anteile jederzeit einstellen sowie Anträge auf Zeichnung oder Umtausch von Anteilen zurückweisen.

Die Fondsleitung stellt nach Abschluss der Erstemission (ab 1.4.2019) einen regelmässigen ausserbörslichen Handel der Anteile über die Bank J. Safra Sarasin AG, Zürich, sicher.

Ausgabekommission

Nach der Erstemissionsphase beträgt die Ausgabekommission maximal 5% des Nettoinventarwertes (siehe § 18 des Fondsvertrages).

Rücknahmekommission

Nach der Erstemissionsphase beträgt die Rücknahmekommission maximal 5% des Nettoinventarwertes (siehe § 18 des Fondsvertrages).

Publikationen des Immobilienfonds

Bei einer Fondsvertragsänderung, einem Wechsel der Fondsleitung oder der Depotbank sowie der Auflösung des Immobilienfonds erfolgt die Veröffentlichung durch die Fondsleitung auf der elektronischen Plattform www.swissfunddata.ch.

Preisveröffentlichungen erfolgen bei jeder Ausgabe und Rücknahme von Fondsanteilen auf der elektronischen Plattform www.swissfunddata.ch. Zudem werden auf www.swissfunddata.ch monatlich die Preise publiziert.

Weitere Angaben zum Fonds

Alle weiteren Angaben zum Immobilienfonds gehen im Detail aus dem Prospekt mit integriertem Fondsvertrag im Anhang dieses Emissionsprospekts hervor.

Informationen über die Fondsleitung

Allgemeine Angaben zur Fondsleitung

Die Fondsleitung ist die Swiss Life Asset Management AG mit Sitz in Zürich. Seit der Gründung im Jahre 1974 als Aktiengesellschaft ist die Fondsleitung im Fondsgeschäft tätig.

Die Höhe des gezeichneten Aktienkapitals der Fondsleitung beträgt seit dem 22. Dezember 2005 CHF 20 Mio. Das Aktienkapital ist in Namenaktien eingeteilt und zu 100% einbezahlt.

Die Fondsleitung ist eine 100%-ige Tochtergesellschaft der Swiss Life Investment Management Holding AG, Zürich.

Die Fondsleitung verwaltet in der Schweiz per 31. Dezember 2016 insgesamt 26 kollektive Kapitalanlagen, wobei sich die Summe der verwalteten Vermögen am 31. Dezember 2016 auf CHF 70'579.63 Mio. belief.

Adresse

Swiss Life Asset Management AG
General-Guisan-Quai 40
P.O. Box 2831
8022 Zürich
www.swisslife-am.com

Verwaltungsrat

Präsident:

- Stefan Mächler, Group CIO und Mitglied der Konzernleitung der Swiss Life Gruppe

Mitglieder:

- Hermann Inglin, COO der Swiss Life Investment Management Holding AG
- Lorenzo Kyburz, Head Legal & Compliance der Swiss Life Investment Management Holding AG
- Dr. Lorenz Schumann, Mitglied des Verwaltungsrats der swissQuant Group AG und der SIM Global Advantage AG

- Markus Walter Honauer, Mitglied des Verwaltungsrats der VERIT Holding AG, der VERIT Immobilien AG, der V-Zug Immobilien AG, der MZ Infra AG und der pom+Group AG sowie Mitglied des Stiftungsrats der HIG Immobilien Anlagestiftung

Geschäftsleitung

- Robin van Berkel, CEO
- Daniel Berner, stellvertretender CEO, Bereichsleiter Proprietary Asset Management (PAM)
- Renato Piffaretti, Bereichsleiter Real Estate
- Michael Klose, Bereichsleiter Third Party Asset Management (TPAM)
- Jan Grunow, Bereichsleiter Operations

Delegation von Teilaufgaben

Die interne Revision ist an das Konzernrevisorat der Swiss Life Gruppe delegiert. Weitere Teilaufgaben in den Bereichen Legal & Compliance, Business Controlling und Buchhaltung der Fondsleitung sind an die Swiss Life Investment Management Holding AG delegiert. IT-Infrastrukturdienstleistungen, Applikationsentwicklung und -betrieb, Personal-, Rechts- und Steuerdienstleistungen sind an die Swiss Life Investment Management Holding AG und an die Swiss Life AG delegiert. Hosting Services für den Bereich Third Party Asset Management für das Client Relationship Management (CRM) Tool sind an Swiss Life Deutschland Operations GmbH delegiert. Die Delegierten zeichnen sich aus durch ihre langjährige Erfahrung in den delegierten Bereichen. Die genaue Ausführung der Aufträge regeln zwischen der Fondsleitung Swiss Life Asset Management AG und den Beauftragten abgeschlossene Verträge.

Informationen über die Depotbank

Allgemeine Angaben zur Depotbank

Depotbank ist Credit Suisse (Schweiz) AG, Paradeplatz 8, 8001 Zürich. Die Bank wurde im April 2015 in der Rechtsform einer Aktiengesellschaft in Zürich gegründet. Die Credit Suisse (Schweiz) AG hat im vierten Quartal 2016 den grössten Teil des zur Division «Swiss Universal Bank» gehörenden Geschäfts der Credit Suisse AG übernommen. Die Credit Suisse (Schweiz) AG ist eine 100%ige Tochtergesellschaft der Credit Suisse AG, Zürich.

Haupttätigkeit

Die Credit Suisse (Schweiz) AG bietet ein umfassendes Angebot an Bankdienstleistungen und -produkten für in der Schweiz domizilierte Privat-, Unternehmens- und institutionelle Kunden sowie für gewisse internationale Kunden.

Dritt- und Sammelverwahrung

Die Depotbank kann Dritt- und Sammelverwahrer im In- und Ausland mit der Aufbewahrung des Vermögens der Teilvermögen beauftragen, soweit dies im Interesse einer sachgerechten Verwahrung liegt. Für Finanzinstrumente darf die Übertragung der Aufbewahrung an Dritt- und Sammelverwahrer im In- oder Ausland nur an beaufsichtigte Dritt- oder Sammelverwahrer erfolgen. Davon ausgenommen ist die zwingende Verwahrung an einem Ort, an dem die Übertragung an beaufsichtigte Dritt- oder Sammelverwahrer nicht möglich ist, wie insbesondere aufgrund zwingender Rechtsvorschriften oder der Modalitäten des Anlageprodukts. Die Dritt- und Sammelverwahrung bringt es mit sich, dass die Fondsleitung an den hinterlegten Wertpapieren nicht mehr das Allein-, sondern nur noch das Miteigentum hat. Sind die Dritt- und Sammelverwahrer überdies nicht beaufsichtigt, so

dürften sie organisatorisch nicht den Anforderungen genügen, welche an Schweizer Banken gestellt werden.

Die Depotbank haftet für den durch den Beauftragten verursachten Schaden, sofern sie nicht nachweisen kann, dass sie bei der Auswahl, Instruktion und Überwachung die nach den Umständen gebotene Sorgfalt angewendet hat.

Informationen über Dritte

Zahlstelle

Credit Suisse (Schweiz) AG, Paradeplatz 8,
8001 Zürich.

Vertriebsträger

Für den Vertrieb des Immobilienfonds ist die Fondsleitung zuständig. Sie kann weitere Vertriebsträger beauftragen.

Prüfgesellschaft

PricewaterhouseCoopers AG
Birchstrasse 160
8050 Zürich.

Schätzungsexperten

Die Fondsleitung lässt auf den Abschluss jedes Rechnungsjahrs sowie bei der Ausgabe von Anteilen den Verkehrswert der zum Immobilienfonds gehörenden Grundstücke durch unabhängige Schätzungsexperten überprüfen. Die Fondsleitung hat mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde folgende ständige und unabhängige Schätzungsexperten ernannt:

- Herr Fabio Guerra, Chartered Surveyor MRICS; dipl. Arch. ETH, MSc Real Estate (CUREM), (Wüest Partner AG, Zürich);
- Herr Pascal Marazzi-de Lima, dipl. Architekt ETH (Wüest Partner AG, Zürich).

Die Schätzungsexperten zeichnen sich aus durch ihre langjährige Erfahrung in der Bewertung von Immobilien und verfügen über umfassende Marktkenntnisse. Die genaue Ausführung der Aufträge regeln zwischen der Fondsleitung und den Schätzungsexperten abgeschlossene Verträge.

Chancen und Risiken

Allgemein

Der Swiss Life REF (CH) European Properties unterliegt den Anlegerschutzvorschriften des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG). Diese Vorschriften können die erwähnten Risiken allenfalls mindern, nicht jedoch ausschliessen.

Anleger, die im Zusammenhang mit dieser Emission den Kauf von Anteilen am Immobilienfonds erwägen, sollten die nachstehenden, spezifischen, jedoch nicht abschliessenden Risikofaktoren berücksichtigen. Solche Risiken können einzeln oder in Kombination die Ertragslage des Immobilienfonds und die Bewertung des Fondsvermögens negativ beeinflussen und zu einer Verminderung der Anteilswerte führen.

Allgemeine Risiken bei Immobilienanlagen

Immobilienfonds wie der Fonds unterliegen Risiken, die speziell bei Immobilienanlagen bestehen. Immobilienwerte werden von mehreren Faktoren beeinflusst, darunter: Änderungen des allgemeinen Konjunkturklimas; lokale Bedingungen wie etwa ein Überangebot an Fläche oder ein Rückgang der Nachfrage nach Immobilien in einem bestimmten Bereich; die Qualität und die Philosophie des Managements; Wettbewerb und Leerstand; die Möglichkeit des Eigentümers zur Durchführung der Instandhaltung und zur Kostenkontrolle; staatliche Vorschriften; Höhe der Zinsen; einschlägige Wechselkurse; die Verfügbarkeit der Finanzierung; Risiken und betriebliche Probleme, die sich aus dem Vorhandensein bestimmter Baustoffe ergeben, sowie höhere Gewalt, nicht versicherbare Schäden und andere Faktoren, auf die das Managementgremium der Fonds und/oder der Bauträger keinen Einfluss haben; und eine potenzielle Haftung aufgrund von Umwelt-, Städtebau- und Steuergesetzen und

Steuerpraxis sowie anderen Gesetzen und staatlichen Vorschriften sowie Änderungen derselben. Die Bewertung von Immobilien wird allgemein durch Gutachten unabhängiger Schätzungsexperten vorgenommen und kann nach oben oder nach unten schwanken. Es besteht das Risiko, dass die Mieter ihren Verpflichtungen nicht nachkommen können oder dass die Immobilienfonds Räume nicht zu wirtschaftlich attraktiven Bedingungen vermieten können.

Immobilienanlagen ausserhalb der Schweiz

Der Standort und seine Entwicklung generell haben bei Immobilienanlagen eine besondere Bedeutung. Bei Anlagen in Liegenschaften, welche ausserhalb der Schweiz gelegen sind, werden die mit dem Standort verbundenen Faktoren, welche die Bewertung der Immobilien massgeblich beeinflussen können, erweitert, da u.a. auch von der in der Schweiz geltenden Rechts- und Steuersystematik abweichende Vorschriften bestehen und der Wert der Immobilien massgeblich von Wechselkursrisiken beeinflusst werden kann. Ausländischen Immobilien unterliegen zudem einem erhöhten Verwaltungsrisiko sowie allfälligen technischen Erschwernissen, einschliesslich des Transferrisikos bei laufenden Erträgen oder Veräusserungserlösen.

Erstellen von Bauten

Grosse Bauprojekte können sich über mehrere Jahre erstrecken und über diese Zeit Ressourcen mit projektspezifischem Know-how besetzen. Solche Projekte können Risiken in den Bereichen Planung, realistische Budgetierung und Bewertungsannahmen, rechtzeitigen Erhalt einer Baubewilligung, Qualitätskontrolle während des Baus, Zuverlässigkeit der Subunternehmer, Kostenüberschreitungen, Fristenrisiken für die definierten Bau- und Belegungsmeilensteine, rechtzeitigen Abschluss der Mietverträge beinhalten. Der Fonds darf nur dann eine Rendite für solche Bauprojekte erwirtschaften, wenn das Projekt abgeschlossen ist und alle Zulassun-

gen von den örtlichen Behörden und leitenden Gremien erteilt werden. Die Rendite und der Marktwert der fertigen Baueigenschaften können erheblich von den projizierten Werten abweichen, da sich die Marktbedingungen während der Bauzeit ändern können.

Anlage in nicht regulierte Immobilienfonds

Der Fonds kann gemäss seiner Anlagepolitik in Immobilienfonds (Zielfonds) investieren, welche am Domizil des Anlagefonds nicht zwingend der Produktüberwachung einer anerkannten Aufsichtsbehörde unterstehen. Nicht regulierte Immobilienfonds unterliegen keinen gesetzlichen Beschränkungen. Den Anlegern können nicht derselbe Anlegerschutz oder dieselbe Informationen geboten werden. Investitionen in nicht regulierte Immobilienfonds können daher riskanter sein.

Verstärkte Kontrollen durch Aufsichtsbehörden

Die Finanzdienstleistungsindustrie im Allgemeinen und die Aktivitäten privater Investmentfonds und ihrer Manager im Besonderen unterliegen einer intensiven und zunehmenden Überwachung durch Aufsichtsbehörden. Eine solche Überwachung kann das Risiko des Fonds, der Fondsleitung und des Asset Managers hinsichtlich potenzieller Haftung und Rechts-, Compliance- und sonstiger damit verbundener Kosten erhöhen. Eine verstärkte Überprüfung durch die Aufsichtsbehörden kann dem Fonds Verwaltungslasten auferlegen, einschliesslich, ohne darauf beschränkt zu sein, hinsichtlich der Mitwirkung an Ermittlungen und der Umsetzung neuer Richtlinien und Verfahren. Solche Lasten können Zeit, Aufmerksamkeit und Ressourcen der Fondsleitung, des Asset Managers und des Property Managers in Anspruch nehmen und ihrer Tätigkeit für die Verwaltung des Fondsvermögens entziehen. Es wird davon ausgegangen, dass die leitenden Angestellten der Fondsleitung, des Asset Managers und des Property Managers im Rahmen der normalen Geschäftstätigkeit Kontakt zu staatlichen Behörden haben und/oder Fragebogen

ausfüllen oder an Untersuchungen mitwirken müssen. Sie müssen unter Umständen auch Anfragen von Aufsichtsbehörden zu den Positionen sowie zu den angewendeten Anlagetechniken beantworten.

Betriebliches Risiko

Zu den betrieblichen Risiken dieses Anlagefonds gehören direkte oder indirekte wirtschaftliche Verluste, die durch unzureichende oder fehlgeschlagene interne Prozesse, Systeme oder durch Mitarbeiter oder externe Faktoren verursacht werden. Dies schliesst rechtliche Risiken, Geldwäscherei, Betrug, Terrorismusfinanzierung und IT-Sicherheitsrisiken ein.

Preis und Bewertungsrisiko

Das Portfolio des Anlagefonds setzt sich aus Anlagen zusammen, deren Marktliquidität innerhalb kurzer Zeit durch unterschiedliche wirtschaftliche Faktoren wie etwa Änderungen von Zinssätzen und Kreditverfügbarkeit beeinträchtigt werden können, was wiederum den Wert und die Liquidität von Portfolioanlagen mindern könnte. Die Bewertung der Anlagen und die Berechnung des Nettoinventarwerts basieren auf einem komplexen Verfahren, in dem unter bestimmten Umständen der Verwalter gewisse Annahmen zugrunde legen muss, um die Finalisierung der erforderlichen Berechnungen zu ermöglichen. Das Fehlen eines aktiven öffentlichen Marktes für die Portfolioanlagen erschwert die Bewertung der Anlagen für die Ermittlung des Nettoinventarwertes.

Mangelnde Diversifizierung

Der Anlagefonds unterliegt keinen weiteren gesetzlichen oder aufsichtsrechtlichen Risiko-diversifizierungsvorschriften, mit Ausnahme derjenigen, die im Fondsvertrag aufgeführt sind. Aus diesem Grund ist es der Fondsleitung grundsätzlich gestattet eine begrenzte Anzahl Anlagen zu tätigen, woraus die von den Anlegern realisierten Gesamtergebnisse durch eine ungünstige Wertentwicklung auch nur einer einzigen Anlage erheblich nachteilig beeinflusst werden kann. Darüber hinaus kann eine Konzentration des Fondsvermögens in bestimmten geografischen Gebieten, Branchen und Tätigkeitsfeldern nicht ausgeschlossen werden. Durch unzureichende Diversifizierung des Fondsportfolios kann die Wertentwicklung des Anlagefonds durch Geschäfts- oder Wirtschafts- und sonstige Faktoren bestimmter Unternehmen oder Branchen beeinflusst werden und sich dadurch auf die Rendite nachteilig auswirken.

Mangelnde Liquidität von Basisanlagen

Die Portfolioanlagen können bei einer drastischen Veränderung des europäischen Immobilienmarktes, der Zinsen und der Kreditverfügbarkeit hoch illiquide werden. Es besteht das Risiko, dass der Fonds seine Anlageziele durch einen Verkauf oder eine andere Veräußerung zu attraktiven Preisen oder geeigneten Zeiten oder als Reaktion auf sich verändernde Marktbedingungen nicht realisieren kann. Es können Verluste aus Veräußerungen eintreten. Der Cashflow und die Gewinnrealisierung treten im Allgemeinen nur bei einer teilweisen oder vollständigen Veräußerung von Portfolioanlagen ein. Bei beschränkter Liquidität des Fonds sollten sich potenzielle Anleger daher bewusst sein, dass sie möglicherweise das finanzielle Risiko ihrer Anlage für einen unbestimmten Zeitraum tragen müssen.

Gebundenes Bargeld

Das indirekte Halten von Immobilien über Tochtergesellschaften des Anlagefonds, die Notwendigkeit solcher Tochtergesellschaften

zur Finanzierung der Kapital- und Betriebsanforderungen der gehaltenen Immobilien sowie länderspezifische Gesetze und Vorschriften über Mindest-Eigenkapitalquote, Besteuerung und die Ausschüttung der Tochtergesellschaften an ihre Holdinggesellschaften kann dazu führen, dass erhebliche Liquiditätsmengen für andere Anlagen des Fonds nicht zur Verfügung stehen.

Verschuldung

Immobilienfonds wie dieser unterliegen Risiken im Zusammenhang mit der Fremdkapitalfinanzierung, darunter den Risiken, dass die verfügbaren Mittel zur Deckung erforderlicher Zahlungen nicht ausreichen und dass die bestehenden Verbindlichkeiten nicht refinanziert werden oder dass die Konditionen dieser Refinanzierung weniger günstig sind als die Konditionen der bestehenden Verbindlichkeiten, sowie von hohen Endfälligkeiten am Ende der Laufzeit der Verbindlichkeiten. Allgemeiner gesagt, wird die Verschuldung von Immobilienfonds voraussichtlich durch Immobilien besichert werden, die insgesamt Eigentum des Anlagefonds sind. Wie bei besicherten Fremdkapitalfinanzierungen könnten dann, wenn einige Tochtergesellschaften dieses Immobilienfonds Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen können, verpfändete Vermögenswerte (die das allgemeine Vermögen des Fonds ausmachen können und möglicherweise nicht auf einen bestimmten Vermögenswert beschränkt sind, wie etwa der Vermögenswert, der die Anlage repräsentiert, für die die Verbindlichkeit aufgenommen wurde) an den Kreditgeber übertragen werden, mit darauf folgendem Verlust dieser Vermögenswerte.

Ausschüttung

Immobilienfonds sind auf Einnahmen aus den Immobilienanlagen angewiesen, um Ausschüttungen an Anleger vornehmen zu können. Werden nur unzureichende Mittel aus den Immobilienanlagen eingenommen, sind über einen längeren Zeitraum keine Ausschüttungen möglich. Der Verwalter kann Mittel, die

andernfalls zur Ausschüttung verfügbar gewesen wären, auch Rückstellungen zuweisen. Der Zeitpunkt von Ausschüttungen und die Möglichkeit der Immobilienanlagen und/oder der lokalen Unternehmen, die diese Immobilienanlagen halten, Zahlungen zu leisten, kann durch anwendbare Gesetze und Vorschriften beschränkt sein.

Steuerliche Überlegungen

Steuerbelastungen und Quellensteuern in Europa, in denen der Anlagefonds Anlagen tätigt, beeinflussen die Höhe der Ausschüttungen an den Anlagefonds und damit auch an die Anleger. Die Höhe der Besteuerung des Anlagefonds oder seiner Anlagen kann nicht mit Sicherheit angegeben werden. Darüber hinaus sind im Nettoinventarwert und in den Zeichnungspreisen der Anteile latente Steuerverbindlichkeiten, die bei Veräusserungen von Vermögenswerten aus dem Grund anfallen können, dass die Steuerbemessungsgrundlage dieser Vermögenswerte unter ihrem Verkehrswert liegt, möglicherweise nicht berücksichtigt.

Nicht versicherte Verluste

Die Fondsleitung, der Asset Manager und der Property Manager werden bestrebt sein, Haftpflicht- und Sachschadenversicherungen abzuschliessen, die für Unternehmen in ähnlicher Lage üblich sind. Es kann jedoch nicht zugesichert werden, dass eine Versicherung erhältlich sein oder zur Deckung solcher Risiken ausreichen wird. Versicherungen gegen bestimmte Risiken wie etwa Erdbeben, Überschwemmungen, Umweltlasten oder Terrorismus sind möglicherweise nicht oder nur in einer Höhe, die unter dem vollen Marktwert oder den Wiederherstellungskosten der Portfolioanlagen liegt, oder nur mit einer hohen Selbstbeteiligung erhältlich.

Umwelthaftung

Der Anlagefonds und/oder die Tochtergesellschaft(en) können für die Kosten der Beseitigung oder Sanierung gefährlicher oder toxischer Stoffe haftbar werden, die sich auf oder in einer vom Anlagefonds und/oder der (den) Tochtergesellschaft(en) gehaltenen Immobilienanlage befinden. Die Kosten einer erforderlichen Sanierung oder Beseitigung solcher Stoffe können beträchtlich sein. Das Vorhandensein solcher Stoffe oder die nicht ordnungsgemässe Sanierung solcher Stoffe kann auch erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Möglichkeit des Eigentümers haben, die Immobilie zu verkaufen oder zu vermieten oder als Sicherheit für eine Kreditaufnahme zu verwenden. Gesetze und Vorschriften in den verschiedenen Ländern können auch eine Haftung für die Freisetzung bestimmter Materialien, darunter Asbest, aus einer Immobilienanlage in die Luft oder in das Wasser beinhalten und diese Freisetzung kann die Grundlage für eine Haftung gegenüber Dritten wegen Personenschaden oder sonstigen Schäden bilden. Andere Gesetze und Vorschriften können die Entwicklung einschränken und eine Haftung für die Beeinträchtigung von Feuchtgebieten oder die Lebensräume bedrohter oder gefährdeter Tier- und Pflanzenarten beinhalten.

Gegenparteirisiko

Das Gegenparteirisiko ist das Risiko, dass Gegenparteien am Markt (bei Finanzanlagen) oder Mieter (bei Immobilienanlagen) ihren Vertrag nicht erfüllen, was zu einem Zahlungsausfall führt. Durch einen Zahlungsausfall einer Gegenpartei kann sich den Nettoinventarwert verringern.

Wechselkurse

Der Anlagefonds berichtet über die konsolidierten Ergebnisse seiner Immobilieninvestitionen in Europa in seinem Jahresabschluss, indem er die lokale Währungsberichterstattung in Euro umwandelt. Wechselkursschwankungen können sich daher negativ auf die Rendite des Fonds auswirken, auch wenn Fremdwährungsrisiken mit Derivaten abgesichert sind. Der Anlagefonds kann in den Investmentländern Hypothekarkredite in lokaler Währung aufzunehmen, wodurch sein Währungsrisiko reduziert wird.

Preisbestimmung auf dem Sekundärmarkt

Die Fondsleitung kann nicht garantieren, dass die Anteile des Immobilienfonds zum oder über dem Ausgabepreis oder dem Nettoinventarwert gehandelt werden. Der Kurs eines Immobilienfondsanteils kann erheblich vom Nettoinventarwert abweichen (Agio / Disagio). Darüber hinaus können historische Steigerungen der Anteilswerte nicht als Hinweis auf zukünftige Kurspreisentwicklungen interpretiert werden. Ein vorübergehender und ausserordentlicher Aufschub von Rückzahlungen im Interesse aller Anleger, z.B. infolge umfangreicher Anteilsrücknahmen, kann sich erheblich auf den Stückpreis auf dem Sekundärmarkt auswirken.

Weitere Informationen

Verantwortlichkeit für den Prospektinhalt

Die Swiss Life Asset Management AG übernimmt die Verantwortung für den Inhalt des vorliegenden Emissionsprospekts und erklärt hiermit, dass ihres Wissens die darin enthaltenen Angaben richtig und keine wesentlichen Umstände ausgelassen worden sind.

Dokumente

Dieser Prospekt mit integriertem Fondsvertrag sowie der Jahresbericht können bei der Fondsleitung, der Depotbank und allen Vertriebssträgern kostenlos bezogen werden.

Zürich, 6. Oktober 2017

Die Fondsleitung

Swiss Life Asset Management AG

Anhang 1: Akquisitions Pipeline

Swiss Life REF (CH) European Properties

Münster, Hammerstraße 165

Key Information

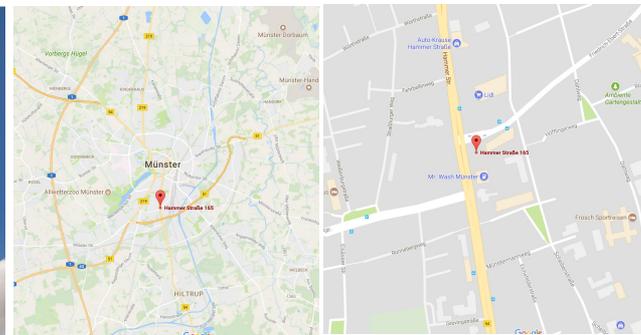
Use	Office / Retail
Tenant Structure	Multi-tenant
Year of construction (renewal)	1994 / 2001
Total rentable surface	11,600 sqm
Parking	201 (154 parking garage / 47 outside parking)
NRI, Net rental income	1.513.000 €
Market rent (no vacancy ass.)	1.585.000 €
Vacancy	6.97 %
NPP, Net purchase price	26.500.000 €
Net Initial Yield (NOI/NPP)	4.51 %

Description of Asset Management Approach

- Convince tenant to prolong lease contract by providing an attractive incentive package plus competent and service-oriented performance from PM and AM
- Possibility to market retail vacancy space
- Building structure and floor layouts allows multi-tenant and single-tenant lease up strategy

» Investment opportunity in a potential location with a good infrastructural connection and appropriate market rents

Property Location



Strength

- Representative building with a high quality standard and modern building equipment
- High visibility, central located
- Secure cash flow due to the WALT of 7,5 years
- Creditworthy main tenant

Opportunities

- Lease up potential
- Strengthening of customer relationship

Weaknesses

- Actual rent is overrented (2.75%)
- Vacancy retail space 500 sqm

Threats

- Tenants improvements for retail space

Swiss Life REF (CH) European Properties

Düsseldorf, Platz der Ideen 1-3

Key Information

Use	Office
Tenant Structure	Multi-tenant
Year of construction (renewal)	2008 / 2016 (district development)
Total rentable surface	12.700 m ²
Parking	127 (115 parking garage / 12 outside parking)
NRI, Net rental income	2.640.000 €
Market rent (no vacancy ass.)	2.715.000 €
Vacancy	0,00 %
NPP, Net purchase price	55.400.000 €
Net Initial Yield (NOI/NPP)	4.38 %

Description of Asset Management Approach

- Convince tenant to prolong lease contract by providing an attractive incentive package plus competent and service-oriented performance from AM / Letting Management

» **Düsseldorf as part of the leading economical metropolitan region enables stable rents and a very good office market development. The property is located in Kennedydamm, a very good submarket of Dusseldorf.**

Property Location



Strength

- Representative new building and three landmarked buildings which enables flexible space division
- „GREY Germany GmbH“ and „Hochschule Fresenius für Wirtschaft und Medien GmbH“ as steady main tenants
- Good location characteristics due to neighbourhood tenants (L'Oréal, Ministry of the Environment, BDO)

Opportunities

- Possibility of rental increase due to the market rent development in 5 years
- Strengthening of customer relationship due to the WALT of 5 years

Weaknesses

- Mid-term WALT of 5 years

Threats

- Capex measurements

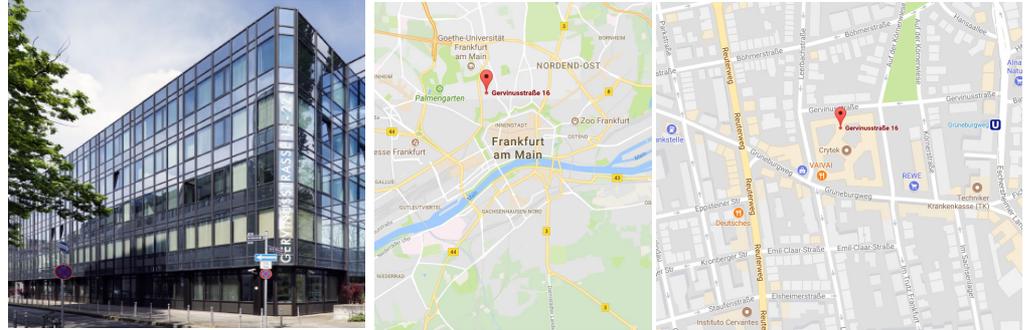
Swiss Life REF (CH) European Properties

Frankfurt am Main, Gervinusstr. 18-22

Key Information

Use	Office
Tenant Structure	Single-Tenant
Year of construction (renewal)	1978 / 2016
Total rentable surface	6.400 m ²
Parking	99
NRI, Net rental income	1.270.000 €
Market rent (no vacancy ass.)	1.376.000 €
Vacancy	16.5 %
NPP, Net purchase price	25.000.000 €
Net Initial Yield (NOI(1st year)/NPP)	4.8%

Property Location



Description of Asset Management Approach

- Building structure and floor layouts allows multi-tenant and single-tenant lease up strategy
- The property is located in the prestigious Westend with focus on residential – Possibility to convert the building into residential

Strength

- Westend as very good office- and residential district in Frankfurt
- Excellent infrastructural connection
- Recent modernisation of the building equipment
- Flexible space division possible

Opportunities

- Positive pricing and rental development
- Strengthening of customer relationship due to the WALT of 6.1 years
- Tenant is long-term linked to the property due to technical equipment (data center)

Weaknesses

- Mid-term WALT 6.1 years
- Less tenant diversification – telecommunication branch
- Renovation needs of parking areas

Threats

- Reliance on the telecommunication branch due to the tenant structure

Investment opportunity with a sustainable value growth potential in Frankfurt. Secure cash flow with principal tenant at market rent .

Swiss Life REF (CH) European Properties

Berlin-Reinickendorf, Wittestraße 30 R

Key Information

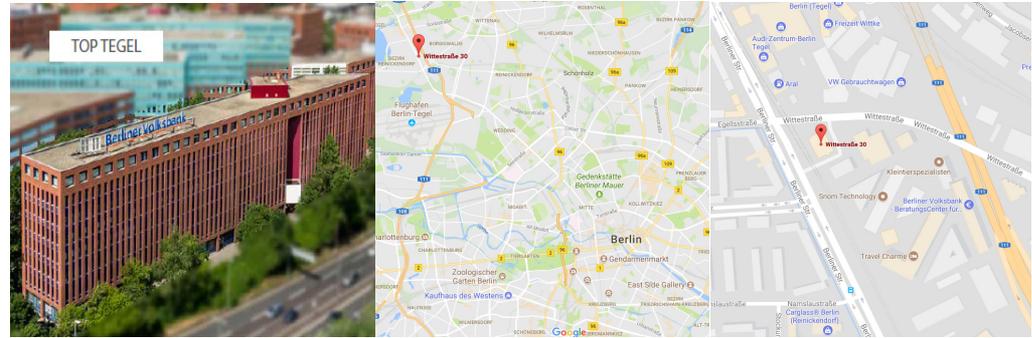
Use	Office
Tenant Structure	Single-tenant
Year of construction (renewal)	1993
Total rentable surface	8.400 m ²
Parking	79
NRI, Net rental income	999,000 €
Market rent (no vacancy ass.)	1.247.000 €
Vacancy	0 %
NPP, Net purchase price	20.000.000 €
Net Initial Yield (NOI/NPP)	4.7%

Description of Asset Management Approach

- Strengthening of customer relationship to take advantage of the site-dependency of the „Berliner Volksbank eG“
- Chance to adjust/increase rent to market level if Berliner Volksbank will not prolong

Investment chance in Berlin-Reinickendorf with creditworthy and stable tenant. Highly demanded office market segment away from the expensive inner city location.

Property Location



Strength

- Creditworthy tenant „Berliner Volksbank eG“
- High space efficiency due to current renovation measures

Opportunities

- Possibility to adjust rent to market level
- Upgrade the building due to the current renovation measures

Weaknesses

- Actual rent is underrented (-22%)
- Single-tenant-structure

Threats

- No increase in rental income due to the WALT of 8,2 years

Swiss Life REF (CH) European Properties

Bristol, 66 and 72 Queen Square

Key Information

Use	Office
Tenant Structure	Multi-Tenanted
Year of construction (renewal)	2015
Total rentable surface	5.713 m ²
Parking	0
NRI, Net rental income	1.708.530 £
Market rent (no vacancy ass.)	1.790.929 £
Vacancy	0.0 %
NPP, Net purchase price	30.500.000 £
Net initial Yield (NRI/NPP)	5.6 %

Description of Asset Management Approach

- Bristol is one of the UK's major provincial office markets.
- Bristol office rents are expected to grow strongly due to strong occupational demand and shortage of Grade A office supply.
- The subject property's income is forecast to increase at the various rent reviews in 2020/2021.
- The fourth floor and 72 Queen Square ground and first floors are currently vacant but are expected to be let in 2017. We have assumed the vacant accommodation is either let or is subject to a rent guarantee

Property Location



Strength

- Established office location in major provincial office market.
- Newly constructed so no capex expected.
- 85% of the building is let to KPMG for 13 years (5% to Handelsbanken for 10 years).

Opportunities

- Bristol office rents are forecast to see good rental growth.
- Let the vacant accommodation at higher rental level.
- Potential off-market purchase.

Weaknesses

- Long leasehold with 149 years unexpired at 1.5% of market rental value reviewed 5 years.
- The fourth floor of 66 Queen Street and 72 Queen Square (10% of the building) are currently vacant (rent guarantee assumed).

Threats

- Longer leasing void beyond the rental guarantee period.



Grade A office building in one of the UK's 'Big 6' office markets, 85% of the building is let to KPMG for 13 years

Swiss Life REF (CH) European Properties

Leeds, 6 Queen Street

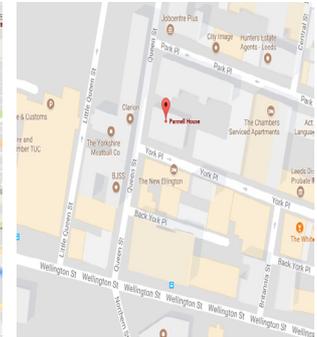
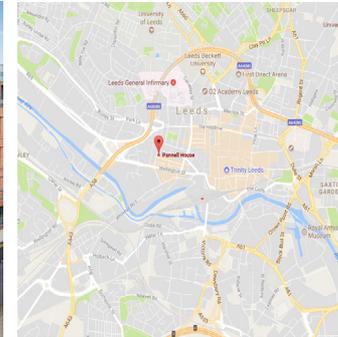
Key Information

Use	Office
Tenant Structure	Multi-Tenanted
Year of construction (renewal)	2016
Total rentable surface	6,590 m ²
Parking	47
NRI, Net rental income	2.128.200 £
Market rent (no vacancy ass.)	2.128.200 £
Vacancy	0.0 %
NPP, Net purchase price	34.655.000 £
Net initial Yield (NRI/NPP)	6.1 %

Description of Asset Management Approach

- Leeds is one of the UK's major provincial office markets.
- Leeds office rents are expected to grow steadily due to a favourable occupational market.
- The ground and first floors are currently vacant but are expected to be let in 2017. We have assumed the vacant accommodation is either let or is subject to a rent guarantee.

Property Location



Strength

- Established office location in major provincial office market.
- Newly constructed so no capex expected.
- 65% of the building is let to Burberry for 10 years.

Opportunities

- Leeds office rents are forecast to see good rental growth.
- Let the vacant accommodation at higher rental level.
- Potential off-market purchase.

Weaknesses

- The ground and first floors (35% of the building) are currently vacant (rent guarantee assumed).
- Improving but slightly secondary location at the edge of traditional core office area..

Threats

- Longer leasing void beyond the rental guarantee period.
- The subject property's income is unlikely to increase at the various rent reviews in 2022.



Grade A office building in one of the UK's 'Big 6' office markets, 65% of the building is let to Burberry for 10 years

Swiss Life REF (CH) European Properties

London EC4, 10 Old Bailey

Key Information

Use	Office
Tenant Structure	Multi-Tenanted
Year of construction (renewal)	2009
Total rentable surface	6.757 m ²
Parking	0
NRI, Net rental income	2.817.556 £
Market rent (no vacancy ass.)	3.272.985 £
Vacancy	0.0 %
NPP, Net purchase price	59.500.000 £
Net initial Yield (NRI/NPP)	4.7 %

Description of Asset Management Approach

- The subject property's income is forecast to increase at the various lease events as the property is reversionary.
- Re-gear the leases to increase WAULT.
- Opportunity to improve the rental level further by refurbishing any floors that are vacated.

Property Location



Strength

- Prominent City of London office building, adjacent to The Old Bailey, the UK's Central Criminal Court.
- Reversionary.
- Good letting history – let to six tenants with circa 4.0 years WAULT.

Opportunities

- Located in an improving location opposite Landsec's New Ludgate development.
- Refurbish office accommodation and re-let at higher rental level.
- Re-gear the leases to increase WAULT.

Weaknesses

- Long leasehold with 116 years unexpired at 10% of rents received.
- Any vacated accommodation will require some capex (minimal).

Threats

- Tenants vacate at expiry with longer leasing void.

» Long leasehold office building in the City of London, let off low rents

Swiss Life REF (CH) European Properties

Paris, 5/7 rue Dareau

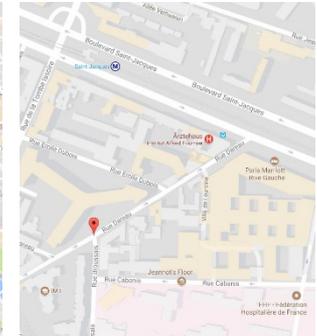
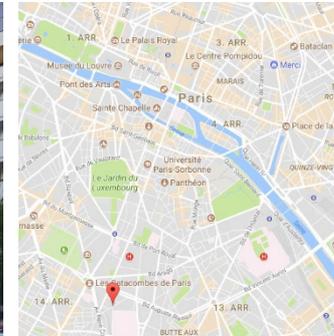
Key Information

Use	Offices & Retail
Tenant Structure	Multi-let (5 tenants)
Year of construction (renewal)	1990s
Total rentable surface	6.098 m ²
Parking	34
NRI, Net rental income	1.290.000 €
Market rent (no vacancy ass.)	1.290.000 €
Vacancy	0 %
NPP, Net purchase price	24.500.000 €
Net initial Yield (NRI/NPP)	5.3 %

Description of Asset Management Approach

- 100% let to 5 tenants with 4.3-year WALB. Buy and hold asset. Some capex to be expected : within 3-5 years c.1.1M€ of capex to improve the comfort of tenants; in the long term, another 1.1M€ possible on facades and fluids

Property Location



Strength

- Located in Paris proper, with good metro and regional train access
- Competitive market rents for Paris location
- Efficient floor plans, most spaces with very good natural lighting

Opportunities

- Rent reversion potential for both offices & retail (in particular growing demand for medium-sized food retailing surfaces)

Weaknesses

- Part of volumetric co-ownership
- Some capex to be performed in the medium to long term

Threats

- Potential requalification of areas rented to tenant IPAG business school (21.8% of NRI) into areas that must be rented to social services tenants (e.g., daycare) – resolution of this issue shall be a condition precedent to closing



100% let mixed-used asset in Paris, offering competitive office rents and highly demanded ground floor retail

Swiss Life REF (CH) European Properties

Issy Les Moulinaux, 1 rond-point Victor Hugo

Key Information

Use	Offices
Tenant Structure	Multi-let (3 tenants)
Year of construction (renewal)	1989
Total rentable surface	5.707 m ²
Parking	140
NRI, Net rental income	2.075.000 €
Market rent (no vacancy ass.)	1.876.000 €
Vacancy	0 %
NPP, Net purchase price	36.000.000 €
Net initial Yield (NRI/NPP)	5,8 %

Description of Asset Management Approach

- 100% let (to Ministry of Defense, Media & Régies and Dorel France) with 2.55-year WALB. Buy and hold asset (after extending leases of existing tenants in exchange for lowering rents). Some capex to be expected within 3-5 years (c.3.0M€ of capex to improve the comfort of tenants)

Property Location



Strengths

- Located in the heart of Issy Les Moulinaux, near the Porte de Versailles. This corner building enjoys excellent visibility on a strategic avenue
- Efficient transport by metro, bus, tram and car
- Rational floor plans with very good natural lighting

Opportunities

- A dynamic rental market with sustained demand and a low vacancy rate

Weaknesses

- Some capex necessary in the medium to long term
- Low floor to ceiling height

Threats

- Competition from new buildings nearby

100% let asset in Western Paris suburb of Issy les Moulinaux with strong demand

Swiss Life REF (CH) European Properties

Madrid, calle Pechuan, 1

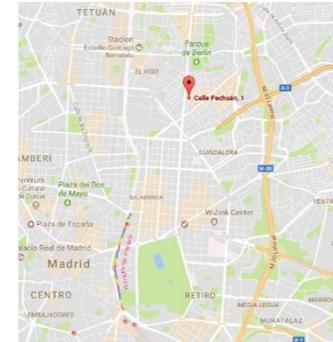
Key Information

Use	Office
Tenant Structure	Single-Tenant
Year of construction (renewal)	1995 / 2012
Total rentable surface	3.579 m ²
Parking	67
NRI, Net rental income	956.400 €
Market rent (no vacancy ass.)	869.600 €
Vacancy	0 %
NPP, Net purchase price	19.500.000 €
Net initial Yield (NRI/NPP)	4,9 %

Description of Asset Management Approach

- 12.1 years remaining on lease to single tenant Ilunion. Towards the end of the lease, consider renegotiating the lease terms (if they are still above market) to extend the tenant.

Property Location



Strength

- Located in Madrid's prestigious Salamanca district
- Fully refurbished in 2012 to bring into line with modern standards
- Long term lease (rare in Spanish market)

Opportunities

- In-place rents of 20€/m²/month with room to grow (historical peaks of 26€/m²/month in sub-market)

Weaknesses

- Asset located on side street
- Mixed-use sub-market

Threats

- Strong competition in sub-market



Refurbished asset in prestigious CBD sub-market of Madrid, let to single tenant on long-term lease

Anhang 2: Prospekt mit integriertem Fondsvertrag

Swiss Life REF (CH) European Properties

Vertraglicher Anlagefonds schweizerischen Rechts
(der Art „Immobilienfonds“ für qualifizierte Anleger)

Prospekt mit integriertem Fondsvertrag

Fondsleitung:

Swiss Life Asset Management AG
General-Guisan-Quai 40
P.O. BOX 2831
8022 Zürich

Depotbank:

Credit Suisse (Schweiz) AG
Paradeplatz 8
8001 Zürich

September 2017

Teil 1: Prospekt

Dieser Prospekt mit integriertem Fondsvertrag und der letzte Jahresbericht sind Grundlage für alle Zeichnungen von Anteilen des Immobilienfonds.

Gültigkeit haben nur Informationen, die im Prospekt oder im Fondsvertrag enthalten sind.

1. Informationen über den Immobilienfonds

1.1. Allgemeine Angaben zum Immobilienfonds

Der Swiss Life REF (CH) European Properties“ ist ein Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art „Immobilienfonds“ gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG) für qualifizierte Anleger im Sinne von Art. 10 Abs. 3 bis 4 KAG i.V.m. Art. 6 und Art. 6a KKV. Der Fondsvertrag wurde von der Swiss Life Asset Management AG, Zürich, als Fondsleitung aufgestellt und mit Zustimmung der Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich, als Depotbank der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht unterbreitet und von dieser erstmals am 29. September 2017 genehmigt.

Die Aufsichtsbehörde hat in Anwendung von Art. 10 Abs. 5 KAG auf Begehren der Fondsleitung und mit Zustimmung der Depotbank bewilligt, dass die folgenden Vorschriften für diesen Immobilienfonds nicht anwendbar sind:

- die Pflicht zur Einzahlung in bar,
- die Pflicht zur Erstellung eines vereinfachten Prospekts,
- die Pflicht zur Erstellung eines Halbjahresberichtes,
- im Zusammenhang mit der Einbringung von Anlagen in Form einer Sacheinlage die Pflicht, neue Anteile zuerst den bisherigen Anlegern anbieten zu müssen,
- die Pflicht zur Einhaltung der Anlagebeschränkungen innert zwei Jahren ab Lancierung i.S.v. Art. 67 Abs. 4 KKV.

Der Immobilienfonds basiert auf einem Kollektivanlagevertrag (Fondsvertrag), in dem sich die Fondsleitung verpflichtet, den Anleger¹ nach Massgabe der von ihm erworbenen Fondsanteile am Immobilienfonds zu beteiligen und diesen gemäss den Bestimmungen von Gesetz und Fondsvertrag selbständig und im eigenen Namen zu verwalten. Die Depotbank nimmt nach Massgabe der ihr durch Gesetz und Fondsvertrag übertragenen Aufgaben am Fondsvertrag teil.

Gemäss Fondsvertrag steht der Fondsleitung das Recht zu, mit Zustimmung der Depotbank und Genehmigung der Aufsichtsbehörde jederzeit verschiedene Anteilsklassen zu schaffen, aufzuheben und zu vereinigen.

Der Immobilienfonds ist nicht in Anteilsklassen unterteilt.

¹ Aus Gründen der einfacheren Lesbarkeit wird auf die geschlechtsspezifische Differenzierung, z.B. Anlegerinnen und Anleger, verzichtet. Entsprechende Begriffe gelten grundsätzlich für beide Geschlechter.

1.2. Anlageziel und Anlagepolitik des Immobilienfonds

1.2.1. Anlageziel

Das Anlageziel dieses Immobilienfonds besteht darin, eine regelmässige und risikoadäquate Rendite zu erzielen. Die Anlageentscheide konzentrieren sich primär auf ein geografisch diversifiziertes europäisches Immobilienportfolio.

1.2.2. Anlagepolitik

Die Fondsleitung investiert das Fondsvermögen in Immobilienwerte und Projekte in ganz Europa (exkl. die Schweiz). Der geplante Immobilienfonds investiert in europäische Büro-, Verkaufs- und Wohnimmobilien, gemischtgenutzte Objekte sowie weitere kommerziell genutzte Immobilien. Im Fokus stehen Core und Core Plus-Lagen in europäischen Grossstädten und Regionalzentren sowie deren Agglomerationen. Der geografische Anlageschwerpunkt liegt auf den europäischen Kernmärkten (Deutschland, Österreich, Frankreich und Benelux) mit einer strategischen Zielallokation zwischen 40 % und 60 % des Anlagevermögens. Ergänzend sind Investitionen im Vereinigten Königreich, Skandinavien, Südeuropa und weiteren europäischen Regionen möglich. Bei der Auswahl der Standorte werden den Immobilienmarktzyklen, der Wirtschaftskraft, den Konjunkturprognosen und einer umfassenden lokalen Objektanalyse Rechnung getragen.

Ziel ist es, vorwiegend in Immobilien mit stabilen Renditen zu investieren sowie in sonstigen Anlagen gemäss Fondsvertrag. Als Immobilienanlagen gelten insbesondere kommerziell genutzte Liegenschaften, die sich durch Mieter mit guter Bonität und durch langfristige Mietverträge auszeichnen oder deren Mieterträge breit gestreut sind.

Investitionen sind in denjenigen Ländern zulässig, in denen eine Verkehrswertschätzung nach schweizerischen Standard möglich ist. (vgl. Ziffer 4.4).

Zur Erreichung einer steueroptimierten Struktur kann die Fondsleitung die Immobilienwerte je nach länderspezifischen Eigenheiten indirekt über eine oder mehrere Tochtergesellschaften halten. Sämtliche Anlagen und Eintragungen von Immobilienwerten erfolgen demnach indirekt durch die Fondsleitung bzw. deren Beauftragte für Rechnung des Immobilienfonds.

Die Tochtergesellschaften werden entweder in den Ländern gebildet, in denen sich die Immobilien befinden, oder in der Schweiz oder einem anderen Land, das für steuerliche Zwecke als geeignet erachtet wird. Jede Tochtergesellschaft hat, soweit möglich, denselben Abschlussprüfer wie der Fonds. In der Regel entspricht das Geschäftsjahr jeder Tochtergesellschaft dem Geschäftsjahr des Fonds, sofern dies aus steuerlicher Sicht oder aufgrund von sonstigen rechtlichen oder wirtschaftlichen Zwängen den Interessen des Fonds oder der Anleger nicht zuwiderläuft.

1.2.3. Der Einsatz der Derivate

Die Fondsleitung darf Derivate ausschliesslich zur Absicherung von Zins-, Währungs- und Marktrisiken einsetzen.

Der Einsatz von Derivaten darf jedoch auch unter ausserordentlichen Marktverhältnissen nicht zu einer Abweichung von den Anlagezielen beziehungsweise zu einer Veränderung des Anlagecharakters des Fonds führen. Dieser Anlagefonds kann Derivate gemäss § 12 dieses Fondsvertrages einsetzen. Bei der Risikomessung gelangt ein modifizierter Commitment-Ansatz I zur

Anwendung. Im Zusammenhang mit kollektiven Kapitalanlagen dürfen Derivate nur zum Zwecke der Währungsabsicherung eingesetzt werden. Vorbehalten bleibt die Absicherung von Markt- und Zinsrisiken bei kollektiven Kapitalanlagen, sofern die Risiken eindeutig bestimmbar und messbar sind.

Die Fondsleitung beschränkt sich auf den Einsatz von Derivat-Grundformen, d.h. Call- oder Put-Optionen, Swaps und Termingeschäfte (Futures und Forwards), wie sie im Fondsvertrag näher beschrieben sind (vgl. § 12), sofern deren Basiswerte gemäss Anlagepolitik als Anlage zulässig sind. Die Derivate können an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt oder OTC (over-the-counter) abgeschlossen sein. Derivate unterliegen neben dem Markt- auch dem Gegenparteiisiko, d.h. dem Risiko, dass die Vertragspartei ihren Verpflichtungen nicht nachkommen kann und dadurch einen finanziellen Schaden verursacht.

Der Einsatz dieser Instrumente darf auch unter ausserordentlichen Marktverhältnissen weder eine Hebelwirkung (sog. Leverage) auf das Fondsvermögen ausüben noch einem Leerverkauf entsprechen.

1.2.4. Sicherheitenstrategie

Im Rahmen von Geschäften mit OTC Derivaten nimmt die Fondsleitung auf Rechnung des Fonds Sicherheiten entgegen. Die Sicherheiten dienen dazu, das Ausfallrisiko des Vertragspartners dieser Geschäfte ganz oder teilweise zu reduzieren.

Alle Vermögensgegenstände, die als Sicherheiten entgegen genommen werden, müssen folgende Kriterien erfüllen:

- *Liquidität:* Alle entgegengenommenen Sicherheiten, die keine Barmittel sind, müssen hochliquide sein und zu einem transparenten Preis an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt werden, damit sie kurzfristig zu einem Preis veräussert werden können, der nahe an der vor dem Verkauf vorgenommenen Bewertung liegt.
- *Bewertung:* Entgegengenommene Sicherheiten müssen mindestens börsentäglich bewertet werden. Vermögenswerte, die eine hohe Preisvolatilität aufweisen, werden nur als Sicherheit akzeptiert, wenn geeignete konservative Sicherheitsmargen (Haircuts) angewandt werden (siehe unten).
- *Korrelation:* Entgegengenommene Sicherheiten müssen von einem Rechtsträger ausgegeben werden, der von der Gegenpartei oder einer dem Konzern der Gegenpartei angehörig oder davon abhängigen Gesellschaft unabhängig ist.
- *Bonität des Emittenten:* Der Emittent der Sicherheiten, die entgegen genommen werden, muss eine hohe Bonität aufweisen.

Arten der Sicherheiten

Als Sicherheiten können folgende Arten von Vermögenswerten entgegengenommen werden:

- (i) Barsicherheiten (Cash-Collateral),
- (ii) Staatsanleihen, die von einem Mitgliedstaat der OECD begeben sind:
- (iii) Unternehmensanleihen
- (iv) Aktien von Emittenten, welche im Zeitpunkt der Entgegennahme in einem oder mehreren Indices folgender Länder enthalten sind:

Europäische Union	Frankreich	Deutschland
Schweiz	Grossbritannien	Vereinigte Staaten
Japan		

- (v) Anteile von kollektiven Kapitalanlagen schweizerischen Rechts oder die der massgeblichen Richtlinie der Europäischen Union entsprechen und die ausschliesslich in die vorstehend erwähnten Anlagen investieren.

Umfang der Besicherung

Im Rahmen von OTC-Derivatgeschäften legt die Fondsleitung unter Berücksichtigung der gesetzlichen Bestimmungen, der anwendbaren Gegenparteirisikolimiten sowie der Art und der Eigenschaft der Geschäfte, der Bonität und der Identität der Gegenparteien und der aktuellen Marktbedingungen den erforderlichen Umfang der Sicherheiten fest.

Die Besicherung von Derivategeschäften richtet sich nach den einschlägigen Vorschriften für die Abwicklung von solchen Geschäftsarten:

Zentral abgewickelte Derivategeschäfte unterliegen immer einer Besicherung. Der Umfang und die Höhe richten sich nach den jeweiligen Vorschriften der zentralen Gegenpartei, resp. der Clearingstelle.

Für nicht zentral abgewickelte Derivatgeschäfte können die Fondsleitung oder ihre Beauftragten mit den Gegenparteien gegenseitige Besicherungsvereinbarungen abschliessen. Der Wert der ausgetauschten Sicherheiten muss dauernd mindestens dem Wiederbeschaffungswert der ausstehenden Derivatgeschäfte entsprechen. Zudem können einzelne Sicherheiten mit einem Abschlag bewertet werden. Dieser Abschlag richtet sich nach der Volatilität der Märkte und der voraussichtlichen Liquidierbarkeit der Sicherheit.

Sicherheitsmargen (Haircuts)

Die Sicherheiten werden täglich anhand von verfügbaren Marktpreisen bewertet. Dabei werden für jede Anlageklasse geeignete Margen in Betracht gezogen, die ihrerseits die Eigenschaft der erhaltenen Sicherheiten berücksichtigen, wie zum Beispiel die Bonität des Emittenten, die Laufzeit, die Währung, die Preisvolatilität der Anlagen und bei Bedarf die Ergebnisse von Liquiditätsstresstests unter normalen und ausserordentlichen Liquiditätsbedingungen.

Es werden folgende Mindest-Haircuts angewandt:

Art der Sicherheiten	Haircut
Barmittel	0%-10%
Staatsanleihen	0%-10%
Nicht-Staatsanleihen	0%-10%
Aktien	0%-15%

Risiken im Zusammenhang mit der Sicherheitenverwaltung

Die Fondsleitung und ihre Beauftragten müssen die Risiken im Zusammenhang mit der Sicherheitenverwaltung im Rahmen des Risk Management berücksichtigen.

Sie haben bei der Verwaltung der Sicherheiten mindestens folgende Pflichten und Anforderungen zu erfüllen:

- a) *Diversifizierung der Sicherheiten (Anlagekonzentration)*: Bei den Sicherheiten ist auf eine angemessene Diversifizierung in Bezug auf Länder, Märkte und Emittenten zu achten. Das Kriterium der angemessenen Diversifizierung im Hinblick auf die Emittentenkonzentration gilt als erreicht, wenn die von einem einzelnen Emittenten gehaltenen Sicherheiten nicht mehr als 20% des Nettoinventarwerts entsprechen. Von dieser Vorgabe darf abgewichen werden, wenn die Sicherheiten die Anforderungen von Art. 83 Abs. 1 KKV erfüllen oder die Bewilligungsvoraussetzungen von Art. 83 Abs. 2 KKV vorliegen. Stellen mehrere Gegenparteien Sicherheiten, so haben sie eine aggregierte Sichtweise sicherzustellen. Die Fondsleitung achtet darauf, dass die Sicherheiten stets den gesetzlichen Anforderungen an die Diversifikation genügen.
- b) *Verwahrung*: Bei Eigentumsübertragungen sollen die erhaltenen Sicherheiten bei der Depotbank verwahrt werden. Die Verwahrung durch eine beaufsichtigte Drittverwahrstelle im Auftrag der Fondsleitung ist zulässig, wenn das Eigentum an den Sicherheiten nicht übertragen wird und die Drittverwahrstelle von der Gegenpartei unabhängig ist. Für Sicherheiten, die einer Gegenpartei, einer von dieser beauftragten Verwahrstelle oder einer zentralen Gegenpartei geliefert werden, sorgt die Depotbank für die sichere und vertragskonforme Abwicklung.
- c) *Verfügungsmacht und Verfügungsbefugnis*: Die Fondsleitung und ihre Beauftragten müssen jederzeit und ohne Einbezug der Gegenpartei oder deren Zustimmung über die erhaltenen Sicherheiten verfügen können.
- d) *Wiederanlage erhaltener Sicherheiten*:

Unbare Sicherheiten (Non-Cash Collateral): Verpfändete oder zu Eigentum übertragene unbare Sicherheiten (Non-Cash Collateral) dürfen weder ausgeliehen, weiterverpfändet, verkauft, neu angelegt noch als Deckung von Verpflichtungen aus derivativen Finanzinstrumenten verwendet werden.

Barsicherheiten (Cash Collateral): Erhaltene Barsicherheiten (Cash-Collateral) dürfen nur in der entsprechenden Währung als flüssige Mittel, in Staatsanleihen von hoher Qualität

sowie direkt oder indirekt in Geldmarktinstrumente mit kurzer Laufzeit angelegt werden. Die Fondsleitung beachtet die gesetzliche Einschränkung bezüglich der Wiederanlage erhaltener Sicherheiten.

- e) Nehmen die Fondsleitung und ihre Beauftragten Sicherheiten für mehr als 30% des Fondsvermögens entgegen, so müssen sie sicherstellen, dass die Liquiditätsrisiken angemessen erfasst und überwacht werden können. Hierzu sind regelmässige Stresstests durchzuführen, die sowohl normale als auch aussergewöhnliche Liquiditätsbedingungen berücksichtigen. Die Fondsleitung erfasst und überwacht die mit den Sicherheiten verbundenen Liquiditätsrisiken gemäss den gesetzlichen Vorgaben.

1.2.5. Die wesentlichen Risiken

- Allgemeine immobilienbezogene Risiken: Immobilienfonds wie der Fonds unterliegen Risiken, die speziell bei Immobilienanlagen bestehen. Immobilienwerte werden von mehreren Faktoren beeinflusst, darunter: Änderungen des allgemeinen Konjunkturklimas; lokale Bedingungen wie etwa ein Überangebot an Fläche oder ein Rückgang der Nachfrage nach Immobilien in einem bestimmten Bereich; die Qualität und die Philosophie des Managements; Wettbewerb und Leerstand; die Möglichkeit des Eigentümers zur Durchführung der Instandhaltung und zur Kostenkontrolle; staatliche Vorschriften; Höhe der Zinsen; einschlägige Wechselkurse; die Verfügbarkeit der Finanzierung; Risiken und betriebliche Probleme, die sich aus dem Vorhandensein bestimmter Baustoffe ergeben, sowie höhere Gewalt, nicht versicherbare Schäden und andere Faktoren, auf die das Managementgremium der Fonds und/oder der Bauträger keinen Einfluss haben; und eine potenzielle Haftung aufgrund von Umwelt-, Städtebau- und Steuergesetzen und Steuerpraxis sowie anderen Gesetzen und staatlichen Vorschriften sowie Änderungen derselben. Die Bewertung von Immobilien wird allgemein durch Gutachten unabhängiger Schätzungsexperten vorgenommen und kann nach oben oder nach unten schwanken. Es besteht das Risiko, dass die Mieter ihren Verpflichtungen nicht nachkommen können oder dass der Immobilienfonds Flächen zu wirtschaftlich ungünstigen Bedingungen vermieten muss.
- Internationale Immobilien: Der Standort und seine Entwicklung generell haben bei Immobilienanlagen eine besondere Bedeutung. Bei Anlagen in Liegenschaften, welche ausserhalb der Schweiz gelegen sind, werden die mit dem Standort verbundenen Faktoren, welche die Bewertung der Immobilien massgeblich beeinflussen können, erweitert, da u.a. auch von der in der Schweiz geltenden Rechts- und Steuersystematik abweichende Vorschriften bestehen und der Wert der Immobilien massgeblich von Wechselkursrisiken beeinflusst werden kann. Ausländische Immobilien unterliegen zudem einem erhöhten Verwaltungsrisiko sowie allfälligen technischen Erschwernissen, einschliesslich des Transferrisikos bei laufenden Erträgen oder Veräusserungserlösen.
- Erstellen von Bauten: Grosse Bauprojekte können sich über mehrere Jahre erstrecken und über diese Zeit Ressourcen mit projektspezifischem Know-how besetzen. Solche Projekte können Risiken in den Bereichen Planung, realistische Budgetierung und Bewertungsannahmen, rechtzeitigen Erhalt einer Baubewilligung, Qualitätskontrolle während des Baus, Zuverlässigkeit der Subunternehmer, Kostenüberschreitungen, Fristenrisiken für die definierten Bau- und Belegungsmeilensteine, rechtzeitigen Abschluss der Mietverträge rechtzeitig zu sichern. Der Fonds darf nur dann eine Rendite für solche Bauprojekte erwirtschaften, wenn das Projekt abgeschlossen ist und alle Zulassungen von den örtlichen Behörden und leitenden Gremien erteilt werden. Die Rendite und der Marktwert der fertigen Baueigenschaften können erheblich von den projizierten Werten abweichen, da sich die Marktbedingungen während der Bauzeit ändern können.

- Anlagen in nicht regulierte Immobilienfonds: Der Fonds kann gemäss seiner Anlagepolitik in Immobilienfonds (Zielfonds) investieren, welche am Domizil des Anlagefonds nicht zwingend der Produktüberwachung einer anerkannten Aufsichtsbehörde unterstehen. Nicht regulierte Immobilienfonds unterliegen keinen gesetzlichen Beschränkungen. Den Anlegern können nicht derselbe Anlegerschutz oder dieselbe Informationen geboten werden. Investitionen in nicht regulierte Immobilienfonds können daher riskanter sein.
- Verstärkte Kontrollen durch Aufsichtsbehörden: Die Finanzdienstleistungsindustrie im Allgemeinen und die Aktivitäten privater Investmentfonds und ihrer Manager im Besonderen unterliegen einer intensiven und zunehmenden Überwachung durch Aufsichtsbehörden. Eine solche Überwachung kann das Risiko des Fonds, der Fondsleitung und des Asset Managers hinsichtlich potenzieller Haftung und Rechts-, Compliance- und sonstiger damit verbundener Kosten erhöhen. Eine verstärkte Überprüfung durch die Aufsichtsbehörden kann dem Fonds Verwaltungslasten auferlegen, einschliesslich, ohne darauf beschränkt zu sein, hinsichtlich der Mitwirkung an Ermittlungen und der Umsetzung neuer Richtlinien und Verfahren. Solche Lasten können Zeit, Aufmerksamkeit und Ressourcen der Fondsleitung, des Asset Managers und des Property Managers in Anspruch nehmen und ihrer Tätigkeit für die Verwaltung des Fondsvermögens entziehen. Es wird davon ausgegangen, dass die leitenden Angestellten der Fondsleitung, des Asset Managers und des Property Managers im Rahmen der normalen Geschäftstätigkeit Kontakt zu staatlichen Behörden haben und/oder Fragebogen ausfüllen oder an Untersuchungen mitwirken müssen. Sie müssen unter Umständen auch Anfragen von Aufsichtsbehörden zu den Positionen sowie zu den angewendeten Anlagetechniken beantworten.
- Betriebliches Risiko: Zu den betrieblichen Risiken dieses Anlagefonds gehören direkte oder indirekte wirtschaftliche Verluste, die durch unzureichende oder fehlgeschlagene interne Prozesse, Systeme oder durch Mitarbeiter oder externe Faktoren verursacht werden. Dies schliesst rechtliche Risiken, Geldwäscherei, Betrug, Terrorismusfinanzierung und IT-Sicherheitsrisiken ein.
- Preis und Bewertungsrisiko: Das Portfolio des Anlagefonds setzt sich aus Anlagen zusammen, deren Marktliquidität innerhalb kurzer Zeit durch unterschiedliche wirtschaftliche Faktoren wie etwa Änderungen von Zinssätzen und Kreditverfügbarkeit beeinträchtigt werden können, was wiederum den Wert und die Liquidität von Portfolioanlagen mindern könnte. Die Bewertung der Anlagen und die Berechnung des Nettoinventarwerts basieren auf einem komplexen Verfahren, in dem unter bestimmten Umständen der Verwalter gewisse Annahmen zugrunde legen muss, um die Finalisierung der erforderlichen Berechnungen zu ermöglichen. Das Fehlen eines aktiven öffentlichen Marktes für die Portfolioanlagen erschwert die Bewertung der Anlagen für die Ermittlung des Nettoinventarwertes.
- Mangelnde Diversifizierung: Der Anlagefonds unterliegt keinen weiteren gesetzlichen oder aufsichtsrechtlichen Risikodiversifizierungsvorschriften, mit Ausnahme derjenigen, die in diesem Vertrag aufgeführt sind. Aus diesem Grund ist es der Fondsleitung grundsätzlich gestattet eine begrenzte Anzahl Anlagen zu tätigen, woraus die von den Anlegern realisierten Gesamtrenditen durch eine ungünstige Wertentwicklung auch nur einer einzigen Anlage erheblich nachteilig beeinflusst werden kann. Darüber hinaus kann eine Konzentration des Fondsvermögens in bestimmten geografischen Gebieten, Branchen und Tätigkeitsfeldern nicht ausgeschlossen werden. Durch unzureichende Diversifizierung des Fondsportfolios kann die Wertentwicklung des Anlagefonds durch Geschäfts- oder Wirtschafts- und sonstige Faktoren bestimmter Unternehmen oder Branchen beeinflusst werden und sich dadurch auf die Rendite nachteilig auswirken.
- Mangelnde Liquidität von Basisanlagen: Die Portfolioanlagen können bei einer drastischen Veränderung des europäischen Immobilienmarktes, der Zinsen und der Kreditverfügbarkeit

hoch illiquide werden. Es besteht das Risiko, dass der Fonds seine Anlageziele durch einen Verkauf oder eine andere Veräußerung zu attraktiven Preisen oder geeigneten Zeiten oder als Reaktion auf sich verändernde Marktbedingungen nicht realisieren kann. Es können Verluste aus Veräußerungen eintreten. Der Cashflow und die Gewinnrealisierung treten im Allgemeinen nur bei einer teilweisen oder vollständigen Veräußerung von Portfolioanlagen ein. Bei beschränkter Liquidität des Fonds sollten sich potenzielle Anleger daher bewusst sein, dass sie möglicherweise das finanzielle Risiko ihrer Anlage für einen unbestimmten Zeitraum tragen müssen.

- Gebundenes Bargeld: Das indirekte Halten von Immobilien über Tochtergesellschaften des Anlagefonds, die Notwendigkeit solcher Tochtergesellschaften zur Finanzierung der Kapital- und Betriebsanforderungen der gehaltenen Immobilien sowie länderspezifische Gesetze und Vorschriften über Mindest-Eigenkapitalquote, Besteuerung und die Ausschüttung der Tochtergesellschaften an ihre Holdinggesellschaften kann dazu führen, dass erhebliche Liquiditätsmengen für andere Anlagen des Fonds nicht zur Verfügung stehen.
- Verschuldung: Immobilienfonds wie dieser unterliegen Risiken im Zusammenhang mit der Fremdkapitalfinanzierung, darunter den Risiken, dass die verfügbaren Mittel zur Deckung erforderlicher Zahlungen nicht ausreichen und dass die bestehenden Verbindlichkeiten nicht refinanziert werden oder dass die Konditionen dieser Refinanzierung weniger günstig sind als die Konditionen der bestehenden Verbindlichkeiten, sowie von hohen Endfälligkeiten am Ende der Laufzeit der Verbindlichkeiten. Allgemeiner gesagt, wird die Verschuldung von Immobilienfonds voraussichtlich durch Immobilien besichert werden, die insgesamt Eigentum des Anlagefonds sind. Wie bei besicherten Fremdkapitalfinanzierungen könnten dann, wenn einige Tochtergesellschaften dieses Immobilienfonds Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen können, verpfändete Vermögenswerte (die das allgemeine Vermögen des Fonds ausmachen können und möglicherweise nicht auf einen bestimmten Vermögenswert beschränkt sind, wie etwa der Vermögenswert, der die Anlage repräsentiert, für die die Verbindlichkeit aufgenommen wurde) an den Kreditgeber übertragen werden, mit darauf folgendem Verlust dieser Vermögenswerte.
- Ausschüttung: Immobilienfonds sind auf Einnahmen aus den Immobilienanlagen angewiesen, um Ausschüttungen an Anleger vornehmen zu können. Werden nur unzureichende Mittel aus den Immobilienanlagen eingenommen, sind über einen längeren Zeitraum keine Ausschüttungen möglich. Der Verwalter kann Mittel, die andernfalls zur Ausschüttung verfügbar gewesen wären, auch Rückstellungen zuweisen. Der Zeitpunkt von Ausschüttungen und die Möglichkeit der Immobilienanlagen und/oder der lokalen Unternehmen, die diese Immobilienanlagen halten, Zahlungen zu leisten, kann durch anwendbare Gesetze und Vorschriften beschränkt sein.
- Steuerliche Überlegungen: Steuerbelastungen und Quellensteuern in Europa, in denen der Anlagefonds Anlagen tätigt, beeinflussen die Höhe der Ausschüttungen an den Anlagefonds und damit auch an die Anleger. Die Höhe der Besteuerung des Anlagefonds oder seiner Anlagen kann nicht mit Sicherheit angegeben werden. Darüber hinaus sind im Nettoinventarwert und in den Zeichnungspreisen der Anteile latente Steuerverbindlichkeiten, die bei Veräußerungen von Vermögenswerten aus dem Grund anfallen können, dass die Steuerbemessungsgrundlage dieser Vermögenswerte unter ihrem Verkehrswert liegt, möglicherweise nicht berücksichtigt.
- Nicht versicherte Verluste: Die Fondsleitung, der Asset Manager und der Property Manager werden bestrebt sein, Haftpflicht- und Sachschadenversicherungen abzuschließen, die für Unternehmen in ähnlicher Lage üblich sind. Es kann jedoch nicht zugesichert werden, dass eine Versicherung erhältlich sein oder zur Deckung solcher Risiken ausreichen wird. Versi-

cherungen gegen bestimmte Risiken wie etwa Erdbeben, Überschwemmungen, Umweltlasten oder Terrorismus sind möglicherweise nicht oder nur in einer Höhe, die unter dem vollen Marktwert oder den Wiederherstellungskosten der Portfolioanlagen liegt, oder nur mit einer hohen Selbstbeteiligung erhältlich.

- Umwelthaftung: Der Anlagefonds und/oder die Tochtergesellschaft(en) können für die Kosten der Beseitigung oder Sanierung gefährlicher oder toxischer Stoffe haftbar werden, die sich auf oder in einer vom Anlagefonds und/oder der (den) Tochtergesellschaft(en) gehaltenen Immobilienanlage befinden. Die Kosten einer erforderlichen Sanierung oder Beseitigung solcher Stoffe können beträchtlich sein. Das Vorhandensein solcher Stoffe oder die nicht ordnungsgemäße Sanierung solcher Stoffe kann auch erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Möglichkeit des Eigentümers haben, die Immobilie zu verkaufen oder zu vermieten oder als Sicherheit für eine Kreditaufnahme zu verwenden. Gesetze und Vorschriften in den verschiedenen Ländern können auch eine Haftung für die Freisetzung bestimmter Materialien, darunter Asbest, aus einer Immobilienanlage in die Luft oder in das Wasser beinhalten und diese Freisetzung kann die Grundlage für eine Haftung gegenüber Dritten wegen Personenschaden oder sonstigen Schäden bilden. Andere Gesetze und Vorschriften können die Entwicklung einschränken und eine Haftung für die Beeinträchtigung von Feuchtgebieten oder die Lebensräume bedrohter oder gefährdeter Tier- und Pflanzenarten beinhalten.
- Gegenparteirisiko: Das Gegenparteirisiko ist das Risiko, dass Gegenparteien am Markt (bei Finanzanlagen) oder Mieter (bei Immobilienanlagen) ihren Vertrag nicht erfüllen, was zu einem Zahlungsausfall führt. Durch einen Zahlungsausfall einer Gegenpartei kann sich den Nettoinventarwert verringern.
- Wechselkurse: Der Anlagefonds berichtet über die konsolidierten Ergebnisse seiner Immobilieninvestitionen in Europa in seinem Jahresabschluss, indem er die lokale Währungsberichterstattung in Euro umwandelt. Wechselkursschwankungen können sich daher negativ auf die Rendite des Fonds auswirken, auch wenn Fremdwährungsrisiken mit Derivaten abgesichert sind. Der Anlagefonds kann in den Investmentländern Hypothekarkredite in lokaler Währung aufzunehmen, wodurch sein Währungsrisiko (d. h. eine natürliche Absicherung) reduziert wird.
- Preisbestimmung auf dem Sekundärmarkt: Die Fondsleitung kann nicht garantieren, dass die Anteile des Immobilienfonds zum oder über dem Emissionspreis oder dem Nettoinventarwert gehandelt werden. Der Kurs eines Immobilienfondsanteils kann erheblich vom Nettoinventarwert abweichen (Agio / Disagio). Darüber hinaus können historische Steigerungen der Anteilswerte nicht als Hinweis auf zukünftige Kurspreisentwicklungen interpretiert werden. Ein vorübergehender und ausserordentlicher Aufschub von Rückzahlungen im Interesse aller Anleger, z.B. infolge umfangreicher Anteilsrücknahmen, kann sich erheblich auf den Stückpreis auf dem Sekundärmarkt auswirken.

1.3. Profil des typischen Anlegers

Der Immobilienfonds eignet sich für qualifizierte Anleger mit einem mittel- bis langfristigen Anlagehorizont, die in erster Linie einen laufenden Ertrag suchen. Die Anleger können zeitweilig Schwankungen des Inventarwertes der Fondsanteile in Kauf nehmen und sind nicht auf einen bestimmten Termin hin auf eine Realisierung der Anlage angewiesen.

1.4. Für den Immobilienfonds relevante Steuervorschriften

Der Immobilienfonds besitzt in der Schweiz keine Rechtspersönlichkeit. Er unterliegt grundsätzlich weder einer Ertrags- noch einer Kapitalsteuer. Eine Ausnahme bilden Immobilienfonds mit direktem Grundbesitz. Die Erträge aus direktem Grundbesitz unterliegen dem Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer der Besteuerung beim Fonds selbst und sind dafür beim Anteilshaber steuerfrei. Kapitalgewinne aus direktem Grundbesitz sind ebenfalls nur beim Immobilienfonds steuerbar.

Die auf den inländischen Erträgen des Immobilienfonds abgezogene eidgenössische Verrechnungssteuer wird von der Fondsleitung für den Immobilienfonds zurückgefordert.

Ausländische Erträge und Kapitalgewinne können den jeweiligen Quellensteuerabzügen des Anlagelandes unterliegen. Soweit möglich, werden diese Steuern von der Fondsleitung aufgrund von Doppelbesteuerungsabkommen oder entsprechenden Vereinbarungen für die Anleger mit Domizil in der Schweiz zurückgefordert.

Die Ertragsausschüttungen des Immobilienfonds an in der Schweiz und im Ausland domizilierte Anleger unterliegen der eidgenössischen Verrechnungssteuer (Quellensteuer) von 35%. Die je mit separatem Coupon ausgeschütteten Erträge und Kapitalgewinne aus direktem Grundbesitz und Kapitalgewinne aus der Veräusserung von Beteiligungen und übrigen Vermögenswerten unterliegen keiner Verrechnungssteuer.

In der Schweiz domizilierte Anleger können die in Abzug gebrachte Verrechnungssteuer durch Deklaration in der Steuererklärung resp. durch separaten Verrechnungssteuerantrag zurückfordern.

Die Ertragsausschüttungen an im Ausland domizilierte Anleger erfolgen ohne Abzug der schweizerischen Verrechnungssteuer, sofern die Erträge des Immobilienfonds zu mindestens 80% ausländischen Quellen entstammen. Dazu muss eine Bestätigung einer Bank vorliegen, dass sich die betreffenden Anteile bei ihr im Depot eines im Ausland ansässigen Anlegers befinden und die Erträge auf dessen Konto gutgeschrieben werden (Domizilerklärung bzw. Affidavit). Es kann nicht garantiert werden, dass die Erträge des Immobilienfonds zu mindestens 80% ausländischen Quellen entstammen.

Erfährt ein im Ausland domizilierter Anleger wegen fehlender Domizilerklärung einen Verrechnungssteuerabzug, kann er die Rückerstattung aufgrund schweizerischen Rechts direkt bei der Eidgenössischen Steuerverwaltung in Bern geltend machen.

Ferner können sowohl Erträge als auch Kapitalgewinne, ob ausgeschüttet oder thesauriert, je nach Person, welche die Anteile direkt oder indirekt hält, teilweise oder ganz einer sogenannten Zahlstellensteuer unterliegen.

Die steuerlichen Ausführungen gehen von der derzeit bekannten Rechtslage und Praxis in der Schweiz aus. Änderungen der Gesetzgebung, Rechtsprechung bzw. Erlasse und Praxis der Steuerbehörden bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Die Besteuerung und die übrigen steuerlichen Auswirkungen für den Anleger beim Halten bzw. Kaufen oder Verkaufen von Fondsanteilen richten sich nach den steuergesetzlichen Vorschriften im Domizilland des Anlegers. Für diesbezügliche Auskünfte wenden sich die Anleger an ihren Steuerberater.

Der Immobilienfonds hat folgenden Steuerstatus:

Internationaler automatischer Informationsaustausch in Steuersachen (automatischer Informationsaustausch):

Dieser Immobilienfonds qualifiziert für die Zwecke des automatischen Informationsaustausches im Sinne des gemeinsamen Melde- und Sorgfaltsstandards der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) für Informationen über Finanzkonten (GMS) als nicht meldendes Finanzinstitut.

FATCA:

Der Immobilienfonds ist bei den US-Steuerbehörden als registered deemed-compliant Foreign Financial Institution im Sinne der Sections 1471 – 1474 des U.S. Internal Revenue Code (Foreign Account Tax Compliance Act, einschliesslich diesbezüglicher Erlasse, „FATCA“) angemeldet.

2. Informationen über die Fondsleitung

2.1. Allgemeine Angaben zur Fondsleitung

Die Fondsleitung ist die Swiss Life Asset Management AG mit Sitz in Zürich. Seit der Gründung im Jahre 1974 als Aktiengesellschaft ist die Fondsleitung im Fondsgeschäft tätig.

Die Höhe des gezeichneten Aktienkapitals der Fondsleitung beträgt seit dem 22. Dezember 2005 CHF 20 Mio. Das Aktienkapital ist in Namenaktien eingeteilt und zu 100% einbezahlt.

Die Fondsleitung ist eine 100%-ige Tochtergesellschaft der Swiss Life Investment Management Holding AG, Zürich.

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung setzt sich aus folgenden Personen zusammen:

Präsident:

- Stefan Mächler, Group CIO und Mitglied der Konzernleitung der Swiss Life Gruppe

Mitglieder:

- Hermann Inglin, COO der Swiss Life Investment Management Holding AG
- Lorenzo Kyburz, Head Legal & Compliance der Swiss Life Investment Management Holding AG
- Dr. Lorenz Schumann, Mitglied des Verwaltungsrats der swissQuant Group AG und der SIM Global Advantage AG
- Markus Walter Honauer, Mitglied des Verwaltungsrats der VERIT Holding AG, der VERIT Immobilien AG, der V-Zug Immobilien AG, der MZ Infra AG und der pom+Group AG sowie Mitglied des Stiftungsrats der HIG Immobilien Anlagestiftung

Die Geschäftsleitung setzt sich aus folgenden Personen zusammen:

- Robin van Berkel, CEO
- Daniel Berner, stellvertretender CEO, Bereichsleiter Proprietary Asset Management (PAM)
- Renato Piffaretti, Bereichsleiter Real Estate
- Michael Klose, Bereichsleiter Third Party Asset Management (TPAM)
- Jan Grunow, Bereichsleiter Operations

Die Fondsleitung verwaltet in der Schweiz per 31. Dezember 2016 insgesamt 26 kollektive Kapitalanlagen, wobei sich die Summe der verwalteten Vermögen am 31. Dezember 2016 auf CHF 70'579.63 Mio. belief.

Adresse der Fondsleitung:

Swiss Life Asset Management AG
General-Guisan-Quai 40
Postfach 2831
8022 Zürich
www.swisslife-am.com

2.2. Delegation von Teilaufgaben

Die interne Revision ist an das Konzernrevisorat der Swiss Life Gruppe delegiert. Weitere Teilaufgaben in den Bereichen Legal & Compliance, Business Controlling und Buchhaltung der Fondsleitung sind an die Swiss Life Investment Management Holding AG delegiert. IT-Infrastrukturdienstleistungen, Applikationsentwicklung und -betrieb, Personal-, Rechts- und Steuerdienstleistungen sind an die Swiss Life Investment Management Holding AG und an die Swiss Life AG delegiert. Hosting Services für den Bereich Third Party Asset Management für das Client Relationship Management (CRM) Tool sind an Swiss Life Deutschland Operations GmbH delegiert. Die Delegierten zeichnen sich aus durch ihre langjährige Erfahrung in den delegierten Bereichen. Die genaue Ausführung der Aufträge regeln zwischen der Fondsleitung Swiss Life Asset Management AG und den Beauftragten abgeschlossene Verträge.

2.3. Ausübung von Mitgliedschafts- und Gläubigerrechten

Die Fondsleitung übt die mit den Anlagen der verwalteten Fonds verbundenen Mitgliedschafts- und Gläubigerrechte unabhängig und ausschliesslich im Interesse der Anleger aus. Die Anleger erhalten auf Wunsch bei der Fondsleitung Auskunft über die Ausübung der Mitgliedschafts- und Gläubigerrechte.

Bei anstehenden Routinegeschäften ist es der Fondsleitung freigestellt, die Mitgliedschafts- und Gläubigerrechte selber auszuüben oder die Ausübung an die Depotbank oder Dritte zu delegieren.

Bei allen sonstigen Traktanden, welche die Interessen der Anleger nachhaltig tangieren könnten, wie namentlich bei der Ausübung von Mitgliedschafts- und Gläubigerrechten, welche der Fondsleitung als Aktionärin oder Gläubigerin der Depotbank oder sonstiger ihr nahestehender juristischer Personen zustehen, übt die Fondsleitung das Stimmrecht selber aus oder erteilt ausdrückliche Weisungen. Sie darf sich dabei auf Informationen abstützen, die sie von der Depotbank,

dem Portfolio Manager, der Gesellschaft oder von Stimmrechtsberatern und weiteren Dritten erhält oder aus der Presse erfährt.

Der Fondsleitung ist es freigestellt, auf die Ausübung der Mitgliedschafts- und Gläubigerrechte zu verzichten.

3. Informationen über die Depotbank

Depotbank ist die Credit Suisse (Schweiz) AG, Paradeplatz 8, 8001 Zürich. Die Bank wurde im April 2015 in der Rechtsform einer Aktiengesellschaft in Zürich gegründet. Die Credit Suisse (Schweiz) AG hat im vierten Quartal 2016 den grössten Teil des zur Division «Swiss Universal Bank» gehörenden Geschäfts der Credit Suisse AG übernommen. Die Credit Suisse (Schweiz) AG ist eine 100%ige Tochtergesellschaft der Credit Suisse AG, Zürich.

Die Credit Suisse (Schweiz) AG bietet ein umfassendes Angebot an Bankdienstleistungen und -produkten für in der Schweiz domizilierte Privat-, Unternehmens- und institutionelle Kunden sowie für gewisse internationale Kunden.

Die Depotbank kann Dritt- und Sammelverwahrer im In- und Ausland mit der Aufbewahrung des Vermögens der Teilvermögen beauftragen, soweit dies im Interesse einer sachgerechten Verwahrung liegt. Für Finanzinstrumente darf die Übertragung nur an beaufsichtigte Dritt- oder Sammelverwahrer erfolgen. Davon ausgenommen ist die zwingende Verwahrung an einem Ort, an dem die Übertragung an beaufsichtigte Dritt- oder Sammelverwahrer nicht möglich ist, wie insbesondere aufgrund zwingender Rechtsvorschriften oder der Modalitäten des Anlageprodukts. Die Dritt- und Sammelverwahrung bringt es mit sich, dass die Fondsleitung an den hinterlegten Wertpapieren nicht mehr das Allein-, sondern nur noch das Miteigentum hat. Sind die Dritt- und Sammelverwahrer überdies nicht beaufsichtigt, so dürften sie organisatorisch nicht den Anforderungen genügen, welche an Schweizer Banken gestellt werden.

Die Aufgaben der Depotbank bei der Delegation der Verwahrung an einen Beauftragten richten sich nach § 4 Ziff. 6 des Fondsvertrages. Die Depotbank haftet für den durch den Beauftragten verursachten Schaden, sofern sie nicht nachweisen kann, dass sie bei der Auswahl, Instruktion und Überwachung die nach den Umständen gebotene Sorgfalt angewendet hat.

Die Depotbank wurde bei den US-Steuerbehörden als “participating foreign financial institution (pFFI)” im Sinne des Abkommens zwischen der Schweiz und den Vereinigten Staaten von Amerika über die Zusammenarbeit für einer erleichterte Umsetzung von FATCA (Foreign Account Tax Compliance Act) „IGA Schweiz/USA“ sowie Sections 1471 – 1474 des U.S. Internal Revenue Code einschliesslich diesbezüglicher Erlasse gemeldet.

4. Information über Dritte

4.1. Zahlstelle

Zahlstelle ist die Credit Suisse (Schweiz) AG, Paradeplatz 8, 8001 Zürich, mit sämtlichen Geschäftsstellen in der Schweiz.

4.2. Vertrieb

Für den Vertrieb des Immobilienfonds ist die Fondsleitung zuständig. Sie kann weitere Vertriebs-träger beauftragen.

4.3. Prüfgesellschaft

Als Prüfgesellschaft amtet PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, 8050 Zürich.

4.4. Schätzungsexperten

Die Fondsleitung hat mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde folgende unabhängigen Schätzungsexperten beauftragt:

- Herr Pascal Marazzi, dipl. Architekt ETH, Chartered Surveyor MRICS; Wüest Partner AG, Zürich;
- Fabio Guerra, Chartered Surveyor MRICS; dipl. Arch. ETH, MSc Real Estate (CUREM), Wüest Partner AG, Zürich.

Die Schätzungsexperten zeichnen sich aus durch ihre langjährige Erfahrung in der Bewertung von Immobilien im In- und Ausland und verfügen über umfassende Marktkenntnisse.

Die genaue Ausführung der Aufträge regeln zwischen der Fondsleitung und den Schätzungsexperten abgeschlossene Verträge.

Die Schätzungsexperten können im Ausland zur Schätzung der ausländischen Grundstücke Hilfspersonen beiziehen. Die Schätzungsexperten plausibilisieren mit Hilfe der Discounted-Cashflow-Methode (DCF-Methode) sämtliche ausländischen Verkehrswertschätzungen. Damit gewährleisten die Schätzungsexperten eine den schweizerischen Vorschriften entsprechende Verkehrswertschätzung der Immobilienwerte. Die Schätzungsexperten stellen ebenfalls sicher, dass die Hilfspersonen die Anforderungen gemäss Art. 64 Abs. 2 KAG und die Auflagen der Aufsichtsbehörde jederzeit sinngemäss erfüllen. Die Schätzungsexperten sind verpflichtet, die Fondsleitung über den Bezug von Hilfspersonen zu informieren.

Die Fondsleitung nimmt zusätzlich zu ihrer laufenden Prüfung der durch die Schätzungsexperten und die lokalen Hilfspersonen vorgenommenen Verkehrswertschätzungen stichprobenartige und unabhängige Sonderprüfungen vor Ort vor.

4.5. Buchführung

Für Buchführungs-, Steuerberatungs- und Administrationstätigkeit der Tochtergesellschaften wird KPMG beigezogen.

5. Weitere Informationen

5.1. Nützliche Hinweise

Valorennummer:	38541554
ISIN-Nummer:	CH0385415549
GIIN-Nummer:	YFGBH8.00224.ME.756
Kotierung/Handel:	ausserbörslich
Rechnungsjahr:	Das erste Rechnungsjahr ist ein verlängertes Rechnungsjahr und endet am 31. März 2019. Jedes Rechnungsjahr nach dieser ersten Rechnungslegungsperiode läuft jeweils vom 1. April bis 31. März.

Anteile:	Werden nicht verbrieft, sondern nur buchmässig geführt.
Ausschüttungstermin:	innerhalb von vier Monaten seit Abschluss des Rechnungsjahres
Erstausgabepreis:	100.00
Rechnungseinheit	Euro

5.2. Bedingungen für die Ausgabe und Rücknahme von Fondsanteilen sowie Handel

Die Ausgabe von Anteilen ist jederzeit möglich. Sie darf nur tranchenweise erfolgen, wobei die bisherige Anzahl Anteile maximal verdoppelt werden kann. Die Fondsleitung bestimmt die Anzahl der neu auszugebenden Anteile, das Bezugsverhältnis für die bisherigen Anleger, die Emissionsmethode für das Bezugsrecht und die übrigen Bedingungen in einem separaten Emissionsprospekt.

Der Anleger kann seinen Anteil jeweils auf das Ende eines Rechnungsjahres, unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten, kündigen. Die Fondsleitung kann unter bestimmten Bedingungen die während eines Rechnungsjahres gekündigten Anteile vorzeitig zurückzahlen (vgl. Fondsvertrag § 17 Ziff. 3). Falls der Anleger die vorzeitige Rückzahlung wünscht, so hat er dies bei der Kündigung schriftlich zu verlangen. Die ordentliche wie auch die vorzeitige Rückzahlung erfolgen innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres.

Der Nettoinventarwert des Immobilienfonds wird zum Verkehrswert auf Ende des Rechnungsjahres und bei jeder Ausgabe von Anteilen berechnet.

Der Nettoinventarwert eines Anteils ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten des Immobilienfonds sowie um die bei einer allfälligen Liquidation des Immobilienfonds wahrscheinlich anfallenden Steuern, dividiert durch die Anzahl der sich im Umlauf befindlichen Anteile. Er wird auf zwei Dezimalstellen gerundet.

Der Ausgabepreis ergibt sich aus dem im Hinblick auf die Ausgabe berechneten Nettoinventarwert, zuzüglich der Ausgabekommission. Die Höhe der Ausgabekommission ist aus der nachfolgenden Ziff. 5.4 ersichtlich.

Der Rücknahmepreis ergibt sich aus dem im Hinblick auf die Rücknahme berechneten Nettoinventarwert, abzüglich der Rücknahmekommission. Die Höhe der Rücknahmekommission ist aus der nachfolgenden Ziff. 5.4 ersichtlich.

Die Nebenkosten für den An- und Verkauf der Anlagen (Handänderungssteuern, Notariatskosten, Gebühren, marktkonforme Courtagen, Abgaben usw.), die dem Immobilienfonds aus der Anlage des einbezahlten Betrages bzw. aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen, werden dem Fondsvermögen belastet.

Ausgabe- und Rücknahmepreise werden auf einen Euro gerundet.

Anteile werden nicht verbrieft, sondern nur buchmässig geführt. Der Anleger ist nicht berechtigt, die Aushändigung eines auf den Namen oder auf den Inhaber lautenden Anteilscheins zu verlangen. Die buchmässige Führung der Anteile hat über ein Depot bei der Depotbank zu erfolgen. Die Fondsleitung plant, nach Abschluss der Erstemission für die Anteile des Immobilienfonds die Lieferfähigkeit über SIX SIS AG als externe Depotstelle herzustellen.

Die Fondsleitung kann die Ausgabe der Anteile jederzeit einstellen sowie Anträge auf Zeichnung oder Umtausch von Anteilen zurückweisen.

5.3. Regelmässiger ausserbörslicher Handel

Der Swiss Life REF (CH) European Properties ist nicht kotiert.

Die Fondsleitung stellt nach Abschluss der Erstemission einen regelmässigen ausserbörslichen Handel mit den Anteilen des Immobilienfonds über die Bank J. Safra Sarasin AG (BJSS) sicher. Kommunikationen in Verbindung mit den Käufen und Verkäufen von Anteilen sind wie folgt an die BJSS zu richten:

Bank J. Safra Sarasin AG
Real Estate Hub
General Guisan-Quai 26
CH-8022 Zürich
Tel.: +41 (0)58 317 37 17
E-mail: real-estate-hub-ch@jsafrasarasin.com

Der Handel erfolgt laufend, zwischen 09:00 Uhr und 17:30 Uhr, während jedem offiziellen Handelstag der SIX Swiss Exchange. Die Kursstellung erfolgt laufend. Die Kurse (bezahlte Kurse bzw., falls keine Transaktionen erfolgten, gestellte Kurse) sind bei der Fondsleitung und der BJSS erhältlich. Geld- und Briefkurse können überdies über Bloomberg oder auf der Webseite von Bloomberg unter www.bloomberg.com abgerufen werden.

Die Fondsleitung darf Informationen oder Indikationen über den Nettoinventarwert bzw. über die Entwicklung des Vermögens des Immobilienfonds oder ähnliche Informationen nur an die BJSS in ihrer Funktion als Betreiberin des ausserbörslichen Handels weitergeben, sofern diese Angaben gleichzeitig den Anlegern zur Verfügung stehen.

Allfällig berechnete indikative Nettoinventarwerte beruhen in der Regel nicht auf Neuschätzungen der Liegenschaften des Immobilienfonds und reflektieren nicht die Entwicklung der Marktpreise der Anteile. Bei der Kursstellung im Rahmen des ausserbörslichen Handels können die sich marktmässig bildenden Kurse von den effektiven oder indikativen Nettoinventarwerten der Anteile erheblich abweichen. Die Entwicklung der Marktpreise der Anteile reflektiert häufig die allgemeine Entwicklung der Kapital- und Immobilienmärkte und nicht die spezifische Entwicklung des Immobilienportefeuilles des Immobilienfonds.

Die Fondsleitung veröffentlicht in den Publikationsorganen den Verkehrswert des Fondsvermögens und den sich daraus ergebenden Inventarwert der Fondsanteile gleichzeitig mit der Bekanntgabe an die mit dem regelmässigen ausserbörslichen Handel der Anteile betraute Bank.

5.4. Vergütungen und Nebenkosten

5.4.1. Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger (Auszug aus § 18 des Fondsvertrags):

Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung,
der Depotbank und/oder von Vertriebssträgern im In- und Ausland max. 5%

Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung,
der Depotbank und/oder von Vertriebssträgern im In- und Ausland max. 5%

Kommission für die Auszahlung des Liquidationsbetrags max. 0.5%
Die Nebenkosten werden bei der tranchenweisen Ausgabe von Anteilen im jeweiligen Emissionsprospekt aufgeführt. Bei der Rücknahme von Anteilen werden die Nebenkosten in der entsprechenden Abrechnung ausgewiesen.

5.4.2. Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens (Auszug aus § 19 des Fondsvertrags):

Verwaltungskommission der Fondsleitung max. 1.2% p.a.
(auf der Basis des Gesamtfondsvermögens per Ende des vorangegangenen Quartals)

Die Kommission wird verwendet für die Leitung des Immobilienfonds und der Immobiliengesellschaften, die Vermögensverwaltung und den Vertrieb des Immobilienfonds.

Ausserdem werden aus der Verwaltungskommission der Fondsleitung Retrozessionen und/oder Rabatte gemäss Ziff. 5.4.3 des Prospekts bezahlt.

Depotbankkommission der Depotbank max. 0.10% p.a.
(auf der Basis des Gesamtfondsvermögens per Ende des vorangegangenen Quartals)

Die Kommission wird verwendet für die Aufgaben der Depotbank, wie die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs und die sonstigen in § 4 des Fondsvertrags aufgeführten Aufgaben.

Zusätzlich können dem Immobilienfonds die weiteren in § 19 des Fondsvertrags aufgeführten Vergütungen und Nebenkosten in Rechnung gestellt werden.

Die effektiv angewandten Sätze sind jeweils aus dem Jahresbericht ersichtlich.

5.4.3. Bezahlung von Retrozessionen und Rabatten:

Die Fondsleitung und deren Beauftragte können Retrozessionen zur Deckung der Vertriebs- und Vermittlungstätigkeit von Anteilen des Immobilienfonds bezahlen. Als Vertriebs- und Vermittlungstätigkeit gilt insbesondere jede Tätigkeit, die darauf abzielt, den Vertrieb oder die Vermittlung von Anteilen des Immobilienfonds zu fördern, wie die Organisation von Road Shows, die Teilnahme an Veranstaltungen und Messen, die Herstellung von Werbematerial, die Schulung von Vertriebsmitarbeitern etc.

Retrozessionen gelten nicht als Rabatte auch wenn sie ganz oder teilweise letztendlich an die Anleger weitergeleitet werden.

Die Empfänger der Retrozessionen gewährleisten eine transparente Offenlegung und informieren den Anleger von sich aus kostenlos über die Höhe der Entschädigungen, die sie für den Vertrieb erhalten können.

Auf Anfrage legen die Empfänger der Retrozessionen die effektiv erhaltenen Beträge, welche sie für den Vertrieb kollektiver Kapitalanlagen dieser Anleger erhalten, offen.

Die Fondsleitung und deren Beauftragte können Rabatte zwecks Reduktion der dem Immobilienfonds belasteten Gebühr oder Kosten direkt an die Anleger bezahlen. Rabatte sind zulässig, sofern sie

- aus Gebühren der Fondsleitung bezahlt werden und somit das Vermögen des Immobilienfonds nicht zusätzlich belasten;
- aufgrund von objektiven Kriterien gewährt werden;
- sämtlichen Anlegern, welche die objektiven Kriterien erfüllen, unter gleichen zeitlichen Voraussetzungen im gleichen Umfang gewährt werden.

Bei Erfüllung der folgenden Voraussetzungen werden Rabatte gewährt:

- Bei Erfüllung einer bestimmten Mindestanlage in den Immobilienfonds oder in die Palette von Immobiliengefässen der Swiss Life Gruppe;
- Bei einer bestimmten Höhe der vom Anleger generierten Gebühren;
- Bei einer erwarteten Anlagedauer;
- Bei Unterstützungsbereitschaft des Anlegers in der Lancierungsphase des Fonds.

Auf Anfrage des Anlegers legt die Fondsleitung die entsprechende Höhe der Rabatte kostenlos offen.

5.4.4. Total Expense Ratio

Der Koeffizient der gesamten, laufend dem Fondsvermögen belasteten Kosten (Total Expense Ratio, TER REF) betrug:

2017: noch nicht verfügbar

2018: noch nicht verfügbar

5.4.5. Gebührenteilungsvereinbarungen („commission sharing agreements“) und geldwerte Vorteile («soft commissions»):

Die Fondsleitung hat keine Gebührenteilungsvereinbarungen abgeschlossen.

Die Fondsleitung hat keine Vereinbarungen bezüglich sogenannten «soft commissions» abgeschlossen.

5.4.6. Anlagen in verbundenen kollektiven Kapitalanlagen

Bei Anlagen in kollektive Kapitalanlagen, welche die Fondsleitung unmittelbar oder mittelbar selbst verwaltet oder die von einer Gesellschaft verwaltet werden, mit der die Fondsleitung durch eine gemeinsame Verwaltung, Beherrschung oder durch eine wesentliche direkte oder indirekte Beteiligung verbunden ist, wird keine Ausgabe- und Rücknahmekommission belastet.

5.5. Publikationen des Immobilienfonds

Weitere Informationen über den Immobilienfonds sind im jeweils letzten Jahresbericht enthalten. Zudem können aktuellste Informationen im Internet unter <http://www.swisslife-am.com> abgerufen werden.

Der Prospekt mit integriertem Fondsvertrag und der Jahresbericht können bei der Fondsleitung, der Depotbank und allen Vertriebssträgern kostenlos bezogen werden.

Bei einer Fondsvertragsänderung, einem Wechsel der Fondsleitung oder der Depotbank sowie der Auflösung des Immobilienfonds erfolgt die Veröffentlichung durch die Fondsleitung auf der elektronischen Plattform www.swissfunddata.ch.

Preisveröffentlichungen erfolgen bei jeder Ausgabe und Rücknahme von Fondsanteilen auf der elektronischen Plattform www.swissfunddata.com. Zudem werden quartalsweise auf der elektronischen Plattform www.swissfunddata.com und auf der Webseite www.swisslife-am.com indikative Inventarwerte publiziert.

5.6. Versicherung der Immobilien

Die sich im Eigentum dieses Immobilienfonds befindlichen Immobilien sind grundsätzlich gegen Feuer- und Wasserschäden sowie Schäden infolge haftpflichtrechtlich relevanter Ursachen versichert. Mietertragsausfälle als Folgekosten von Feuer- und Wasserschäden sind in diesem Versicherungsschutz eingeschlossen. Erdbebenschäden und deren Folgen sind grundsätzlich nicht versichert.

5.7. Verkaufsrestriktionen

Bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen dieses Anlagefonds im Ausland kommen die dort geltenden Bestimmungen zur Anwendung.

a) Für folgende Länder liegt eine Vertriebsbewilligung vor:

- Schweiz

b) Anteile dieses Anlagefonds dürfen innerhalb der USA weder angeboten, verkauft noch ausgeliefert werden. Anteile dieses Anlagefonds dürfen Bürgern der USA oder Personen mit Wohnsitz in den USA und/oder anderen natürlichen oder juristischen Personen, deren Einkommen und/oder Ertrag, ungeachtet der Herkunft, der US-Einkommensteuer unterliegt, sowie Personen, die gemäss Regulation S des US Securities Act von 1933 und/oder dem US Commodity Exchange Act in der jeweils aktuellen Fassung als US-Personen gelten, weder angeboten noch verkauft oder ausgeliefert werden.

5.8. Ausführliche Bestimmungen

Alle weiteren Angaben zum Immobilienfonds wie zum Beispiel die Bewertung des Fondsvermögens, die Aufführung sämtlicher dem Anleger und dem Immobilienfonds belasteten Vergütungen und Nebenkosten sowie die Verwendung des Erfolges gehen im Detail aus dem Fondsvertrag hervor.

Fondsvertrag

I Grundlagen

§ 1 Bezeichnung; Firma und Sitz von Fondsleitung, Depotbank

1. Unter der Bezeichnung "Swiss Life REF (CH) European Properties" besteht ein vertraglicher Anlagefonds der Art Immobilienfonds (der "Immobilienfonds") im Sinne von Art. 25 ff. i.V.m. Art. 58 ff. des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG).
2. Fondsleitung ist die Swiss Life Asset Management AG mit Sitz in Zürich.
3. Depotbank ist die Credit Suisse (Schweiz) AG mit Sitz Zürich.
4. Der Kreis der Anleger ist auf qualifizierte Anleger im Sinne von § 5 Ziff. 1 dieses Fondsvertrages beschränkt.
5. Die Aufsichtsbehörde hat in Anwendung von Art. 10 Abs. 5 KAG auf Begehren der Fondsleitung und mit Zustimmung der Depotbank bewilligt, dass die folgenden Vorschriften für diesen Immobilienfonds nicht anwendbar sind:
 - a) die Pflicht zur Einzahlung in bar,
 - b) die Pflicht zur Erstellung eines vereinfachten Prospekts,
 - c) die Pflicht zur Erstellung eines Halbjahresberichtes,
 - d) im Zusammenhang mit der Einbringung von Anlagen in Form einer Sacheinlage die Pflicht, neue Anteile zuerst den bisherigen Anlegern anbieten zu müssen.
 - e) die Pflicht zur Einhaltung der Anlagebeschränkungen innert zwei Jahren ab Lancierung i.S.v. Art. 67 Abs. 4 KKV.

II Rechte und Pflichten der Vertragsparteien

§ 2 Der Fondsvertrag

Die Rechtsbeziehungen zwischen Anlegern² einerseits und Fondsleitung sowie Depotbank andererseits werden durch den vorliegenden Fondsvertrag und die einschlägigen Bestimmungen der Kollektivanlagengesetzgebung geordnet.

² Aus Gründen der einfacheren Lesbarkeit wird auf die geschlechtsspezifische Differenzierung, z.B. Anlegerinnen und Anleger, verzichtet. Entsprechende Begriffe gelten grundsätzlich für beide Geschlechter.

§ 3 Die Fondsleitung

1. Die Fondsleitung verwaltet den Immobilienfonds für Rechnung der Anleger selbständig und in eigenem Namen. Sie entscheidet insbesondere über die Ausgabe von Anteilen, die Anlagen und deren Bewertung. Sie berechnet den Nettoinventarwert und setzt Ausgabe- und Rücknahmepreise sowie Gewinnausschüttungen fest. Sie macht alle zum Immobilienfonds gehörenden Rechte geltend.
2. Die Fondsleitung und ihre Beauftragten unterliegen der Treue-, Sorgfalts- und Informationspflicht. Sie handeln unabhängig und wahren ausschliesslich die Interessen der Anleger. Sie treffen die organisatorischen Massnahmen, die für eine einwandfreie Geschäftsführung erforderlich sind. Sie gewährleisten eine transparente Rechenschaftsablage und informieren angemessen über diesen Immobilienfonds. Sie legen sämtliche den Anlegern direkt oder indirekt belasteten Gebühren und Kosten sowie deren Verwendung offen; über die Entschädigungen für den Vertrieb kollektiver Kapitalanlagen in Form von Provisionen, Courtagen und anderen geldwerten Vorteilen informieren sie die Anleger vollständig, wahrheitsgetreu und verständlich.
3. Die Fondsleitung kann die Anlageentscheide sowie Teilaufgaben delegieren, soweit dies im Interesse einer sachgerechten Verwaltung liegt. Sie beauftragt ausschliesslich Personen, die für die einwandfreie Ausführung der Aufgabe qualifiziert sind, und stellt die Instruktion sowie Überwachung und Kontrolle der Durchführung des Auftrages sicher.

Für Handlungen der Beauftragten haftet die Fondsleitung wie für eigenes Handeln.

Die Anlageentscheide dürfen nur an Vermögensverwalter delegiert werden, die einer anerkannten Aufsicht unterstehen.

Verlangt das ausländische Recht eine Vereinbarung über Zusammenarbeit und Informationsaustausch mit den ausländischen Aufsichtsbehörden, so darf die Fondsleitung die Anlageentscheide nur an einen Vermögensverwalter im Ausland delegieren, wenn eine solche Vereinbarung zwischen der FINMA und den für die betreffenden Anlageentscheide relevanten ausländischen Aufsichtsbehörde besteht.

4. Die Fondsleitung kann mit Zustimmung der Depotbank eine Änderung dieses Fondsvertrages bei der Aufsichtsbehörde zur Genehmigung einreichen (siehe § 26).
5. Die Fondsleitung kann den Immobilienfonds mit anderen Immobilienfonds gemäss den Bestimmungen von § 24 vereinigen oder gemäss den Bestimmungen von § 25 auflösen.
6. Die Fondsleitung hat Anspruch auf die in den §§ 18 und 19 vorgesehenen Vergütungen, auf Befreiung von den Verbindlichkeiten, die sie in richtiger Erfüllung ihrer Aufgaben eingegangen ist, und auf Ersatz der Aufwendungen, die sie zur Erfüllung dieser Verbindlichkeiten gemacht hat.
7. Die Fondsleitung haftet dem Anleger dafür, dass die Immobiliengesellschaften, die zum Immobilienfonds gehören, die Vorschriften des KAG und des Fondsvertrags einhalten.
8. Die Fondsleitung sowie deren Beauftragte und die ihnen nahestehenden natürlichen und juristischen Personen dürfen vom Immobilienfonds keine Immobilienwerte übernehmen oder ihm abtreten.

Die Aufsichtsbehörde kann in begründeten Einzelfällen Ausnahmen vom Verbot von Geschäften mit nahestehenden Personen bewilligen, wenn die Ausnahme im Interesse der Anleger ist und zusätzlich zur Schätzung der ständigen Schätzungsexperten des Immobilienfonds ein von diesen beziehungsweise deren Arbeitgeber und von der Fondsleitung sowie der Depotbank des Immobilienfonds unabhängiger Schätzungsexperte die Marktkonformität des Kaufs- und Verkaufspreises des Immobilienwertes sowie der Transaktionskosten bestätigt.

Nach Abschluss der Transaktion erstellt die Fondsleitung einen Bericht mit Angaben zu den einzelnen übernommenen oder übertragenen Immobilienwerten und deren Wert am Stichtag der Übernahme oder Abtretung, mit dem Schätzungsbericht der ständigen Schätzungsexperten sowie dem Bericht über die Marktkonformität des Kaufs- oder Verkaufspreises des unabhängigen Schätzungsexperten im Sinne von Art. 32a Abs. 1 Bst. c KKV.

Die Prüfgesellschaft bestätigt im Rahmen ihrer Prüfung der Fondsleitung die Einhaltung der besonderen Treuepflicht bei Immobilienanlagen.

Die Fondsleitung erwähnt im Jahresbericht des Immobilienfonds die bewilligten Geschäfte mit nahestehenden Personen.

9. Die Fondsleitung nimmt zusätzlich zu ihrer laufenden Prüfung der durch die Schätzungsexperten und die lokalen Hilfspersonen vorgenommenen Verkehrswertschätzungen stichprobenartige und unabhängige Sonderprüfungen vor Ort vor.

§ 4 Die Depotbank

1. Die Depotbank bewahrt das Fondsvermögen auf, insbesondere die unbelehnten Schuldbriefe sowie die Aktien der Immobiliengesellschaften. Sie besorgt die Ausgabe und Rücknahme der Fondsanteile sowie den Zahlungsverkehr für den Immobilienfonds. Für die laufende Verwaltung von Immobilienwerten kann sie Konten von Dritten führen lassen.
2. Die Depotbank ist für die Konto- und Depotführung des Immobilienfonds verantwortlich, kann aber nicht selbständig über dessen Vermögen verfügen.
3. Die Depotbank gewährleistet, dass ihr bei Geschäften, die sich auf das Vermögen des Immobilienfonds beziehen, der Gegenwert innert der üblichen Fristen übertragen wird. Sie benachrichtigt die Fondsleitung, falls der Gegenwert nicht innert der üblichen Frist erstattet wird, und fordert von der Gegenpartei Ersatz für den betroffenen Vermögenswert, sofern dies möglich ist.
4. Die Depotbank führt die erforderlichen Aufzeichnungen und Konten so, dass sie jederzeit die verwahrten Vermögensgegenstände der einzelnen Anlagefonds voneinander unterscheiden kann.

Die Depotbank prüft bei Vermögensgegenständen, die nicht in Verwahrung genommen werden können, das Eigentum der Fondsleitung und führt darüber Aufzeichnungen.

5. Die Depotbank und ihre Beauftragten unterliegen der Treue-, Sorgfalts- und Informationspflicht. Sie handeln unabhängig und wahren ausschliesslich die Interessen der Anleger. Sie treffen die organisatorischen Massnahmen, die für eine einwandfreie Geschäftsführung erforderlich sind. Sie gewährleisten eine transparente Rechenschaftsablage und informieren angemessen über diesen Immobilienfonds. Sie legen sämtliche den Anlegern direkt oder indirekt belasteten Gebühren und Kosten sowie deren Verwendung offen; über Entschädigungen für den Vertrieb kollektiver Kapitalanlagen in Form von Provisionen, Courtagen und anderen geldwerten Vorteilen informieren sie die Anleger vollständig, wahrheitsgetreu und verständlich.
6. Die Depotbank kann Dritt- und Sammelverwahrer im In- oder Ausland mit der Aufbewahrung des Fondsvermögens beauftragen, soweit dies im Interesse einer sachgerechten Verwahrung liegt. Sie prüft und überwacht, ob der von ihr beauftragte Dritt- oder Sammelverwahrer:
 - a) über eine angemessene Betriebsorganisation, finanzielle Garantien und die fachlichen Qualifikationen verfügt, die für die Art und die Komplexität der Vermögensgegenstände, die ihm anvertraut wurden, erforderlich sind;
 - b) einer regelmässigen externen Prüfung unterzogen und damit sichergestellt wird, dass sich die Finanzinstrumente in seinem Besitz befinden;
 - c) die von der Depotbank erhaltenen Vermögensgegenstände so verwahrt, dass sie von der Depotbank durch regelmässige Bestandesabgleiche zu jeder Zeit eindeutig als zum Fondsvermögen gehörend identifiziert werden können;
 - d) die für die Depotbank geltenden Vorschriften hinsichtlich der Wahrnehmung ihrer delegierten Aufgaben und der Vermeidung von Interessenkollisionen einhält.

Die Depotbank haftet für den durch den Beauftragten verursachten Schaden, sofern sie nicht nachweisen kann, dass sie bei der Auswahl, Instruktion und Überwachung die nach den Umständen gebotene Sorgfalt angewendet hat. Der Prospekt enthält Ausführungen zu den mit der Übertragung der Aufbewahrung auf Dritt- und Sammelverwahrer verbundenen Risiken.

Für Finanzinstrumente darf die Übertragung im Sinne des vorstehenden Absatzes nur an beaufsichtigte Dritt- oder Sammelverwahrer erfolgen. Davon ausgenommen ist die zwingende Verwahrung an einem Ort, an dem die Übertragung an beaufsichtigte Dritt- oder Sammelverwahrer nicht möglich ist, wie insbesondere aufgrund zwingender Rechtsvorschriften oder der Modalitäten des Anlageprodukts. Die Anleger sind im Prospekt über die Aufbewahrung durch nicht beaufsichtigte Dritt- oder Sammelverwahrer zu informieren.

7. Die Depotbank sorgt dafür, dass die Fondsleitung das Gesetz und den Fondsvertrag beachtet. Sie prüft, ob die Berechnung des Nettoinventarwertes und der Ausgabe- und Rücknahmepreise der Anteile sowie die Anlageentscheide Gesetz und Fondsvertrag entsprechen und ob der Erfolg nach Massgabe des Fondsvertrags verwendet wird. Für die Auswahl der Anlagen, welche die Fondsleitung im Rahmen der Anlagevorschriften trifft, ist die Depotbank nicht verantwortlich.

8. Die Depotbank hat Anspruch auf die in den §§ 18 und 19 vorgesehenen Vergütungen, auf Befreiung von den Verbindlichkeiten, die sie in richtiger Erfüllung ihrer Aufgaben eingegangen ist, und auf Ersatz der Aufwendungen, die sie zur Erfüllung dieser Verbindlichkeiten gemacht hat.
9. Die Depotbank sowie deren Beauftragte und die ihnen nahestehenden natürlichen und juristischen Personen dürfen vom Immobilienfonds keine Immobilienwerte übernehmen oder ihm abtreten.

Die Aufsichtsbehörde kann in begründeten Einzelfällen Ausnahmen vom Verbot von Geschäften mit nahestehenden Personen bewilligen, wenn die Ausnahme im Interesse der Anleger ist und zusätzlich zur Schätzung der ständigen Schätzungsexperten des Immobilienfonds ein von diesen beziehungsweise deren Arbeitgeber und von der Fondsleitung sowie der Depotbank des Immobilienfonds unabhängiger Schätzungsexperte die Marktkonformität des Kaufs- und Verkaufspreises des Immobilienwertes sowie der Transaktionskosten bestätigt.

Die Prüfgesellschaft bestätigt im Rahmen ihrer Prüfung der Fondsleitung die Einhaltung der besonderen Treuepflicht bei Immobilienanlagen.

§ 5 Der qualifizierte Anleger

1. Der Kreis der Anleger ist auf qualifizierte Anleger im Sinne von Art. 10 Abs. 3, 3bis, 3ter und 4 KAG i.V.m. Art. 6 und Art. 6a KKV beschränkt. Als qualifizierte Anleger gelten beaufsichtigte Finanzintermediäre wie Banken, Effekthändler und Fondsleitungen und Vermögensverwalter kollektiver Kapitalanlagen sowie Zentralbanken, beaufsichtigte Versicherungseinrichtungen, öffentlich-rechtliche Körperschaften und Vorsorgeeinrichtungen mit professioneller Tresorerie und Unternehmen mit professioneller Tresorerie. Als qualifizierte Anleger gemäss Art. 10 Abs. 3bis und 3ter KAG gelten vermögende Privatpersonen und Vermögensverwaltungskunden, welche die Voraussetzungen von Art. 6 und 6a KKV erfüllen. Professionelle Tresorerie liegt vor, wenn das Unternehmen bzw. die öffentlich-rechtliche Körperschaft oder Vorsorgeeinrichtung mindestens eine fachlich ausgewiesene, im Finanzbereich erfahrene Person damit betraut, die Finanzmittel dauernd zu bewirtschaften.

Die Fondsleitung stellt zusammen mit der Depotbank sicher, dass die Anleger die Vorgaben in Bezug auf den Anlegerkreis erfüllen.

Zu diesem Zweck darf die Depotbank bei einer Prüfung des Anlegerkreises insbesondere auf eine schriftliche Bestätigung eines beaufsichtigten Finanzintermediärs abstellen, sofern der Finanzintermediär darin bestätigt, dass die bei ihm gebuchten Anleger nach seinem besten Wissen für die Anlage qualifizieren, indem er mittels Prozessen oder regelmässiger Prüfungen die Qualifikation der bei ihm gebuchten Anleger sicherstellt.

2. Die Anleger erwerben mit Vertragsabschluss und der Einzahlung in bar eine Forderung gegen die Fondsleitung auf Beteiligung am Vermögen und am Ertrag des Immobilienfonds. Die Forderung der Anleger ist in Anteilen begründet.

Anstelle von Einzahlungen in bar kann auf Ersuchen des Anlegers mit Zustimmung der Fondsleitung die Übertragung von Anlagen an den Anlagefonds (auch "Sacheinlage" oder „contribution in kind“ genannt) im Sinne von § 17 treten. Die Fondsleitung ist nicht verpflichtet, auf ein solches Ersuchen einzutreten.

3. Die Anleger sind nur zur Einzahlung des von ihnen gezeichneten Anteils in den Immobilienfonds verpflichtet. Ihre persönliche Haftung für Verbindlichkeiten des Immobilienfonds ist ausgeschlossen.
4. Die Anleger erhalten bei der Fondsleitung jederzeit Auskunft über die Grundlagen für die Berechnung des Nettoinventarwertes pro Anteil. Machen die Anleger ein Interesse an näheren Angaben über einzelne Geschäfte der Fondsleitung wie die Ausübung von Mitgliedschafts- und Gläubigerrechten, das Riskmanagement oder Sacheinlagen geltend, so erteilt ihnen die Fondsleitung auch darüber jederzeit Auskunft. Die Anleger können beim Gericht am Sitz der Fondsleitung verlangen, dass die Prüfgesellschaft oder eine andere sachverständige Person den abklärungsbedürftigen Sachverhalt untersucht und ihnen darüber Bericht erstattet.
5. Die Anleger können den Fondsvertrag jeweils auf das Ende eines Rechnungsjahres unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten kündigen und die Auszahlung ihres Anteils am Immobilienfonds in bar verlangen.

Die Fondsleitung kann unter bestimmten Bedingungen die während eines Rechnungsjahrs gekündigten Anteile nach Abschluss desselben vorzeitig zurückzahlen (vgl. § 17 Ziff. 2).

Die ordentliche wie auch die vorzeitige Rückzahlung erfolgen innerhalb von maximal vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres.

6. Die Anleger sind verpflichtet, der Fondsleitung, der Depotbank und ihren Beauftragten gegenüber auf Verlangen nachzuweisen, dass sie die gesetzlichen oder fondsvertraglichen Voraussetzungen für die Beteiligung am Immobilienfonds erfüllen bzw. nach wie vor erfüllen. Überdies sind sie verpflichtet, die Fondsleitung, die Depotbank und deren Beauftragte umgehend zu informieren, sobald sie diese Voraussetzungen nicht mehr erfüllen.
7. Die Anteile eines Anlegers müssen durch die Fondsleitung in Zusammenarbeit mit der Depotbank zum jeweiligen Rücknahmepreis zwangsweise zurückgenommen werden, wenn:
 - a) dies zur Wahrung des Rufes des Finanzplatzes, namentlich zur Bekämpfung der Geldwäscherei, erforderlich ist;
 - b) der Anleger die gesetzlichen oder vertraglichen Voraussetzungen zur Teilnahme an diesem Immobilienfonds nicht mehr erfüllt.

8. Zusätzlich können die Anteile eines Anlegers durch die Fondsleitung in Zusammenarbeit mit der Depotbank zum jeweiligen Rücknahmepreis zwangsweise zurückgenommen werden, wenn:
 - a) die Beteiligung des Anlegers am Immobilienfonds geeignet ist, die wirtschaftlichen Interessen der übrigen Anleger massgeblich zu beeinträchtigen, insbesondere wenn die Beteiligung steuerliche Nachteile für den Immobilienfonds im In- oder Ausland zeitigen kann;
 - b) Anleger ihre Anteile in Verletzung von Bestimmungen eines auf sie anwendbaren in- oder ausländischen Gesetzes, dieses Fondsvertrags oder des Prospekts erworben haben oder halten;
 - c) die wirtschaftlichen Interessen der Anleger beeinträchtigt werden, insbesondere in Fällen, wo einzelne Anleger durch systematische Zeichnungen und unmittelbar darauf folgende Rücknahmen Vermögensvorteile zu erzielen versuchen, indem sie Zeitunterschiede zwischen der Festlegung der Schlusskurse und der Bewertung des Fondsvermögens ausnutzen (Market Timing).

§ 6 Anteile und Anteilklassen

1. Die Fondsleitung kann mit Zustimmung der Depotbank und Genehmigung der Aufsichtsbehörde jederzeit verschiedene Anteilklassen schaffen, aufheben oder vereinigen. Alle Anteilklassen berechtigen zur Beteiligung am ungeteilten Fondsvermögen, welches seinerseits nicht segmentiert ist. Diese Beteiligung kann aufgrund klassenspezifischer Kostenbelastungen oder Ausschüttungen oder aufgrund klassenspezifischer Erträge unterschiedlich ausfallen und die verschiedenen Anteilklassen können deshalb einen unterschiedlichen Nettoinventarwert pro Anteil aufweisen. Für klassenspezifische Kostenbelastungen haftet das Vermögen des Immobilienfonds als Ganzes.
2. Die Schaffung, Aufhebung oder Vereinigung von Anteilklassen wird im Publikationsorgan bekannt gemacht. Nur die Vereinigung gilt als Änderung des Fondsvertrages im Sinne von § 26.
3. Die verschiedenen Anteilklassen können sich namentlich hinsichtlich Kostenstruktur, Referenzwährung, Währungsabsicherung, Ausschüttung oder Thesaurierung der Erträge, Mindestanlage sowie Anlegerkreis unterscheiden.

Vergütungen und Kosten werden nur derjenigen Anteilsklasse belastet, der eine bestimmte Leistung zukommt. Vergütungen und Kosten, die nicht eindeutig einer Anteilsklasse zugeordnet werden können, werden den einzelnen Anteilklassen im Verhältnis zum Fondsvermögen belastet.
4. Der Immobilienfonds ist nicht in Anteilklassen unterteilt.
5. Die Anteile werden nicht verbrieft, sondern buchmässig geführt. Der Anleger ist nicht berechtigt, die Aushändigung eines Anteilscheines zu verlangen. Die buchmässige Führung der Anteile hat grundsätzlich über ein Depot bei der Depotbank zu erfolgen. Betreffend Lieferfähigkeit regelt der Prospekt die Einzelheiten.

6. Die Fondsleitung ist verpflichtet, Anleger, welche die Voraussetzungen zum Halten einer Anteilsklasse nicht mehr erfüllen, aufzufordern, ihre Anteile innert 30 Kalendertagen im Sinne von §17 zurückzugeben, an eine Person zu übertragen, die die genannten Voraussetzungen erfüllt oder in Anteile einer anderen Klasse des entsprechenden Teilvermögens umzutauschen, deren Bedingungen sie erfüllen. Leistet der Anleger dieser Aufforderung nicht Folge, muss die Fondsleitung in Zusammenarbeit mit der Depotbank entweder einen zwangsweisen Umtausch in eine andere Anteilsklasse des entsprechenden Teilvermögens oder, sofern dies nicht möglich ist, eine zwangsweise Rücknahme der betreffenden Anteile im Sinne von § 5 Ziff. 7 vornehmen.

III Richtlinien der Anlagepolitik

A Anlagegrundsätze

§ 7 Einhaltung der Anlagevorschriften

1. Bei der Auswahl der einzelnen Anlagen und zur Umsetzung der Anlagepolitik gemäss § 8 beachtet die Fondsleitung im Sinne einer ausgewogenen Risikoverteilung die nachfolgend aufgeführten Grundsätze und prozentualen Beschränkungen. Diese beziehen sich auf das Fondsvermögen zu Verkehrswerten und sind ständig einzuhalten. Dieser Immobilienfonds muss die Anlagebeschränkungen drei Jahre nach Ablauf der Zeichnungsfrist (Lancierung) erfüllen. Diese Befreiung von der Einhaltung der Anlagevorschriften gilt nicht für die Belastung der Grundstücke gemäss § 14 Ziff. 2 Satz 2.
2. Werden die Beschränkungen durch Marktveränderungen überschritten, so müssen die Anlagen unter Wahrung der Interessen der Anleger innerhalb einer angemessenen Frist auf das zulässige Mass zurückgeführt werden. Werden Beschränkungen in Verbindung mit Derivaten gemäss § 12 nachstehend durch eine Veränderung des Deltas verletzt, so ist der ordnungsgemässe Zustand unter Wahrung der Interessen der Anleger spätestens innerhalb von drei Bankwerktagen wieder herzustellen.

§ 8 Anlagepolitik

1. Die Fondsleitung investiert das Vermögen dieses Immobilienfonds in Immobilienwerte und Immobilienprojekte europaweit (exkl. Schweiz). Die Immobilien werden indirekt über eine oder mehrere Tochtergesellschaften im In- und Ausland gehalten. Der geplante Immobilienfonds investiert in europäische Büro-, Verkaufs- und Wohnimmobilien, gemischtgenutzte Objekte sowie weitere kommerziell genutzte Immobilien. Im Fokus stehen Core und Core Plus-Lagen in europäischen Grossstädten und Regionalzentren sowie deren Agglomerationen. Der geografische Anlageschwerpunkt liegt auf den europäischen Kernmärkten (Deutschland, Österreich, Frankreich und Benelux) mit einer strategischen Zielallokation zwischen 40 % und 60 % des Anlagevermögens. Ergänzend sind Investitionen im Vereinigten Königreich, Skandinavien, Südeuropa und weiteren europäischen Regionen möglich. Bei der Auswahl der Standorte werden den Immobilienmarktzyklen, der Wirtschaftskraft, den Konjunkturprognosen und einer umfassenden lokalen Objektanalyse Rechnung getragen.

2. Als Anlagen dieses Immobilienfonds sind zugelassen:

a) Grundstücke einschliesslich Zugehör

Als Grundstücke gelten:

- Wohnbauten im Sinne von Liegenschaften, welche zu Wohnzwecken dienen
- Kommerziell genutzte Liegenschaften
- Bauten mit gemischter Nutzung
- Stockwerkeigentum
- Bauland (inkl. Abbruchobjekte, angefangene Bauten und Bauprojekte); unbebaute Grundstücke müssen erschlossen und für eine umgehende Überbauung geeignet sein sowie über eine rechtskräftige Baubewilligung für deren Überbauung verfügen. Mit der Ausführung der Bauarbeiten muss vor Ablauf der Gültigkeitsdauer der jeweiligen Baubewilligung begonnen werden können.
- Baurechtsgrundstücke (inkl. Bauten und Baudienstbarkeiten)

Gewöhnliches Miteigentum an Grundstücken ist zulässig, sofern die Fondsleitung einen beherrschenden Einfluss ausüben kann, d.h. wenn sie über die Mehrheit der Miteigentumsanteile und Stimmen verfügt.

b) Beteiligungen an und Forderungen gegen Immobiliengesellschaften, deren Zweck einzig der Erwerb und Verkauf oder die Vermietung und Verpachtung sowie die Überbauung eigener Grundstücke ist, sofern mindestens zwei Drittel ihres Kapitals und der Stimmen im Immobilienfonds vereinigt sind.

c) Anteile an anderen in- oder ausländischen Immobilienfonds (einschliesslich Real Estate Investment Trusts) sowie Immobilieninvestmentgesellschaften (welche nicht identisch sind mit den in lit. b) hiervor erwähnten Immobiliengesellschaften) und -zertifikate, die an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt werden.

Die Fondsleitung darf unter Vorbehalt von § 19 Anteile an Zielfonds erwerben, die unmittelbar oder mittelbar von ihr selbst oder von einer Gesellschaft verwaltet werden, mit der sie durch gemeinsame Verwaltung oder Beherrschung oder durch eine direkte oder indirekte Beteiligung verbunden ist.

d) Anlagen in ausländischen Immobilienwerten sind nur in denjenigen Ländern zulässig, in denen eine den schweizerischen Vorschriften entsprechende Verkehrswertschätzung gewährleistet ist.

e) Schuldbriefe oder andere vertragliche Grundpfandrechte.

- f) Die Immobilienwerte können je nach länderspezifischen Eigenheiten über Tochtergesellschaften (inklusive einer Schweizer Holding Gesellschaft und weiteren Holdinggesellschaften in Europa) gehalten werden. Die Verwaltungsräte der Tochtergesellschaften bestehen jeweils mehrheitlich aus Mitgliedern des Verwaltungsrats der Fondsleitung und/oder Mitarbeitern der Fondsleitung. Die Fondsleitung stellt durch Auswahl, Instruktion und Überwachung sicher, dass ihre Kontrollrechte betreffend diesen Tochtergesellschaften gewährleistet sind. Wo aus nationalen rechtlichen Vorschriften im Zielinvestitionsland nur eine paritätische Zusammensetzung des Verwaltungsrates mit lokalen Verwaltungsräten möglich ist, ist sicherzustellen, dass dem Verwaltungsratspräsidenten (welcher Verwaltungsrat der Fondsleitung und/oder ein Mitarbeiter der Fondsleitung ist) der Stichtscheid zukommt. Sofern nach lokalem Recht kein Stichtscheid möglich ist, soll die beherrschende Aktionärin der lokalen Beteiligung den Stichtscheid haben. Diese Tochtergesellschaften müssen direkt oder indirekt zu mindestens 75% vom Immobilienfonds gehalten werden, wobei sich der verbleibende Anteil des Kapitals und der Stimmrechte im Besitz von Unternehmen befinden muss, die mit der Fondsleitung verbunden sind. Die Tochtergesellschaften halten ausschliesslich Anlagen für Rechnung des Immobilienfonds und die Bestimmungen in diesem Fondsvertrag hinsichtlich des Immobilienfonds gelten analog für alle Anlagen der Tochtergesellschaften. Für die Rechnungslegung werden die Anlagen der Tochtergesellschaften mit den Anlagen des Immobilienfonds konsolidiert betrachtet.

Die Grundstücke werden im Grundbuch indirekt auf den Namen der Fondsleitung und dort wo das ausländische Recht dies zulässt unter Anmerkung der Zugehörigkeit zum Immobilienfonds eingetragen.

3. Die Fondsleitung darf für Rechnung des Fonds Bauten erstellen lassen. Sie darf in diesem Fall für die Zeit der Vorbereitung, des Baus oder der Gebäudesanierung der Ertragsrechnung des Immobilienfonds für Bauland und angefangene Bauten einen Bauzins zum marktüblichen Satz gutschreiben, sofern dadurch die Kosten den geschätzten Verkehrswert nicht übersteigen.

Nach Fertigstellung der Bauten lässt die Fondsleitung den Verkehrswert schätzen.

§ 9 Sicherstellung der Verbindlichkeiten und kurzfristig verfügbare Mittel

1. Die Fondsleitung muss zur Sicherstellung der Verbindlichkeiten einen angemessenen Teil des Fondsvermögens in kurzfristigen festverzinslichen Effekten oder in kurzfristig verfügbaren Mitteln halten. Sie darf diese Effekten und Mittel in der Rechnungseinheit des Immobilienfonds sowie in anderen Währungen, auf welche die Verbindlichkeiten lauten, halten.
2. Als Verbindlichkeiten gelten aufgenommene Kredite, Verpflichtungen aus dem Geschäftsgang sowie sämtliche Verpflichtungen aus gekündigten Anteilen.
3. Als kurzfristig festverzinsliche Effekten gelten Forderungsrechte mit einer Laufzeit oder Restlaufzeit bis zu 12 Monaten.

4. Als kurzfristig verfügbare Mittel gelten Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht und Zeit mit Laufzeiten bis zu 12 Monaten sowie fest zugesagte Kreditlimiten einer Bank bis zu 10% des Nettofondsvermögens. Die Kreditlimiten sind der Höchstgrenze der zulässigen Verpfändung nach § 14 Ziff. 2 anzurechnen.
5. Zur Sicherstellung von bevorstehenden Bauvorhaben können festverzinsliche Effekten mit einer Laufzeit oder Restlaufzeit von bis zu 24 Monaten gehalten werden.

B Anlagetechniken und –instrumente

§ 10 Effektenleihe

1. Die Fondsleitung tätigt keine Effektenleihe-Geschäfte.

§ 11 Pensionsgeschäfte

Die Fondsleitung tätigt keine Pensionsgeschäfte.

§ 12 Derivate

1. Die Fondsleitung darf Derivate ausschliesslich zur Absicherung von Zins-, Währungs- und Marktrisiken einsetzen. Sie sorgt dafür, dass der Einsatz von Derivaten in seiner ökonomischen Wirkung auch unter ausserordentlichen Marktverhältnissen nicht zu einer Abweichung von den in diesem Prospekt mit integriertem Fondsvertrag genannten Anlagezielen oder zu einer Veränderung des Anlagecharakters des Anlagefonds führt. Zudem müssen die den Derivaten zu Grunde liegenden Basiswerte nach diesem Fondsvertrag als Anlagen zulässig sein. Im Zusammenhang mit kollektiven Kapitalanlagen dürfen Derivate nur zum Zwecke der Währungsabsicherung eingesetzt werden. Vorbehalten bleibt die Absicherung von Markt- und Zinsrisiken bei kollektiven Kapitalanlagen, sofern die Risiken eindeutig bestimmbar und messbar sind.
2. Der Einsatz von Derivaten ist auf engagementreduzierende Derivatpositionen beschränkt und in seiner ökonomischen Wirkung dem Verkauf eines Basiswertes bzw. der Reduktion einer Verpflichtung ähnlich. Das Risikomessverfahren entspricht einem modifizierten Commitment-Ansatz I. Der Einsatz der Derivate übt unter Berücksichtigung der nach diesem Paragraphen notwendigen Deckung weder eine Hebelwirkung auf das Fondsvermögen aus noch entspricht dieser einem Leerverkauf.
3. Es dürfen nur Derivat-Grundformen verwendet werden. Diese umfassen:
 - a) Call- oder Put-Optionen, deren Wert bei Verfall linear von der positiven oder negativen Differenz zwischen dem Verkehrswert des Basiswerts und dem Ausübungspreis abhängt und null wird, wenn die Differenz das andere Vorzeichen hat;
 - b) Swaps, deren Zahlungen linear und pfadunabhängig vom Wert des Basiswertes oder einem absoluten Betrag abhängen;
 - c) Termingeschäfte (Futures und Forwards), deren Wert linear vom Wert des Basiswerts abhängt.

4.
 - a) Die mit engagementreduzierenden Derivaten eingegangenen Verpflichtungen müssen unter Vorbehalt von Bst. b und d dauernd durch die dem Derivat zugrunde liegenden Basiswerte gedeckt sein.
 - b) Eine Deckung mit anderen Anlagen als den Basiswerten ist bei engagementreduzierenden Derivaten zulässig, die auf einen Index lauten, welcher
 - von einer externen, unabhängigen Stelle berechnet wird;
 - für die als Deckung dienenden Anlagen repräsentativ ist;
 - in einer adäquaten Korrelation zu diesen Anlagen steht.
 - c) Die Fondsleitung muss jederzeit uneingeschränkt über die Basiswerte oder Anlagen verfügen können. Basiswerte oder Anlagen können gleichzeitig als Deckung für mehrere engagementreduzierende Derivate herangezogen werden, wenn diese ein Markt-, ein Zins- oder ein Währungsrisiko beinhalten und sich auf die gleichen Basiswerte beziehen.
 - d) Ein engagementreduzierendes Derivat kann bei der Berechnung der entsprechenden Basiswerte mit dem «Delta» gewichtet werden.
5. Die Fondsleitung hat bei der Verrechnung von Derivatpositionen folgende Regeln zu berücksichtigen:
 - a) Gegenläufige Positionen in Derivaten des gleichen Basiswerts sowie gegenläufige Positionen in Derivaten und in Anlagen des gleichen Basiswerts dürfen miteinander verrechnet werden ungeachtet des Verfalls der Derivate („Netting“), wenn das Derivat-Geschäft einzig zum Zwecke abgeschlossen wurde, um die mit dem erworbenen Derivaten oder Anlagen im Zusammenhang stehenden Risiken zu eliminieren, dabei die wesentlichen Risiken nicht vernachlässigt werden und der Anrechnungsbetrag der Derivate nach Art. 35 KKV-FINMA ermittelt wird.
 - b) Beziehen sich die Derivate bei Absicherungsgeschäften nicht auf den gleichen Basiswert wie der abzusichernde Vermögenswert, so sind für eine Verrechnung, zusätzlich zu den Regeln von Bst. a, die Voraussetzungen zu erfüllen („Hedging“), dass die Derivat-Geschäfte nicht auf einer Anlagestrategie beruhen dürfen, die der Gewinnerzielung dient. Zudem muss das Derivat zu einer nachweisbaren Reduktion des Risikos führen, die Risiken des Derivats müssen ausgeglichen werden, die zu verrechnenden Derivate, Basiswerte oder Vermögensgegenstände müssen sich auf die gleiche Klasse von Finanzinstrumenten beziehen und die Absicherungsstrategie muss auch unter aussergewöhnlichen Marktbedingungen effektiv sein.
 - c) Derivate, die zur reinen Absicherung von Fremdwährungsrisiken eingesetzt werden und nicht zu einer Hebelwirkung führen oder zusätzliche Marktrisiken beinhalten, können ohne die Anforderungen gemäss Bst. b bei der Berechnung des Gesamtengagements aus Derivaten verrechnet werden.
 - d) Gedeckte Absicherungsgeschäfte durch Zinsderivate sind zulässig. Wandelanleihen dürfen bei der Berechnung des Engagements aus Derivaten unberücksichtigt bleiben.

6. Die Fondsleitung kann sowohl standardisierte als auch nicht standardisierte Derivate einsetzen. Sie kann die Geschäfte mit Derivaten an einer Börse, an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt oder OTC (Over-the-Counter) abschliessen.
7.
 - a) Die Fondsleitung darf OTC-Geschäfte nur mit beaufsichtigten Finanzintermediären abschliessen, welche auf diese Geschäftsarten spezialisiert sind und eine einwandfreie Durchführung des Geschäftes gewährleisten. Handelt es sich bei der Gegenpartei nicht um die Depotbank, hat erstere oder deren Garant eine hohe Bonität aufzuweisen.
 - b) Ein OTC-Derivat muss täglich zuverlässig und nachvollziehbar bewertet und jederzeit zum Verkehrswert veräussert, liquidiert oder durch ein Gegengeschäft glattgestellt werden können.
 - c) Ist für ein OTC Derivat kein Marktpreis erhältlich, so muss der Preis anhand eines angemessenen und in der Praxis anerkannten Bewertungsmodells gestützt auf den Verkehrswert der Basiswerte, von denen das Derivat abgeleitet ist, jederzeit nachvollziehbar sein. Vor dem Abschluss eines Vertrags über ein solches Derivat sind grundsätzlich konkrete Offerten von mindestens zwei Gegenparteien einzuholen, wobei der Vertrag mit derjenigen Gegenpartei abzuschliessen ist, welche die preislich beste Offerte unterbreitet. Abweichungen von diesem Grundsatz sind zulässig aus Gründen der Risikoverteilung oder wenn weitere Vertragsbestandteile wie Bonität oder Dienstleistungsangebot der Gegenpartei eine andere Offerte als insgesamt vorteilhafter für die Anleger erscheinen lassen. Ausserdem kann ausnahmsweise auf die Einholung von Offerten von mindestens zwei möglichen Gegenparteien verzichtet werden, wenn dies im besten Interesse der Anleger ist. Die Gründe hierfür sowie der Vertragsabschluss und die Preisbestimmung sind nachvollziehbar zu dokumentieren.
 - d) Die Fondsleitung bzw. deren Beauftragten dürfen im Rahmen eines OTC-Geschäfts nur Sicherheiten entgegennehmen, welche die Anforderungen gemäss Art. 51 KKV-FINMA erfüllen. Der Emittent der Sicherheiten muss eine hohe Bonität aufweisen und die Sicherheiten dürfen nicht von der Gegenpartei oder von einer dem Konzern der Gegenpartei angehörigen oder davon abhängigen Gesellschaft begeben sein. Die Sicherheiten müssen hoch liquide sein, zu einem transparenten Preis an einer Börse oder einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt werden und mindestens börsentäglich bewertet werden. Die Fondsleitung bzw. deren Beauftragte müssen bei der Verwaltung der Sicherheiten die Pflichten und Anforderungen gemäss Art. 52 KKV-FINMA erfüllen. Insbesondere müssen sie die Sicherheiten in Bezug auf Länder, Märkte und Emittenten angemessen diversifizieren, wobei eine angemessene Diversifikation der Emittenten als erreicht gilt, wenn die von einem einzelnen Emittenten gehaltenen Sicherheiten nicht mehr als 20% des Nettoinventarwerts entsprechen. Vorbehalten bleiben Ausnahmen für öffentlich garantierte oder begebene Anlagen gemäss Art. 83 KKV. Weiter müssen die Fondsleitung bzw. deren Beauftragten die Verfügungsmacht und die Verfügungsbefugnis an den erhaltenen Sicherheiten bei Ausfall der Gegenpartei jederzeit und ohne Einbezug der Gegenpartei oder deren Zustimmung erlangen können. Die erhaltenen Sicherheiten sind bei der Depotbank zu verwahren. Die erhaltenen Sicherheiten können im Auftrag der Fondsleitung bei einer beaufsichtigten Drittverwahrstelle verwahrt werden, wenn das Eigentum an den Sicherheiten nicht übertragen wird und die Drittverwahrstelle von der Gegenpartei unabhängig ist.

8. Bei der Einhaltung der gesetzlichen und vertraglichen Anlagebeschränkungen (Maximal- und Minimallimiten) sind die Derivate nach Massgabe der Kollektivanlagengesetzgebung zu berücksichtigen.
9. Der Prospekt enthält in Ziff. 1.2.3 weitere Angaben.

§ 13 Aufnahme und Gewährung von Krediten

1. Die Fondsleitung darf an Gesellschaften, deren Kapital und Stimmen zu mindestens zwei Dritteln im Immobilienfonds vereinigt sind, Darlehen gewähren oder für diese als Bürge einstehen.
2. Mit Ausnahme von Ziff. 1 sowie Schuldbriefen oder anderen vertraglichen Grundpfandrechten darf die Fondsleitung weder für Rechnung des Immobilienfonds Kredite gewähren noch darf sie das Fondsvermögen mit Bürgschaften belasten.
3. Die Fondsleitung darf für Rechnung des Immobilienfonds Kredite aufnehmen.

§ 14 Belastung der Grundstücke

1. Die Fondsleitung darf Grundstücke verpfänden und die Pfandrechte zur Sicherung übereignen.
2. Die Belastung aller Grundstücke darf jedoch im Durchschnitt ein Drittel des Verkehrswertes nicht übersteigen. Während den ersten drei Jahren nach der Lancierung darf die Belastung aller Grundstücke 40% des Verkehrswertes nicht übersteigen. Bei der letzteren Vorschrift findet die Befreiung von der Einhaltung der Anlagevorschriften gemäss vorstehend § 7 Ziff. 1 letzter Satz keine Anwendung.

Zur Wahrung der Liquidität kann die Belastung vorübergehend und ausnahmsweise auf die Hälfte des Verkehrswertes erhöht werden, sofern die Interessen der Anleger gewahrt bleiben. In diesem Fall hat die Prüfungsgesellschaft im Rahmen der Prüfung des Immobilienfonds zu den Voraussetzungen gemäss Art. 96 Abs. 1bis KKV Stellung zu nehmen.

C Anlagebeschränkungen

§ 15 Risikoverteilung und deren Beschränkungen

1. Die Anlagen sind nach Objekten, deren Nutzungsart, Alter, Bausubstanz und Lage zu verteilen.
2. Die Anlagen sind auf mindestens zehn Grundstücke zu verteilen. Siedlungen, die nach den gleichen baulichen Grundsätzen erstellt worden sind, sowie aneinander grenzende Parzellen gelten als ein einziges Grundstück.
3. Der Verkehrswert eines Grundstücks darf nicht mehr als 25% des Fondsvermögens betragen.

4. Im Weiteren beachtet die Fondsleitung bei der Verfolgung der Anlagepolitik gemäss § 8 folgende Anlagebeschränkungen bezogen auf das Fondsvermögen:
 - a) Bauland (inkl. Abbruchobjekte, angefangene Bauten und Bauprojekte) gemäss § 8 Ziff. 2 Bst. a) 5. Spiegelstrich bis höchstens 30%;
 - b) Baurechtsgrundstücke bis höchstens 30%;
 - c) Schuldbriefe und andere vertragliche Grundpfandrechte bis höchstens 10%;
 - d) Anteile an anderen Immobilienfonds und Immobilieninvestmentgesellschaften bis höchstens 25%;
 - e) Die Anlagen nach Buchstaben a und b vorstehend zusammen bis höchstens 40%;

IV Berechnung des Nettoinventarwertes sowie Ausgabe und Rücknahme von Anteilen und Schätzungsexperten

§ 16 Berechnung des Nettoinventarwertes und Beizug von Schätzungsexperten

1. Der Nettoinventarwert des Immobilienfonds wird zum Verkehrswert auf Ende des Rechnungsjahres sowie bei jeder Ausgabe von Anteilen, in Euro berechnet. Zusätzlich werden mindestens per Ende jedes Quartals indikative Inventarwerte berechnet.
2. Die Fondsleitung lässt auf den Abschluss jedes Rechnungsjahrs sowie bei der Ausgabe von Anteilen den Verkehrswert der zum Immobilienfonds gehörenden Grundstücke durch unabhängige Schätzungsexperten überprüfen. Dazu beauftragt die Fondsleitung mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde mindestens zwei natürliche oder eine juristische Person als unabhängige Schätzungsexperten.

Die Schätzungsexperten können im Ausland Hilfspersonen zur Schätzung der ausländischen Immobilienwerte beiziehen. Dabei stellen die Schätzungsexperten sicher, dass eine den schweizerischen Vorschriften entsprechende Verkehrswertschätzung gewährleistet ist und dass die Hilfspersonen die Anforderungen gemäss Art. 64 Abs. 2 KAG und die Auflagen der Aufsichtsbehörde jederzeit sinngemäss erfüllen. Die Schätzungsexperten sind verpflichtet, die Fondsleitung über den Beizug von Hilfspersonen zu informieren. Die Besichtigung der Grundstücke durch die Schätzungsexperten bzw. deren Hilfspersonen ist mindestens alle drei Jahre zu wiederholen. Bei Erwerb/Veräusserung von Grundstücken lässt die Fondsleitung die Grundstücke vorgängig schätzen. Bei Veräusserungen ist eine neue Schätzung nicht nötig, sofern die bestehende Schätzung nicht älter als 3 Monate ist und sich die Verhältnisse nicht wesentlich geändert haben.
3. An einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelte Anlagen sind mit den am Hauptmarkt bezahlten aktuellen Kursen zu bewerten. Andere Anlagen oder Anlagen, für die keine aktuellen Kurse verfügbar sind, sind mit dem Preis zu bewerten, der bei sorgfältigem Verkauf im Zeitpunkt der Schätzung wahrscheinlich erzielt würde. Die Fondsleitung wendet in diesem Fall zur Ermittlung des Verkehrswertes angemessene und in der Praxis anerkannte Bewertungsmodelle und -grundsätze an.

4. Offene kollektive Kapitalanlagen werden mit ihrem Rücknahmepreis bzw. Nettoinventarwert bewertet. Werden sie regelmässig an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt, so kann die Fondsleitung diese gemäss Ziff. 3 bewerten.
5. Der Wert von kurzfristigen festverzinslichen Effekten, welche nicht an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt werden, wird wie folgt bestimmt: Der Bewertungspreis solcher Anlagen wird, ausgehend vom Nettoerwerbspreis, unter Konstanthaltung der daraus berechneten Anlagerendite, sukzessiv dem Rückzahlungspreis angeglichen. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen wird die Bewertungsgrundlage der einzelnen Anlagen der neuen Markttrendite angepasst. Dabei wird bei fehlendem aktuellem Marktpreis in der Regel auf die Bewertung von Geldmarktinstrumenten mit gleichen Merkmalen (Qualität und Sitz des Emittenten, Ausgabewährung, Laufzeit) abgestellt.
6. Post- und Bankguthaben werden mit ihrem Forderungsbetrag plus aufgelaufene Zinsen bewertet. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen oder der Bonität wird die Bewertungsgrundlage für Bankguthaben auf Zeit den neuen Verhältnissen angepasst.
7. Die Bewertung der Grundstücke für den Immobilienfonds erfolgt nach der aktuellen SFAMA Richtlinie für die Immobilienfonds.
8. Die Bewertung unbebauter Grundstücke erfolgt nach dem Prinzip der effektiv entstandenen Kosten. Angefangene Bauten sind zum Verkehrswert zu bewerten. Diese Bewertung wird jährlich einer Werthaltigkeitsprüfung unterzogen.
9. Der Nettoinventarwert eines Anteils ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten des Immobilienfonds sowie um die bei einer allfälligen Liquidation des Immobilienfonds wahrscheinlich anfallenden Steuern, dividiert durch die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile. Er wird auf zwei Dezimalstellen gerundet.

§ 17 Ausgabe und Rücknahme von Anteilen, Handel sowie Sacheinlagen

1. Die Ausgabe von Anteilen ist jederzeit möglich, doch darf sie nur tranchenweise erfolgen. Die Fondsleitung bietet neue Anteile zuerst den bisherigen Anlegern an.

Im Zusammenhang mit Sacheinlagen besteht gestützt auf die Bewilligung der Aufsichtsbehörde i.S. von Art. 10 Abs. 5 KAG keine Pflicht, die neuen Anteile zuerst den bisherigen Anlegern anzubieten.
2. Die Rücknahme von Anteilen erfolgt in Übereinstimmung mit § 5 Ziff. 5. Die Fondsleitung kann die während eines Rechnungsjahrs gekündigten Anteile nach Abschluss desselben vorzeitig zurückzahlen, wenn:
 - a) der Anleger dies bei der Kündigung schriftlich verlangt;
 - b) sämtliche Anleger, die eine vorzeitige Rückzahlung gewünscht haben, befriedigt werden können.

Ferner stellt die Fondsleitung über eine Bank oder einen Effektenhändler einen regelmässigen börslichen oder ausserbörslichen Handel der Immobilienfondsanteile sicher. Der Prospekt regelt die Einzelheiten.

3. Der Ausgabe- und Rücknahmepreis der Anteile basiert auf dem gemäss § 16 berechneten Nettoinventarwert je Anteil. Bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen kann zum Nettoinventarwert eine Ausgabekommission gemäss § 18 zugeschlagen resp. eine Rücknahmekommission gemäss § 18 vom Nettoinventarwert abgezogen werden. Die Ausgabe- und Rücknahmepreise werden auf einen Euro gerundet.

Die Nebenkosten für den An- und Verkauf der Anlagen (Handänderungssteuern, Notariatskosten, Gebühren, marktkonforme Courtagen, Abgaben usw.), die dem Immobilienfonds aus der Anlage des einbezahlten Betrages bzw. aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen, werden dem Fondsvermögen belastet.

4. Die Fondsleitung kann die Ausgabe der Anteile jederzeit einstellen sowie Anträge auf Zeichnung oder Umtausch von Anteilen zurückweisen.
5. Die Fondsleitung kann im Interesse der Gesamtheit der Anleger die Rückzahlung der Anteile vorübergehend und ausnahmsweise aufschieben, wenn:
 - a) ein Markt, welcher Grundlage für die Bewertung eines wesentlichen Teils des Fondsvermögens bildet, geschlossen ist oder wenn der Handel an einem solchen Markt beschränkt oder ausgesetzt ist;
 - b) ein politischer, wirtschaftlicher, militärischer, monetärer oder anderer Notfall vorliegt;
 - c) wegen Beschränkungen des Devisenverkehrs oder Beschränkungen sonstiger Übertragungen von Vermögenswerten Geschäfte für den Immobilienfonds undurchführbar werden;
 - d) zahlreiche Anteile gekündigt werden und dadurch die Interessen der übrigen Anleger wesentlich beeinträchtigt werden können.
6. Die Fondsleitung teilt den Entscheid über den Aufschub unverzüglich der Prüfgesellschaft, der Aufsichtsbehörde sowie in angemessener Weise den Anlegern mit.
7. Solange die Rückzahlung der Anteile aus den unter Ziff. 5 Bst. a bis c genannten Gründen aufgeschoben ist, findet keine Ausgabe von Anteilen statt.
8. Jeder Anleger kann beantragen, dass er im Falle einer Zeichnung anstelle einer Einzahlung in bar Anlagen an das Fondsvermögen leistet („Sacheinlage“ oder „contribution in kind“ genannt). Der Antrag ist zusammen mit der Zeichnung zu stellen. Die Fondsleitung ist nicht verpflichtet, Sacheinlagen zuzulassen.

Die Fondsleitung entscheidet allein über Sacheinlagen und stimmt solchen Geschäften nur zu, sofern die Ausführung der Transaktionen vollumfänglich im Einklang mit der Anlagepolitik des Immobilienfonds steht und die Interessen der übrigen Anleger dadurch nicht beeinträchtigt werden.

9. Die Fondsleitung erstellt bei Sacheinlage einen Bericht zuhanden der Depotbank und der Prüfgesellschaft, welcher Angaben zu den einzelnen übernommenen Immobilienwerten und deren Wert am Übertragungstichtag der Übernahme, die Schätzberichte der ständigen Schätzungsexperten enthält sowie die Anzahl der als Gegenleistung ausgegebenen oder zurückgenommenen Anteile und einen allfälligen Spitzenausgleich in Bar enthält.
10. Im Jahresbericht sind sämtliche Sacheinlagetransaktionen zu erwähnen.
11. Bringt ein Anleger eine von der Fondsleitung genehmigte Sacheinlage ein, werden die Bezugsrechte der bestehenden Anleger aufgehoben.

V Vergütungen und Nebenkosten

§ 18 Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger

1. Bei der Ausgabe von Anteilen kann dem Anleger eine Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertriebssträgern im In- und Ausland von zusammen höchstens 5% des Nettoinventarwertes der neuemittierten Anteile belastet werden. Der zurzeit massgebliche Höchstsatz ist aus dem Prospekt ersichtlich.
2. Bei der Rücknahme von Anteilen kann dem Anleger eine Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank, von Vertriebssträgern im In- und Ausland von höchstens 5% des Nettoinventarwertes belastet werden. Der zurzeit massgebliche Höchstsatz ist aus dem Prospekt ersichtlich.
3. Für die Auszahlung des Liquidationsbetriffnisses im Falle der Auflösung des Immobilienfonds kann den Anlegern auf dem Inventarwert ihrer Anteile eine Kommission von 0.5% berechnet werden.

§ 19 Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens

1. Für die Leitung des Immobilienfonds und der Immobiliengesellschaften, die Vermögensverwaltung und den Vertrieb des Immobilienfonds stellt die Fondsleitung zulasten des Immobilienfonds eine Kommission von jährlich maximal 1.2% des Gesamtfondsvermögens in Rechnung, die pro rata temporis bei jeder Berechnung des Nettoinventarwertes dem Fondsvermögen belastet und jeweils quartalsweise ausbezahlt wird (Verwaltungskommission).

Der effektiv angewandte Satz der Verwaltungskommission ist jeweils aus dem Jahresbericht ersichtlich.

2. Für die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs des Immobilienfonds und die sonstigen in § 4 aufgeführten Aufgaben der Depotbank belastet die Depotbank dem Immobilienfonds eine Kommission von jährlich maximal 0.10% des Gesamtfondsvermögens (Depotbankkommission). Die Zahlung erfolgt vierteljährlich auf der Basis des Gesamtfondsvermögens per Ende des vorangegangenen Quartals.

Der effektiv angewandte Satz der Depotbankkommission ist jeweils aus dem Jahresbericht ersichtlich.

3. Für die Auszahlung des Jahresertrages an die Anleger belastet die Depotbank dem Immobilienfonds eine Kommission von maximal 0.5% des Bruttobetrages der Ausschüttung.
4. Fondsleitung und Depotbank haben ausserdem Anspruch auf Ersatz der folgenden Ausgaben, die ihnen in Ausführung des Fondsvertrages entstanden sind:
 - a) Kosten für den An- und Verkauf von Immobilienanlagen, namentlich marktübliche Courtagen, Anwaltshonorare und Notargebühren, Mutationsgebühren;
 - b) Abgaben der Aufsichtsbehörde für die Gründung, Änderung, Auflösung oder Vereinigung des Immobilienfonds;
 - c) Jahresgebühr der Aufsichtsbehörde;
 - d) Honorare der Prüfgesellschaft für die jährliche Prüfung sowie für Bescheinigungen im Rahmen von Gründungen, Änderungen, Auflösung oder Vereinigungen des Immobilienfonds;
 - e) Honorare für Rechts- und Steuerberater im Zusammenhang mit Gründungen, Änderungen, Auflösung oder Vereinigung des Immobilienfonds sowie der allgemeinen Wahrnehmung der Interessen des Immobilienfonds und seiner Anleger;
 - f) Kosten für die Publikation des Nettoinventarwertes des Immobilienfonds sowie sämtliche Kosten für Mitteilungen an die Anleger einschliesslich der Übersetzungskosten, welche nicht einem Fehlverhalten der Fondsleitung zuzuschreiben sind;
 - g) Kosten für den Druck juristischer Dokumente sowie Jahresberichte des Immobilienfonds;
 - h) Kosten für eine allfällige Eintragung des Immobilienfonds bei einer ausländischen Aufsichtsbehörde, namentlich von der ausländischen Aufsichtsbehörde erhobene Kommissionen, Übersetzungskosten sowie die Entschädigung des Vertreters oder der Zahlstelle im Ausland
 - i) Kosten im Zusammenhang mit der Ausübung von Stimmrechten oder Gläubigerrechten durch den Immobilienfonds, einschliesslich der Honorarkosten für externe Berater;
 - j) Kosten und Honorare im Zusammenhang mit im Namen des Immobilienfonds eingetragenen geistigen Eigentum oder mit Nutzungsrechten des Immobilienfonds;
 - k) alle Kosten, die durch die Ergreifung ausserordentlicher Schritte zur Wahrung der Anlegerinteressen durch die Fondsleitung, den Vermögensverwalter kollektiver Kapitalanlagen oder die Depotbank verursacht werden.

Weiter kann die Fondsleitung im Rahmen von Art. 37 Abs. 2 KKV folgende Vergütungen und Nebenkosten dem Fondsvermögen belasten:

- Kosten bzw. Honorare der unabhängigen Schätzungsexperten sowie allfälliger weiterer Experten;
 - Für die Bemühungen bzw. Kosten bei der Entwicklung von unbebauten Grundstücken, Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten belastet die Fondsleitung dem Immobilienfonds eine Entwicklungskommission von maximal 3% der Baukosten. Als Baukosten gelten dabei alle im Zusammenhang mit der Erstellung der Immobilie anfallenden Kosten mit Ausnahme der Erwerbs- und Erwerbsnebenkosten für das Grundstück.
 - Für die Bemühungen bzw. Kosten im Zusammenhang mit der Verwaltung der einzelnen Liegenschaften im Umfang von maximal 5% der jährlichen Nettomietzinseinkünften.
 - Für die Bemühungen bzw. Kosten im Zusammenhang mit dem Kauf und Verkauf von Grundstücken im Umfang von maximal 2.5% des Kauf- bzw. des Verkaufspreises; bei der Übernahme von Grundstücken und Liegenschaften (Sacheinlagen) kann ebenfalls eine Entschädigung von bis zu 2% belastet werden.
 - Betriebskosten aus der Liegenschaftsverwaltung für Löhne, Sozialleistungen und öffentlich-rechtliche Abgaben für die Hauswarte, Heizer, Concierges oder ähnliche Funktionen sowie Kosten für Service- und Infrastrukturdienstleistungen;
 - Marktübliche Kommissionen Dritter im Zusammenhang mit dem Kauf und Verkauf von Grundstücken und Sacheinlagen sowie für Erstvermietungen bei Neubauten und nach Sanierung;
 - Kosten und Gebühren, die im Zusammenhang mit einer Kapitalerhöhung und/oder einer allfälligen Kotierung des Immobilienfonds;
 - Anwalts- und Gerichtskosten im Zusammenhang mit der Geltendmachung bzw. der Abwehr von Forderungen, die dem Immobilienfonds zustehen bzw. gegen diesen geltend gemacht werden
5. Zusätzlich trägt der Immobilienfonds sämtliche aus der Verwaltung des Fondsvermögens erwachsenden Nebenkosten für den An- und Verkauf der Anlagen (namentlich marktübliche Courtagen, Kommissionen, Steuern und Abgaben). Diese Kosten werden direkt mit dem Einstands- bzw. Verkaufswert der betreffenden Anlagen verrechnet. Im Weiteren trägt der Immobilienfonds die Kosten für die Überprüfung und Aufrechterhaltung von Qualitätsstandards bei physischen Anlagen.
6. Die Leistungen der Immobiliengesellschaften an die Mitglieder ihrer Verwaltung, die Geschäftsführung und das Personal sind auf die Vergütungen anzurechnen, auf welche die Fondsleitung nach § 19 Anspruch hat.

7. Die Fondsleitung und deren Beauftragte können gemäss den Bestimmungen im Prospekt Retrozessionen zur Entschädigung der Vertriebstätigkeit von Fondsanteilen und Rabatte, um die auf den Anleger entfallenden, dem Immobilienfonds belasteten Gebühren und Kosten zu reduzieren, bezahlen.
8. Die Verwaltungskommission der Zielfonds, in die investiert wird, darf unter Berücksichtigung von allfälligen Retrozessionen und Rabatten höchstens 1% betragen. Im Jahresbericht ist der maximale Satz der Verwaltungskommission der Zielfonds, in die investiert wird, unter Berücksichtigung von allfälligen Retrozessionen und Rabatten anzugeben.
9. Erwirbt die Fondsleitung Anteile anderer kollektiver Kapitalanlagen, die unmittelbar oder mittelbar von ihr selbst oder von einer Gesellschaft verwaltet werden, mit der sie durch gemeinsame Verwaltung oder Beherrschung oder durch eine wesentliche direkte oder indirekte Beteiligung verbunden ist ("verbundene Zielfonds"), so darf sie allfällige Ausgabe- oder Rücknahmekommissionen der verbundenen Zielfonds nicht dem Immobilienfonds belasten.

VI Rechenschaftsablage und Prüfung

§ 20 Rechenschaftsablage

1. Die Rechnungseinheit des Immobilienfonds ist der Euro.
2. Das erste Rechnungsjahr ist ein verlängertes Rechnungsjahr und endet am 31. März 2019. Jedes Rechnungsjahr nach dieser ersten Rechnungslegungsperiode läuft jeweils vom 1. April bis 31. März.
3. Innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres veröffentlicht die Fondsleitung einen geprüften Jahresbericht des Immobilienfonds.
4. Das Auskunftsrecht des Anlegers gemäss § 5 Ziff. 4 bleibt vorbehalten.

§ 21 Prüfung

Die Prüfgesellschaft prüft, ob die Fondsleitung und die Depotbank die gesetzlichen und vertraglichen Vorschriften wie auch die Standesregeln der Swiss Funds & Asset Management Association SFAMA eingehalten haben. Ein Kurzbericht der Prüfgesellschaft zur publizierten Jahresrechnung erscheint im Jahresbericht.

VII Verwendung des Erfolges und Ausschüttungen

§ 22

1. Der Nettoertrag des Immobilienfonds wird jährlich spätestens innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres in Euro an die Anleger ausgeschüttet.

Die Fondsleitung kann zusätzlich Zwischenausschüttungen aus den Erträgen vornehmen.

Bis zu 30% des Nettoertrages können auf neue Rechnung vorgetragen werden. Auf eine Ausschüttung kann verzichtet und der gesamte Nettoertrag kann auf neue Rechnung vorgetragen werden, wenn

- der Nettoertrag des laufenden Geschäftsjahres und die vorgetragenen Erträge aus früheren Rechnungsjahren des Immobilienfonds weniger als 1% des Nettoinventarwertes des Immobilienfonds beträgt, und
 - der Nettoertrag des laufenden Geschäftsjahres und die vorgetragenen Erträge aus früheren Rechnungsjahren des Immobilienfonds weniger als eine Einheit der Rechnungseinheit des Immobilienfonds beträgt.
2. Realisierte Kapitalgewinne aus der Veräußerung von Sachen und Rechten können von der Fondsleitung ausgeschüttet oder zur Wiederanlage zurückbehalten werden.

VIII Publikationen des Immobilienfonds

§ 23

1. Das Publikationsorgan des Immobilienfonds ist im Prospekt genannt. Der Wechsel eines Publikationsorgans ist im Publikationsorgan anzuzeigen.
2. Im Publikationsorgan werden insbesondere Zusammenfassungen wesentlicher Änderungen des Fondsvertrages unter Hinweis auf die Stellen, bei denen die Änderungen im Wortlaut kostenlos bezogen werden können, der Wechsel der Fondsleitung und/oder der Depotbank, die Schaffung, Aufhebung oder Vereinigung von Anteilsklassen sowie die Auflösung des Immobilienfonds veröffentlicht. Änderungen, die von Gesetzes wegen erforderlich sind, welche die Rechte der Anleger nicht berühren oder die ausschliesslich formeller Natur sind, können mit Zustimmung der Aufsichtsbehörde von der Publikationspflicht ausgenommen werden.
3. Die Fondsleitung publiziert die Ausgabe- und Rücknahmepreise bzw. den Nettoinventarwert mit dem Hinweis "exklusive Kommissionen" bei jeder Ausgabe und Rücknahme von Anteilen in dem im Prospekt genannten Publikationsorgan. Die Preise werden mindestens einmal im Monat publiziert. Die Wochen und Wochentage an denen die Publikationen stattfinden werden im Prospekt festgelegt.
4. Der Fondsvertrag mit Prospekt, und die jeweiligen Jahresberichte können bei der Fondsleitung, der Depotbank und bei allen Vertriebsträgern kostenlos bezogen werden.

IX Umstrukturierung und Auflösung

§ 24 Vereinigung

1. Die Fondsleitung kann mit Zustimmung der Depotbank Immobilienfonds vereinigen, indem sie auf den Zeitpunkt der Vereinigung die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten des bzw. der zu übertragenden Immobilienfonds auf den übernehmenden Immobilienfonds überträgt. Die Anleger des übertragenden Immobilienfonds erhalten Anteile am übernehmenden Immobilienfonds in entsprechender Höhe. Allfällige Fraktionen werden in bar ausbezahlt. Auf den Zeitpunkt der Vereinigung wird der übertragende Immobilienfonds ohne Liquidation aufgelöst und der Fondsvertrag des übernehmenden Immobilienfonds gilt auch für den übertragenden Immobilienfonds.
2. Immobilienfonds können nur vereinigt werden, sofern:
 - a) die entsprechenden Fondsverträge dies vorsehen;
 - b) sie von der gleichen Fondsleitung verwaltet werden;
 - c) die entsprechenden Fondsverträge bezüglich folgender Bestimmungen grundsätzlich übereinstimmen:
 - die Anlagepolitik, die Anlagetechniken, die Risikoverteilung sowie die mit der Anlage verbundenen Risiken
 - die Verwendung des Nettoertrages und der Kapitalgewinne
 - die Art, die Höhe und die Berechnung aller Vergütungen, die Ausgabe- und Rücknahmekommissionen sowie die Nebenkosten für den An- und Verkauf von Anlagen (Handänderungssteuern, Notariatsgebühren, marktconforme Courtagen, Gebühren, Abgaben), die dem Fondsvermögen oder den Anlegern belastet werden dürfen
 - die Rücknahmebedingungen
 - die Laufzeit des Vertrages und die Voraussetzungen der Auflösung;
 - d) am gleichen Tag die Vermögen der beteiligten Immobilienfonds bewertet, das Umtauschverhältnis berechnet und die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten übernommen werden;
 - e) weder den Immobilienfonds noch den Anlegern daraus Kosten erwachsen.

Vorbehalten bleiben die Bestimmungen gemäss § 19 Ziff. 4.
3. Wenn die Vereinigung voraussichtlich mehr als einen Tag in Anspruch nimmt, kann die Aufsichtsbehörde einen befristeten Aufschub der Rückzahlung der Anteile der beteiligten Immobilienfonds bewilligen.

4. Die Fondsleitung legt mindestens einen Monat vor der geplanten Veröffentlichung die beabsichtigten Änderungen des Fondsvertrages sowie die beabsichtigte Vereinigung zusammen mit dem Vereinigungsplan der Aufsichtsbehörde zur Überprüfung vor. Der Vereinigungsplan enthält Angaben zu den Gründen der Vereinigung, zur Anlagepolitik der beteiligten Immobilienfonds und den allfälligen Unterschieden zwischen dem übernehmenden und dem übertragenden Immobilienfonds, zur Berechnung des Umtauschverhältnisses, zu allfälligen Unterschieden in den Vergütungen, zu allfälligen Steuerfolgen für die Immobilienfonds sowie die Stellungnahme der zuständigen kollektivanlagenrechtlichen Prüfgesellschaft.
5. Die Fondsleitung publiziert die beabsichtigten Änderungen des Fondsvertrages nach § 23 Ziff. 2 sowie die beabsichtigte Vereinigung und deren Zeitpunkt zusammen mit dem Vereinigungsplan mindestens zwei Monate vor dem von ihr festgelegten Stichtag in den Publikationsorganen der beteiligten Immobilienfonds. Dabei weist sie die Anleger darauf hin, dass diese bei der Aufsichtsbehörde innert 30 Tagen nach der letzten Publikation Einwendungen gegen die beabsichtigten Änderungen des Fondsvertrages erheben oder die Rückzahlung ihrer Anteile verlangen können.
6. Die Prüfgesellschaft überprüft unmittelbar die ordnungsgemässe Durchführung der Vereinigung und äussert sich dazu in einem Bericht zuhanden der Fondsleitung und der Aufsichtsbehörde.
7. Die Fondsleitung meldet der Aufsichtsbehörde den Abschluss der Vereinigung und publiziert den Vollzug der Vereinigung, die Bestätigung der Prüfgesellschaft zur ordnungsgemässen Durchführung sowie das Umtauschverhältnis ohne Verzug in den Publikationsorganen der beteiligten Immobilienfonds.
8. Die Fondsleitung erwähnt die Vereinigung im nächsten Jahresbericht des übernehmenden Immobilienfonds und im allfällig vorher zu erstellenden Halbjahresbericht. Für den übertragenden Immobilienfonds ist ein geprüfter Abschlussbericht zu erstellen, falls die Vereinigung nicht auf den ordentlichen Jahresabschluss fällt.

§ 25 Laufzeit des Immobilienfonds und Auflösung

1. Der Immobilienfonds besteht auf unbestimmte Zeit.
2. Die Fondsleitung oder die Depotbank können die Auflösung des Immobilienfonds durch Kündigung des Fondsvertrages mit einer einmonatigen Kündigungsfrist herbeiführen.
3. Der Immobilienfonds kann durch Verfügung der Aufsichtsbehörde aufgelöst werden, insbesondere wenn er spätestens ein Jahr nach Ablauf der Zeichnungsfrist (Lancierung) oder einer längeren, durch die Aufsichtsbehörde auf Antrag der Depotbank und der Fondsleitung erstreckten Frist nicht über ein Nettovermögen von mindestens 5 Millionen Schweizer Franken (oder Gegenwert in Euro) verfügt.
4. Die Fondsleitung gibt der Aufsichtsbehörde die Auflösung unverzüglich bekannt und veröffentlicht sie im Publikationsorgan.
5. Nach erfolgter Kündigung des Fondsvertrages darf die Fondsleitung den Immobilienfonds unverzüglich liquidieren. Hat die Aufsichtsbehörde die Auflösung des Immobilien-

fonds verfügt, so muss dieser unverzüglich liquidiert werden. Die Auszahlung des Liquidationserlöses an die Anleger ist der Depotbank übertragen. Sollte die Liquidation längere Zeit beanspruchen, kann der Erlös in Teilbeträgen ausbezahlt werden. Vor der Schlusszahlung muss die Fondsleitung die Bewilligung der Aufsichtsbehörde einholen.

X Änderung des Fondsvertrages

§ 26

Soll der vorliegende Fondsvertrag geändert werden, oder besteht die Absicht, die Fondsleitung oder die Depotbank zu wechseln, so hat der Anleger die Möglichkeit, bei der Aufsichtsbehörde innert 30 Tagen nach der Publikation Einwendungen zu erheben. In der Publikation informiert die Fondsleitung die Anleger darüber, auf welche Fondsvertragsänderungen sich die Prüfung und die Feststellung der Gesetzeskonformität durch die FINMA erstrecken. Bei einer Änderung des Fondsvertrages können die Anleger überdies unter Beachtung der vertraglichen Frist die Auszahlung ihrer Anteile in bar verlangen. Vorbehalten bleiben die Fälle gemäss § 23 Ziff. 2, welche mit Zustimmung der Aufsichtsbehörde von der Publikationspflicht ausgenommen sind.

XI Anwendbares Recht und Gerichtsstand

§ 27

1. Der Immobilienfonds untersteht schweizerischem Recht, insbesondere dem Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006, der Verordnung über die kollektiven Kapitalanlagen vom 22. November 2006 sowie der Verordnung der FINMA über die kollektiven Kapitalanlagen vom 27. August 2014.

Der Gerichtsstand ist der Sitz der Fondsleitung.

2. Für die Auslegung des Fondsvertrages ist die deutsche Fassung massgebend.
3. Der vorliegende Fondsvertrag tritt am 29. September 2017 in Kraft.
4. Bei der Genehmigung des Fondsvertrages prüft die FINMA ausschliesslich die Bestimmungen nach Art. 35a Abs. 1 Bst. a – g KKV und stellt deren Gesetzeskonformität fest.

Genehmigt von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA am 29. September 2017.

Die Fondsleitung: Swiss Life Asset Management AG, Zürich

Die Depotbank: Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich