

Swiss Life REF (CH) ESG European Properties

Vertraglicher Anlagefonds schweizerischen Rechts
der Art "Immobilienfonds" für qualifizierte Anleger

Swiss Life Asset Management AG, Zürich, als Fondsleitung, und UBS Switzerland AG, Zürich, als Depotbank, beabsichtigen gemäss Art. 27 des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG) die nachfolgend erwähnten Änderungen im Fondsvertrag des oben aufgeführten Immobilienfonds vorzunehmen.

Die Änderungen betreffen im Wesentlichen die Umsetzung der AMAS-Selbstregulierung zur Transparenz und Offenlegung bei Kollektivvermögen mit Nachhaltigkeitsbezug sowie die Angleichung des Wortlautes an das KAG und an die Kollektivanlagenverordnung (KKV) in der Fassung vom 1. März 2024.

Die Anleger des oben erwähnten Immobilienfonds werden hiermit über die nachfolgenden Änderungen des Fondsvertrages informiert:

§ 8 Anlagepolitik

Ziff. 2 von § 8 des Fondsvertrags wird in Bezug auf das verfolgte Nachhaltigkeitsziel, die zur Anwendung gelangenden nachhaltigen Anlageansätze sowie den Umfang der Anlagen, die nach Massgabe der Nachhaltigkeitspolitik verwaltet werden, ergänzt. Ziff. 2 lautet neu wie folgt:

«2. Das Vermögen des Immobilienfonds wird nachhaltig verwaltet. Dabei verfolgt der Immobilienfonds im Rahmen des aktiven Managements eine systematische und schrittweise Optimierung der Liegenschaften hinsichtlich ökologischen (Environmental, E) und sozialen (Social, S) Kriterien sowie Aspekten der guten Unternehmensführung (Governance, G) über die Haltedauer hinweg. Der ESG-Ansatz umfasst die Integration von qualitativen ESG-Kriterien auf den drei Wertschöpfungsstufen Investition, Entwicklung und Bewirtschaftung (**ESG-Integrationsansatz**). Die qualitative ESG-Integration wird durch quantitative Nachhaltigkeitsindikatoren mit festgelegten Zielwerten ergänzt. Darüber hinaus verfolgt der Immobilienfonds einen **Klima Ausrichtungs-Ansatz**. Dieser bezieht sich auf die Verringerung des ökologischen Fussabdrucks über die Zeit, indem die Treibhausgasintensität des Immobilienportfolios reduziert wird.

Die Fondsleitung verwaltet 100% des Immobilienvermögens nach Massgabe der Nachhaltigkeitspolitik. Die von der Nachhaltigkeitspolitik nicht erfassten Anlagen beziehen sich auf die operativen Aktivitäten des Immobilienfonds und umfassen hauptsächlich Barmittel und Äquivalente sowie Derivate.

Weiterführende Erläuterungen zur angewendeten Nachhaltigkeitspolitik sowie den Nachhaltigkeitsrisiken finden sich im Prospekt unter Ziff. 1.9.3. sowie Ziff. 1.14.»

In § 8 des *Fondsvertrags* wird eine neue *Ziff. 5* eingefügt, welche mit Bezug auf § 12 des *Fondsvertrags* auf die Möglichkeit der Anlage in Derivate zwecks Zinsabsicherung verweist:

«5. Die Fondsleitung darf für Rechnung des Immobilienfonds Derivate zur Absicherung von Zinsrisiken im Sinne von § 12 einsetzen.»

Ziff. 6 (ehem. Ziff. 5) von § 8 des Fondsvertrags wird dem Wortlaut von Art. 78a KAG angeglichen. Ziff. 6 lautet neu wie folgt:

«6. Die Fondsleitung stellt eine den Anlagen, der Anlagepolitik, der Risikoverteilung, dem Anlegerkreis und der Rücknahmefrequenz angemessenes Liquiditätsmanagement sicher. Die Einzelheiten werden im Prospekt offengelegt.»

§ 19 Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens

Ziff. 3 und 4 von § 19 des Fondsvertrags werden dem Wortlaut des neuen Art. 37 Abs. 2 und 2^{bis} KKV angeglichen. Ziff. 3 und 4 von § 19 des Fondsvertrags lauten neu wie folgt:

- «3. Fondsleitung und Depotbank haben ausserdem Anspruch auf Ersatz der folgenden Auslagen, die ihnen in Ausführung des Fondsvertrages entstanden sind:
- a) Kosten im Zusammenhang mit dem An- und Verkauf von Anlagen einschliesslich Absicherungsgeschäften, namentlich marktübliche Courtagen, Kommissionen, Abrechnungs- und Abwicklungskosten, Bankspesen, Steuern und Abgaben, sowie Kosten für die Überprüfung und Aufrechterhaltung von Qualitätsstandards bei physischen Anlagen;
 - b) Abgaben der Aufsichtsbehörde für die Gründung, Änderung, Liquidation, Fusion oder Vereinigung des Immobilienfonds;
 - c) Jahresgebühr der Aufsichtsbehörde;
 - d) Honorare der Prüfgesellschaft für die Prüfung sowie für Bescheinigungen im Rahmen von Gründungen, Änderungen, Liquidation, Fusion oder Vereinigungen des Immobilienfonds;
 - e) Honorare für Rechts- und Steuerberater im Zusammenhang mit Gründungen, Änderungen, Liquidation, Fusion 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, die nicht einem Fehlverhalten der Fondsleitung zuzuschreiben sind einschliesslich der Übersetzungskosten;
 - g) Kosten für den Druck und die Übersetzung juristischer Dokumente sowie der 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 Verwalter von Kollektivvermögen oder die Depotbank verursacht werden.
 - l) Kosten für die Registrierung oder Verlängerung des Identifikators eines Rechtsträgers (Legal Entity Identifier) bei in- und ausländischen Registrierungsstellen;
 - m) Kosten und Gebühren im Zusammenhang mit der Kotierung des Immobilienfonds;
 - n) Kosten und Gebühren für den Einkauf und die Nutzung von Daten und Datenlizenzen, soweit sie dem Immobilienfonds zugerechnet werden können und keine Recherchekosten darstellen;
 - o) Kosten und Gebühren für die Nutzung und Überprüfung unabhängiger Label.
4. Zusätzlich haben Fondsleitung und Depotbank ausserdem Anspruch auf Ersatz der folgenden Auslagen, die ihnen in Ausführung des Fondsvertrages entstanden sind:
- a) Kosten für den An- und Verkauf von Immobilienanlagen, namentlich marktübliche Vermittlungskommissionen, Berater- und Anwaltshonorare, Notar- und andere Gebühren sowie Steuern;

- b) marktübliche an Dritte bezahlte Courtagen im Zusammenhang mit Erst- und Wiedervermietungen von Immobilien;
- c) marktübliche Kosten für die Verwaltung der Liegenschaften durch Dritte;
- d) Liegenschaftsaufwand, sofern dieser marktüblich ist und nicht von Dritten getragen wird, insbesondere Unterhalts- und Betriebskosten einschliesslich Versicherungskosten, öffentlich-rechtliche Abgaben sowie Kosten für Service- und Infrastrukturdienstleistungen;
- e) Honorare der unabhängigen Schätzungsexperten sowie allfälliger weiterer Experten für den Interessen der Anleger dienende Abklärungen;
- f) Beratungs- und Verfahrenskosten im Zusammenhang mit der allgemeinen Wahrnehmung der Interessen des Immobilienfonds und seiner Anleger.
- g) Kosten und Gebühren im Zusammenhang mit der Sicherstellung eines regelmässigen börslichen oder ausserbörslichen Handels der Anteile des Immobilienfonds.»

In Übereinstimmung mit Art. 41 Abs. 1 und Abs. 2^{bis} i.V.m. Art. 35a Abs. 1 und 2 der Verordnung über die kollektiven Kapitalanlagen (KKV) werden die Anleger darüber informiert, dass sich die Prüfung und Feststellung der Gesetzeskonformität der Änderungen des Fondsvertrages durch die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht (FINMA) auf die Bestimmungen gemäss Art. 35a Abs. 1 Bst. a–g KKV erstreckt. Damit unterliegen die aufgeführten Änderungen, mit Ausnahme von § 19 zu den Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens, der Prüfung und Feststellung der Gesetzeskonformität durch die FINMA.

Dieser Publikationstext wird am 30. September 2024 auf der elektronischen Plattform der Swiss Fund Data (www.swissfunddata.ch) veröffentlicht.

Anleger, welche gegen die vorgesehenen Änderungen Einwendungen erheben wollen, müssen diese innert 30 Tagen seit der Publikation gegenüber der Aufsichtsbehörde (Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA, Laupenstrasse 27, 3003 Bern) geltend machen (Art. 27 Abs. 3 KAG). Den bestehenden Anlegern steht zudem das Recht zu, die Auszahlung ihrer Anteile zu verlangen.

Die Vertragsänderungen im Wortlaut, der Prospekt mit integriertem Fondsvertrag sowie der Jahresbericht können bei der Fondsleitung, der Depotbank und jedem Vertriebssträger kostenlos bezogen werden.

Zürich, 30. September 2024

Die Fondsleitung

Swiss Life Asset Management AG, General-Guisan-Quai 40, 8002 Zürich

Die Depotbank

UBS Switzerland AG, Bahnhofstrasse 45, 8001 Zürich