

Swiss Life REF (CH) ESG 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
8002 Zürich

Depotbank:

UBS Switzerland AG
Bahnhofstrasse 45
8001 Zürich

Juli 2024

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. Gründung des Immobilienfonds in der Schweiz

Der Fondsvertrag "Swiss Life REF (CH) ESG European Properties" 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. Zum 1. Juli 2024 hat die UBS Switzerland AG, Zürich, die Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich, übernommen. In diesem Zusammenhang hat die UBS Switzerland AG, Zürich mit Genehmigung der FINMA die Depotbankfunktion für diesen Immobilienfonds übernommen.

1.2. 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 gemäss dem Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer der Besteuerung beim Fonds selbst und sind dafür beim Anteilsinhaber steuerfrei. Kapitalgewinne aus direktem Grundbesitz sind ebenfalls nur beim Immobilienfonds steuerbar.

Die im Immobilienfonds auf inländischen Erträgen abgezogene eidgenössische Verrechnungssteuer kann von der Fondsleitung für den Immobilienfonds vollumfänglich zurückgefordert werden.

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 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.

1.3. Rechnungsjahr

Das Rechnungsjahr läuft jeweils vom 1. April bis 31. März.

1.4. Prüfgesellschaft

Prüfgesellschaft ist PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, 8050 Zürich.

1.5. Anteile

Anteile werden nicht verbrieft, sondern nur buchmässig geführt. Die Anteile können bei der Depotbank oder bei einer anderen Bank innerhalb der Schweiz als Depotbank verbucht und verwahrt werden. Anteile werden über die SIX SIS geliefert.

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.

1.6. Kotierung und Handel

Die Fondsleitung stellt keinen regelmässigen börslichen oder ausserbörslichen Handel der Fondsanteile sicher.

1.7. Bedingungen für die Ausgabe und Rücknahme von Fondsanteilen

Die Ausgabe von Anteilen ist jederzeit möglich. Sie darf nur tranchenweise erfolgen. 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.

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, Sacheinzahlungen zuzulassen.

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

Die Details von Sacheinlagen sind in § 17 Ziff. 9 Fondsvertrag geregelt.

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. 2). 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 (vgl. § 5 Ziff. 5 des Fondsvertrags).

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

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. 1.11.4 ersichtlich. Die Nebenkosten für den Ankauf der Anlagen (Handänderungssteuern, Notariatskosten, Gebühren, marktconforme Courtagen, Abgaben usw.), die dem Immobilienfonds aus der Anlage des einbezahlten Betrages entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen, werden dem Fondsvermögen belastet.

Der Rücknahmepreis ergibt sich wie folgt: im Hinblick auf die Rückgabe berechneter Nettoinventarwert, abzüglich der Nebenkosten, die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen und abzüglich der

Rücknahmekommission. Die Höhe der Nebenkosten und der Rücknahmekommission ist aus der nachfolgenden Ziff. 1.11.4 des Prospekts ersichtlich.

Ausgabe- und Rücknahmepreise werden auf einen Euro gerundet.

Die Fondsleitung veröffentlicht im Publikationsorgan den Verkehrswert des Fondsvermögens und den sich daraus ergebenden Inventarwert der Fondsanteile.

1.8. Verwendung der Erträge

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 vorgelegten Erträge aus früheren Rechnungsjahren des Immobilienfonds weniger als eine Einheit der Rechnungseinheit des Immobilienfonds beträgt.

Realisierte Kapitalgewinne aus der Veräusserung von Sachen und Rechten können von der Fondsleitung ausgeschüttet oder zur Wiederanlage zurückbehalten werden.

1.9. Anlageziel und Anlagepolitik des Immobilienfonds

1.9.1. 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. Ergänzend verfolgt der Immobilienfonds eine systematische und schrittweise Optimierung der Liegenschaften hinsichtlich ökologischer (Environmental, E) und sozialer (Social, S) Kriterien sowie Aspekten der guten Unternehmensführung (Governance, G) über die Haltedauer hinweg (ESG).

1.9.2. Anlagepolitik

Die Fondsleitung investiert das Fondsvermögen in Immobilienwerte und Projekte in ganz Europa (exkl. die Schweiz). Der 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 Grosstädten und Regionalzentren sowie deren Agglomerationen. Der geografische Anlageschwerpunkt liegt auf den europäischen Kernmärkten (Deutschland, Österreich, Frankreich und Benelux) mit einer strategischen Zielallokation von mehr als 50% 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 schweizerischem Standard möglich ist (vgl. Ziff. 4.3 des Prospekts).

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.

1.9.3. Nachhaltigkeitspolitik (ESG-Ansatz)

Bei der Auswahl und Verwaltung (Entwicklung und Bewirtschaftung) der Anlagen werden ökologische, soziale sowie Governance Kriterien mitberücksichtigt.

Der ESG-Ansatz umfasst die Integration einer thematisch breiten und stetig weiterentwickelten Liste von qualitativen ESG-Kriterien auf den drei Wertschöpfungsstufen Investition, Entwicklung und Bewirtschaftung (**ESG-Integrationsansatz**):

- Investition: Bei der Prüfung neuer Anlagen (Ankäufe, Entwicklungen) wird eine systematische und für alle Objekte einheitliche ESG-Bewertung angewendet, mit der die wesentlichen ESG-bezogenen Risiken transparent gemacht und, falls erforderlich, spätere Verbesserungsmaßnahmen bereits zum Zeitpunkt des Antritts der Investition strategisch vordefiniert werden. Dazu werden ESG-relevante Informationen über eine erweiterte Due Diligence eingeholt und nach einem vorgegebenen Raster zu einem "ESG-Assessment" verarbeitet. Darin werden die geprüften ESG-Aspekte aufgrund ihrer Ausprägung bewertet und in Abhängigkeit von deren Wesentlichkeit für die ESG-Strategie gewichtet und zu einem ESG-Gesamtscore aggregiert. Zur weiteren Orientierung wird der ESG-Gesamtscore in verschiedene Bewertungsstufen zusammengefasst. Die ESG-Assessments werden durch dedizierte ESG-Spezialisten hinsichtlich deren Qualität geprüft und dienen anschliessend dem Portfoliomanagement sowie den entsprechenden Entscheidungsgremien der Fondsleitung als Entscheidungsgrundlage.
- Entwicklung: Bei Bauprojekten orientiert sich die Fondsleitung an lokalen oder internationalen Nachhaltigkeitsstandards. Dabei werden bei Neubauprojekten Gebäudezertifizierungen flächendeckend eingesetzt und bei umfassenden Sanierungen je nach Eingriffstiefe angestrebt.
- Bewirtschaftung: Im Bestandsportfolio wird die Berücksichtigung von ESG-Aspekten durch entsprechende Bewirtschaftungsstandards, beispielsweise im Bereich Monitoring oder Umgang mit Mietern, sichergestellt.

Über diesen qualitativen Ansatz hinaus fördert der Immobilienfonds als besonders wesentliche identifizierte **ESG-Charakteristiken** deren Erreichen mit konkret messbaren Nachhaltigkeitsindikatoren überwacht wird:

a. Reduzierung der Klimaauswirkungen und -Risiken (Environmental, E):

Gebäude sind CO₂-intensiv und gehören mit zu den Verursachern des Klimawandels. Die Überwachung und Reduzierung der Treibhausgasemissionen (**Klimaausrichtungs-Ansatz**) sowie das Management von Klimarisiken auf Stufe des Immobilienportfolios und der Liegenschaften stellen daher den Fokus für messbare Nachhaltigkeitsindikatoren im Bereich "Umwelt" dar:

i. Reduzierung der Klimaauswirkungen

- Reduzierung der Treibhausgasintensität: Die Treibhausgasintensität bezieht sich auf die Menge an Kohlenstoffäquivalenten, die pro Quadratmeter und Jahr ausgestossen werden. Die Treibhausgasintensität des Immobilienfonds kann durch betriebliche Optimierungsmassnahmen und CO₂-effiziente Neubauten und Sanierungen reduziert werden. Konkrete Massnahmen umfassen z.B. der Ersatz von mit fossilen Brennstoffen betriebenen Heizungsanlagen, die Installation von Photovoltaikanlagen, die Isolierung der Gebäudehüllen und betriebliche Energieoptimierungen. Der Immobilienfonds überwacht die Treibhausgasintensität der Vermögenswerte aktiv und verpflichtet sich zu einer Reduzierung der Treibhausgasintensität bis zum Jahr 2030 (Basisjahr: 2019). Bei der Berechnung der Treibhausgasintensität stützt sich die Fondsleitung auf die öffentlich zugängliche CRREM-Methodologie ("Carbon Risk Real Estate Monitor"). Diese basiert auf dem international anerkannten Standard der Science Based Targets initiative (SBTi) und folgt den Definitionen des Greenhouse Gas (GHG) Protocols.

ii. Management von Klimarisiken

- Systematische Klimarisikobewertung: Die Bewertung des Klimarisikos erfolgt mit Hilfe von zwei Instrumenten: einem internen Dekarbonisierungsinstrument, das auf der CRREM-Methode (Carbon Risk Real Estate Monitor) beruht, und einer externen physischen Risikoanalyse, die die aktuellen und künftigen Naturgefahren im Zusammenhang mit dem Klimawandel je nach geografischem Standort der Anlage analysiert. Die Fondsleitung stellt die Überwachung der Klimarisiken im Portfolio sicher.

b. Verbesserung von Gesundheit und Wohlbefinden (Social, S):

Die aktive Übernahme von Verantwortung im Bereich "Soziales" erfolgt unter anderem durch die systematische Erfassung und Analyse der Mieterbedürfnisse. Dadurch können die Interessen der Mieter besser verstanden und berücksichtigt werden. Der langfristige Wert für den Mieter, als einen der wichtigsten Stakeholder rund um die Immobilienanlagen, wird so systematisch erhöht.

- Überwachung der Mieterzufriedenheit: Der Fonds stellt sicher, dass die Mieter proaktiv und regelmässig zu ihrer Zufriedenheit rund um das Mietverhältnis und die Mietsache befragt werden. Die Ergebnisse helfen, die Bedürfnisse der Mieter besser zu verstehen und werden punktuell in Optimierungsmassnahmen auf Liegenschafts- und Portfoliostufe überführt.

c. Transparenz und Stakeholder Engagement (Governance, G):

Gute Unternehmensführung zielt unter anderem auf Transparenz ab, die gegenüber den Stakeholdern in Form von externen Akkreditierungen sowie einer periodischen Berichterstattung rund um die Anlageentscheidungen und die Erfüllung der Nachhaltigkeitsziele wahrgenommen wird.

- Jährliche Teilnahme an externen Nachhaltigkeits-Assessments auf Fondsebene: Externe Nachhaltigkeits-Assessments auf Fondsebene (z. B. GRESB, ISR, Scope) führen eine unabhängige Bewertung und Beurteilung des ESG-Managements und der ESG-Performance des Immobilienfonds und der Vermögenswerte durch. Die Resultate werden jährlich publiziert, spezifisch nach Dimensionen analysiert und darauf aufbauend stetige Verbesserungen angestrebt.
- Gebäudezertifizierungen: Gebäudezertifizierungen (z.B. LEED, BREEAM, DGNB, SNBS, Minergie) werden auf der Ebene der Immobilien angestrebt und dienen dazu, die Leistung einer Liegenschaft oder eines Bauprojekts hinsichtlich Nachhaltigkeitsaspekten zu bewerten. Die Fondsleitung stellt eine adäquate Portfolioabdeckung hinsichtlich der Gebäudezertifizierungen sicher.

Die konkret messbaren Zielvorgaben zu den Nachhaltigkeitsindikatoren sind verfügbar unter folgendem Link: www.swisslife-am.com/fondsuniversum.

Im Jahresbericht des Immobilienfonds wird ein Nachhaltigkeits-Reporting veröffentlicht, welches unter anderem über den Zielerreichungsgrad informiert (erstmalige Publikation im Jahresbericht per Stichtag 31. März 2023).

1.9.4. Mindestumfang der Anlagen nach Massgabe der Nachhaltigkeitspolitik

Der Mindestumfang der Anlagen nach Massgabe der in Ziffer 1.9.3 oben erläuterten Nachhaltigkeitspolitik beträgt 80%. Die von der Nachhaltigkeitspolitik nicht erfassten Anlagen beziehen sich auf die operativen Aktivitäten des Immobilienfonds und umfassen hauptsächlich Barmittel und Äquivalente. Sämtliche Immobilienanlagen sind nach Massgabe der Nachhaltigkeitspolitik zu verwalten.

1.9.5. Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsrisiken im Anlageentscheidungsprozess

Der Immobilienfonds berücksichtigt Nachhaltigkeitsrisiken im Anlageentscheidungsprozess durch die Integration von Nachhaltigkeitsfaktoren in die Risikokontroll- sowie Portfolio- und Asset Management-Prozesse. Darüber hinaus wird in der Ankaufphase einer Immobilie eine Nachhaltigkeitsrisikoprüfung durchgeführt. Unter Nachhaltigkeitsrisiken werden Ereignisse oder Bedingungen in den Bereichen Umwelt, Soziales und Unternehmensführung verstanden, deren Eintreten tatsächlich oder potenziell wesentliche negative Auswirkungen auf den Wert der Anlagen haben kann. Nachhaltigkeitsrisiken können auf die traditionellen Risikodimensionen einwirken und diese potenziell verstärken. Zu nennen sind insb. Marktrisiken, Liquiditätsrisiken, Bewertungsrisiken und operationelle Risiken (vgl. Ziff. 1.14). Aufgrund des langfristigen Anlagehorizonts sind Sachwerte besonders eng mit Nachhaltigkeitsrisiken verknüpft. Langfristigkeit und Unbeweglichkeit liegen in der Natur von Immobilien. Angesichts dieser langfristigen Ausrichtung ist es wahrscheinlicher, dass ESG-Themen während der Lebensdauer einer Immobilie zum Tragen kommen. Die Fondsleitung berücksichtigt Nachhaltigkeitsrisiken nach dem Konzept der doppelten Materialität ("Double Materiality«):

d. Outside-in Perspektive

Die Outside-in Perspektive konzentriert sich auf die Exposition der Vermögenswerte gegenüber Nachhaltigkeitsrisiken. Insbesondere Ereignisse im Bereich des Klimawandels können Auswirkungen auf den Wert oder die Nutzbarkeit von Sachwerten haben. Es wird dabei zwischen physischen Risiken und transitorischen Risiken unterschieden:

- Physische Klimarisiken: Der Wert von Vermögenswerten wird beeinträchtigt, wenn sie extremen Witterungsbedingungen ausgesetzt sind (Hitze- und Kältewellen, Stürme, Überschwemmungen, Dürren und Meeresspiegelanstieg). Der potenzielle Wertverlust wird auf der Grundlage des Standorts der Anlage berechnet.
- Transitorische Klimarisiken: Der Wert von kohlenstoffintensiven Gebäuden wird durch Regulierungen oder Marktmechanismen beeinträchtigt, z. B. durch strengere gesetzliche Verpflichtungen des Eigentümers zur Gewährleistung der Energie- und/oder CO₂-Effizienz oder durch eine verminderte Vermietbarkeit aufgrund steigender Energiekosten oder veränderter Mieterpräferenzen. Der potenzielle Wertverlust wird auf Grundlage des Übergangs hin zu einer kohlenstoffarmen Wirtschaft (z. B. Einführung einer CO₂-Steuer) berechnet.

Beide Arten der Klimarisiken werden von einem externen Anbieter (MSCI Real Estate "Real Estate Climate Value-at-Risk") eingeschätzt. Die detaillierte Methodologie ist auf Nachfrage erhältlich.

e. Inside-out Perspektive

Die Inside-Out-Perspektive berücksichtigt die Auswirkungen der Sachwerte auf öffentliche Nachhaltigkeitsziele wie z.B. das Pariser Abkommen (Begrenzung der globalen Erwärmung auf deutlich unter 2, vorzugsweise auf 1.5 Grad Celsius, im Vergleich zum vorindustriellen Niveau). Die nachteiligen Auswirkungen der Investitionen auf Nachhaltigkeitsfaktoren werden mit dedizierten Indikatoren überwacht.

Das Risikomanagement stellt sicher, dass die Strategie mit den vom Immobilienfonds geförderten ökologischen und/oder sozialen Charakteristiken übereinstimmt. Die Aktivitäten konzentrieren sich - unter anderem - auf folgende Aspekte:

- Die Nachhaltigkeitsindikatoren, die verwendet werden, um die Erreichung der ökologischen und/oder sozialen Charakteristiken zu messen.
- Die Vermögensallokation des Portfolios hinsichtlich des Mindestumfangs der Anlagen nach Massgabe der Nachhaltigkeitspolitik.
- Die Massnahmen, die ergriffen wurden, um die ökologischen und/oder sozialen Charakteristiken zu erreichen.
- Die Indikatoren, die verwendet werden, um die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen der Investitionen auf Nachhaltigkeitsfaktoren zu messen.

1.9.6. Risiken im Zusammenhang mit dem verfolgten Nachhaltigkeitsansatz

Die Berücksichtigung der Nachhaltigkeitsstrategie dieses Immobilienfonds kann zu erhöhten Instandsetzungsinvestitionen führen. Die regulatorischen Rahmenbedingungen in Bezug auf Nachhaltigkeit werden zurzeit konkretisiert und die gemeinsamen Standards müssen in der Finanzindustrie noch weiter etabliert werden. Fehlende gemeinsame Standards können zu unterschiedlichen Ansätzen bei der Definition und der Erreichung von ESG-Zielen (Umwelt, Soziales und Unternehmensführung) führen. ESG-Kriterien können je nach Anlagethema, Anlageklasse, Anlagephilosophie und subjektivem Einsatz verschiedener ESG-Indikatoren beim Portfoliomanagement variieren. Zudem besteht die Möglichkeit, dass eine Anlage, welche im Erwerbszeitpunkt die Nachhaltigkeitsvorgaben der Fondsleitung erfüllt hat, zu einem späteren Zeitpunkt diese Nachhaltigkeitsvorgaben nicht mehr erfüllt und damit unter Umständen zu einem ungünstigen Zeitpunkt veräußert werden muss (Herabstufungsrisiko). Bei der Beurteilung einer Anlage durch die Fondsleitung basiert die Gewichtung der ESG-Faktoren nicht ausschliesslich auf quan-

titativen, sondern auch auf qualitativen Einschätzungen. Bei der Bewertung sind daher eine gewisse Subjektivität und ein gewisser Ermessensspielraum unumgänglich. Die Fondsleitung bezieht Energieverbrauchsdaten von den von ihr beauftragten Liegenschaftsbewirtschaftern sowie von weiteren Drittanbietern. Dadurch besteht eine gewisse Abhängigkeit von der Qualität sowie der Pünktlichkeit dieser Daten. Trotz angemessener Kontrollprozesse kann eine gewisse Fehleranfälligkeit bzw. eine reduzierte Datenabdeckung während einer Berichtsperiode nicht vollständig ausgeschlossen werden.

1.9.7. Sicherheitenstrategie

Bei Geschäften mit OTC-Derivaten nimmt die Fondsleitung auf Rechnung des Immobilienfonds Sicherheiten entgegen. Die Sicherheiten dienen dazu, das Verlustrisiko bei einem Ausfall des Vertragspartners dieser Geschäfte zu minimieren.

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

- *Liquidität der Sicherheiten:* Alle entgegengenommenen Sicherheiten, die keine Barmittel sind, müssen liquide sein und an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt werden, damit sie kurzfristig zu einem Preis veräußert werden können, der nahe an der vor dem Verkauf vorgenommenen Bewertung liegt.
- *Bewertung der Sicherheiten:* 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).
- *Unabhängigkeit des Emittenten:* Die entgegengenommenen Sicherheiten müssen von einem Rechtsträger emittiert worden sein, der unabhängig von der Gegenpartei oder einer dem Konzern der Gegenpartei angehörigen oder davon abhängigen Gesellschaft ist.
- *Bonität des Emittenten:* Der Emittent der Sicherheiten, die entgegengenommen 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 Indizes 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

Die Fondsleitung legt unter Berücksichtigung der gesetzlichen Bestimmungen, der Bonität und des Domizils der Gegenpartei, der aktuellen Marktbedingungen sowie der Art und Eigenschaft der Geschäfte, den erforderlichen Umfang der Sicherheiten fest.

Bei der Bewertung der Sicherheiten können Sicherheitsmargen (Haircuts) zur Anwendung gelangen. Dieser Abschlag richtet sich nach der beobachteten Volatilität und der voraussichtlichen Liquidierbarkeit der Sicherheit.

Die Besicherung von Derivatgeschäften richtet sich nach den einschlägigen Bestimmungen für die Abwicklung solcher Geschäftsarten:

Zentral abgewickelte Derivategeschäfte unterliegen immer einer Besicherung. Der Umfang und die Höhe der Besicherung richten sich nach den jeweiligen Bestimmungen der zentralen Gegenpartei, resp. der Clearingstelle sowie den Anforderungen des Clearing Brokers.

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.

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%
Staatsanleihen	0%
Nicht-Staatsanleihen	10%
Aktien	10%

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 die Fondsleitung und ihre Beauftragten 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.

1.9.8. Der Einsatz von Derivaten

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 Gegenparteirisiko, 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.

1.10. Nettoinventarwert

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.

1.11. Vergütungen und Nebenkosten

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

Verwaltungskommission der Fondsleitung höchstens 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 für die Vertriebstätigkeit in Bezug auf den Immobilienfonds.

Ausserdem werden aus der Verwaltungskommission der Fondsleitung Retrozessionen und/oder Rabatte gemäss Ziff. 1.11.3 des Prospekts bezahlt.

Depotbankkommission der Depotbank höchstens 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.

1.11.2. Total Expense Ratio (TER)

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

Im Verhältnis zum Gesamtfondsvermögen (TER GAV)

Geschäftsjahr 2019	0.77%
Geschäftsjahr 2020:	0.95%
Geschäftsjahr 2021	0.90%
Geschäftsjahr 2022	0.89% (vollkonsolidiert) ¹
Geschäftsjahr 2023	0.96%

Im Verhältnis zum Marktwert (TER MV)

Geschäftsjahr 2019	N/A
Geschäftsjahr 2020	1.12%
Geschäftsjahr 2021	1.04%
Geschäftsjahr 2022	1.14% (vollkonsolidiert) ²
Geschäftsjahr 2023	1.15%

1.11.3. Zahlung von Retrozessionen und Rabatten

Die Fondsleitung und deren Beauftragte können Retrozessionen zur Entschädigung der Vertriebstätigkeit von Immobilienfondsanteilen in der Schweiz oder von der Schweiz aus bezahlen. Mit dieser Entschädigung können insbesondere folgende Dienstleistungen abgegolten werden:

- die Herstellung von Werbematerial;
- die Organisation von Road Shows,
- die Teilnahme an Veranstaltungen und Messen,
- die Schulung von Vertriebsmitarbeitern.

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 die Vertriebstätigkeit erhalten können.

Auf Anfrage legen die Empfänger der Retrozessionen die effektiv erhaltenen Beträge, welche sie für die Vertriebstätigkeit in Bezug auf die kollektiven Kapitalanlagen dieser Anleger erhalten, offen.

¹ Für weitere Informationen siehe Jahresbericht per Stichtag 31. März 2022.

² Für weitere Informationen siehe Jahresbericht per Stichtag 31. März 2022.

Die Fondsleitung und deren Beauftragte können in Bezug auf die Vertriebstätigkeit in der Schweiz oder von der Schweiz aus Rabatte auf Verlangen direkt an Anleger bezahlen. Rabatte dienen dazu, die auf die betreffenden Anleger entfallenden Gebühren oder Kosten zu reduzieren. 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.

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

Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung,
der Depotbank und/oder von Vertreibern im In- und Ausland höchstens 5%

Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung,
der Depotbank und/oder von Vertreibern im In- und Ausland höchstens 5%

1.11.5. Gebührenteilungsvereinbarungen ("commission sharing agreements") und geldwerte Vorteile ("soft commissions"):

Die Fondsleitung hat keine Gebührenteilungsvereinbarungen ("commission sharing agreements") geschlossen.

Die Fondsleitung hat keine Vereinbarungen bezüglich sogenannten "soft commissions" geschlossen.

1.11.6. Anlagen in verbundene kollektive 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.

1.12. Einsicht der Berichte

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

1.13. Rechtsform des Anlagefonds

Der Anlagefonds ist ein Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art "Immobilienfonds" gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006.

Der Immobilienfonds basiert auf einem Kollektivanlagevertrag (Fondsvertrag), in dem sich die Fondsleitung verpflichtet, den Anleger 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.

1.14. Die wesentlichen Risiken

Die wesentlichen Risiken des Immobilienfonds bestehen in:

- 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 dieselben 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. 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 (d. h. eine natürliche Absicherung) reduziert wird.
- Beim Erwerb von Beteiligungen an Immobiliengesellschaften sind Risiken, die sich aus der Gesellschaftsform ergeben, Risiken im Zusammenhang mit dem möglichen Ausfall von Gesellschaftern und Risiken der Änderung der steuerrechtlichen und gesellschaftsrechtlichen Rahmenbedingungen zu berücksichtigen. Im Falle einer Minderheitsbeteiligung liegen die Risiken hauptsächlich darin, dass die Entscheidungsbefugnisse des Minderheitsaktionärs bei wichtigen Gesellschaftsbeschlüssen eingeschränkt sind. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass im Falle des Erwerbs von Beteiligungen an Immobiliengesellschaften diese mit nur schwer erkennbaren Verpflichtungen belastet sein können. Schliesslich kann es für den Fall der beabsichtigten Veräusserung der Beteiligung an Immobiliengesellschaften an einem ausreichend liquiden Markt für solche Beteiligungen fehlen.

1.15. Liquiditätsrisikomanagement

Die Fondsleitung überwacht mittels geeigneter Verfahren die Liquidität des Fonds und stellt damit sicher, dass dieser angemessen liquide ist, um Rücknahmeanträgen nachkommen zu können. Sie berücksichtigt dabei die Anlagestrategie, die Rücknahmefrequenz, die Liquidität der zugrunde liegenden Vermögenswerte und deren Bewertung sowie die Zusammensetzung des

Anlegerkreises. Zudem wird der Fonds unter Berücksichtigung von verschiedenen Stressszenarien auf Liquiditätsrisiken hin überprüft. Die Fondsleitung überprüft regelmässig die Verfahren sowie die Abläufe des Liquiditätsmanagements.

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.

2.2. Weitere Angaben zur Fondsleitung

Die Fondsleitung verwaltet in der Schweiz per 31. Dezember 2023 insgesamt 31 kollektive Kapitalanlagen (inkl. Teilvermögen), wobei sich die Summe der verwalteten Vermögen am 31. Dezember 2023 auf 50'776.10 Mio. belief.

Adresse der Fondsleitung:

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

2.3. Verwaltungs- und Leitorgane

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung setzt sich aus folgenden Personen zusammen:

Präsident:

- Stefan Mächler, Group CIO und Mitglied der Konzernleitung der Swiss Life-Gruppe, mit weiteren Verwaltungsratsmandaten innerhalb der Swiss Life-Gruppe, Präsident des Verwaltungsrats der Ina Invest Holding AG und der Ina Invest AG

Mitglieder:

- Lorenzo Kyburz, Swiss Life Investment Management Holding AG, mit einem weiteren Verwaltungsratsmandat innerhalb der Swiss Life-Gruppe
- Dr. Rolf Aeberli, Head Corporate Mandates Swiss Life AG, mit weiteren Verwaltungsratsmandaten innerhalb der Swiss Life-Gruppe, Präsident des Verwaltungsrates der First Swiss Mobility 2022-1 AG, der First Swiss Mobility 2023-1 AG, der First Swiss Mobility 2023-2 AG und der RWA Consulting AG

Die Geschäftsleitung setzt sich aus folgenden Personen zusammen:

- Robin van Berkel, CEO, mit Verwaltungsratsmandaten innerhalb der Swiss Life-Gruppe
- Daniel Berner, stellvertretender CEO, Bereichsleiter Securities
- Paolo di Stefano, Bereichsleiter Real Estate, mit Verwaltungsratsmandaten innerhalb der Swiss Life-Gruppe

- Christoph Gisler, Bereichsleiter Infrastructure Equity, mit Verwaltungsratsmandaten innerhalb der Swiss Life-Gruppe
- Jan Grunow, Bereichsleiter Operations, mit einem Stiftungsratsmandat innerhalb der Swiss Life-Gruppe
- Mark Fehlmann, Bereichsleiter Sales & Marketing, mit einem Verwaltungsratsmandat innerhalb der Swiss Life-Gruppe

2.4. Gezeichnetes und einbezahltes Kapital

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

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

2.5. Übertragung von Teilaufgaben

Die interne Revision ist an das Konzernrevisorat der Swiss Life-Gruppe übertragen. Weitere Teilaufgaben in den Bereichen Legal & Compliance und Risk Management sind an die Swiss Life Investment Management Holding AG übertragen. IT- Infrastrukturdienstleistungen, Applikationsentwicklung und -betrieb, sowie IT-Risk Management und IT-Security sind an die Swiss Life Investment Management Holding AG und an die Swiss Life AG übertragen.

Überdies werden für den Immobilienfonds Swiss Life REF (CH) ESG European Properties externe Asset Manager eingesetzt. Der Asset Manager trifft im nachfolgend verwendeten Kontext keine Anlageentscheide für den Immobilienfonds. Zu seinem Aufgabenbereich gehören insbesondere die Unterstützung des Kaufs- und Verkaufsprozesses vor Ort, die Erhebung und Implementierung der Stammdaten der Liegenschaft nach deren Erwerb, und die Überwachung des Budgets. Der Asset Manager nimmt überdies die Bauherrenvertretung bei Bauarbeiten vor Ort wahr und erarbeitet Vorschläge betreffend die Bewirtschaftung der betreuten Liegenschaften.

Die Fondsleitung hat das Asset Management der Portfolioliegenschaften an folgende Unternehmen übertragen:

Deutschland / Niederlande	BEOS AG Swiss Life Asset Managers Deutschland GmbH
Finnland	Swiss Life Asset Managers Nordics
Frankreich / Belgien / Luxemburg / Spanien	Swiss Life Asset Managers France
Vereinigtes Königreich / Irland	Swiss Life Asset Managers UK Limited

Ausserdem wurden für den Swiss Life REF (CH) ESG European Properties die Liegenschaftsbewirtschaftung und der technische Unterhalt der Portfolioliegenschaften an folgende Unternehmen übertragen:

Deutschland	BEOS AG CAPERA Immobilien Service GmbH Valon Property Management GmbH IC Immobilien Holding GmbH
Frankreich	Swiss Life Asset Managers France
Belgien	BNP Paribas Real Estate Belgium SA
Vereinigtes Königreich	BNP Paribas Advisory & Property Management UK Ltd.
Finnland	Colliers Finnland Oy
Irland	BNP Paribas Advisory & Property Management UK Ltd.
Luxemburg	BNP Paribas Real Estate Advisory & Property Management Luxembourg SA
Niederlande	CBRE B.V.
Spanien	MVGM Property Management Spain S.L.

Die Beauftragten zeichnen sich aus durch ihre langjährige Erfahrung in den ausgelagerten Bereichen. Die genaue Ausführung der Aufträge wird in zwischen der Fondsleitung bzw. den vom Immobilienfonds gehaltenen Tochtergesellschaften und den Beauftragten abgeschlossenen Verträgen geregelt.

2.6. 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 übertragen, sowie auf die Ausübung der Mitgliedschafts- und Gläubigerrechte zu verzichten.

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 Vermögensverwalter, der Gesellschaft oder von Stimmrechtsberatern und weiteren Dritten erhält oder aus der Presse erfährt.

3. Informationen über die Depotbank

3.1. Allgemeine Angaben zur Depotbank

Depotbank ist die UBS Switzerland AG, Bahnhofstrasse 45, 8001 Zürich. Die Bank wurde 2014 als Aktiengesellschaft mit Sitz in Zürich gegründet und übernahm per 14. Juni 2015 das in der Schweiz gebuchte Privat- und Unternehmenskundengeschäft sowie das in der Schweiz gebuchte Wealth Management Geschäft von UBS AG.

UBS Switzerland AG ist eine Konzerngesellschaft von UBS Group AG. Die UBS Group AG gehört mit einer konsolidierten Bilanzsumme von 1'717'246 Mio. USD und ausgewiesenen Eigenmitteln von 86'639 Mio. USD per 31. Dezember 2023 zu den finanzstärksten Banken der Welt. Sie beschäftigt weltweit 112'842 Mitarbeiter in einem weit verzweigten Netz von Geschäftsstellen.

3.2. Weitere Angaben zur Depotbank

UBS Switzerland AG bietet als Universalbank eine breite Palette von Bankdienstleistungen an.

Die Depotbank kann Dritt- und Zentralverwahrer 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 Zentralverwahrer erfolgen. Davon ausgenommen ist die zwingende Verwahrung an einem Ort, an dem die Übertragung an beaufsichtigte Dritt- oder Zentralverwahrer nicht möglich ist, wie insbesondere aufgrund zwingender Rechtsvorschriften oder der Modalitäten des Anlageprodukts. Damit gehen folgende Risiken einher: Dritt- und Zentralverwahrung 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 Zentralverwahrer 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.

Die Depotbank ist bei den US-Steuerbehörden als Reporting Financial Institution unter einem Model 2 IGA im Sinne der Sections 1471-1474 des U.S. Internal Revenue Code (Foreign Account Tax Compliance Act, einschliesslich diesbezüglicher Erlasse, «FATCA») angemeldet.

4. Informationen über Dritte

4.1. Zahlstelle

Zahlstelle ist UBS Switzerland AG, Bahnhofstrasse 45, 8001 Zürich, mit sämtlichen Geschäftsstellen in der Schweiz.

4.2. Vertreter

Für die Vertriebstätigkeit in Bezug auf den Immobilienfonds ist die Fondsleitung zuständig. Sie kann weitere Vertreter beauftragen.

4.3. Schätzungsexperten

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

- Pascal Marazzi, Chartered Surveyor MRICS, dipl. Architekt ETH, 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 des Auftrages regelt ein zwischen der Swiss Life Asset Management AG und der Wüest Partner AG abgeschlossener Vertrag

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.

5. Weitere Informationen

5.1. Nützliche Hinweise

Valorennummer:	38541554
ISIN-Nummer:	CH0385415549
GIIN-Nummer:	YFGBH8.00224.ME.756
Erstausgabepreis:	100.00
Rechnungseinheit	Euro
Börslicher Handel:	Nein
Ausserbörslicher Handel:	Nein

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.

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 der Swiss Fund Data AG, www.swissfunddata.ch.

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

5.2. Versicherungen 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.

5.3. Verkaufsrestriktionen

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

a) Für folgende Länder liegt eine Bewilligung für die Vertriebstätigkeit vor:

- Schweiz

b) Anteile dieses Anlagefonds dürfen US-Personen weder angeboten, verkauft noch ausgeliefert werden. US-Person bedeutet: (i) ein US-amerikanischer Staatsbürger (inklusive doppelter oder mehrfacher Staatsbürgerschaft); (ii) eine in den USA wohnhafte Person (Resident Alien, der eine Green Card besitzt oder den "Substantial Presence Test" besteht); (iii) eine Personengesellschaft oder eine Gesellschaft in den USA oder unter US-Recht oder dem Recht eines US-Bundesstaates; (iv) einen Nachlass eines Erblassers, der US-Staatsbürger oder in den USA wohnhaft ist; (v) einen Trust, wenn (x) ein US-Gericht gemäss geltendem Gesetz Anordnungen oder Urteile bezüglich wesentlicher Aspekte der Trust-Verwaltung treffen kann und (y) eine oder mehrere US-Personen die Befugnis haben, die wesentlichen Entscheidungen des Trusts zu kontrollieren; (vi) eine Person, die dem US-amerikanischen Steuerrecht aus anderen Gründen unterliegt (u. a. doppelter Wohnsitz, Ehepartner mit gemeinsamer Einreichung, Verzicht auf US-Staatsbürgerschaft oder langfristige, dauerhafte Niederlassung in den USA). Dieser Absatz und die hier verwendeten Begriffe sind in Übereinstimmung mit dem US Internal Revenue Code auszulegen.

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.

6. Weitere Anlageinformationen

6.1. Bisherige Ergebnisse

	Anlagerendite	Ausschüttungsrendite	OTC Preis Performance
2019	4.37%	n.a.	n.a.
2020	3.20%	2.52%	11.88%
2021	2.55%	2.38%	-0.55%
2022	7.67%	2.64%	3.45%

2023	-1.50%	2.39%	3.51%
------	--------	-------	-------

6.2. 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.

7. 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.

Teil II: Fondsvertrag

I Grundlagen

§ 1 Bezeichnung; Firma und Sitz von Fondsleitung, Depotbank

1. Unter der Bezeichnung "Swiss Life REF (CH) ESG European Properties" besteht ein vertraglicher Anlagefonds der Art Immobilienfonds (der "Immobilienfonds") im Sinne von Art. 25 ff. in Verbindung mit 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 UBS Switzerland AG, Zürich.
4. Der Kreis der Anleger ist auf qualifizierte Anleger im Sinne von § 5 Ziff. 1 dieses Fondsvertrages beschränkt.
5. Die FINMA hat auf Gesuch der Fondsleitung und der Depotbank diesen Immobilienfonds gemäss Art. 10 Abs. 5 KAG von folgenden Vorschriften befreit:
 - a) die Pflicht zur Erstellung eines Halbjahresberichtes;
 - b) die Pflicht zur Erstellung eines vereinfachten Prospekts bzw. eines Basisinformationsblattes;
 - c) im Zusammenhang mit der Einbringung von Anlagen in Form einer Sacheinlage die Pflicht, neue Anteile zuerst den bisherigen Anlegern anbieten zu müssen;
 - d) die Pflicht zur Einhaltung der Anlagebeschränkungen innert zwei Jahren ab Lancierung im Sinne von Art. 67 Abs. 4 KKV;
 - e) in Abweichung von Art. 59 Abs. 1 Bst. b. KAG sowie von Art. 59 Abs. 2 KAG in Verbindung mit Art. 88 KKV und unter Einhaltung der in § 8 Ziff. 2 dieses Fondsvertrags aufgeführten Bedingungen, die Pflicht Mehrheitsbeteiligungen bei Immobiliengesellschaften, Miteigentum und Stockwerkeigentum zu halten;
 - f) die Pflicht einen regelmässigen börslichen oder ausserbörslichen Handel von Immobilienfondsanteilen sicher zu stellen.
6. In Anwendung von Art. 78 Abs. 4 KAG hat die FINMA auf Gesuch der Fondsleitung und der Depotbank diesen Anlagefonds von der Pflicht zur Einzahlung in bar befreit.

II Rechte und Pflichten der Vertragsparteien

§ 2 Der Fondsvertrag

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

§ 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 legen Rechenschaft ab über die von ihnen verwalteten kollektiven Kapitalanlagen und informieren über sämtliche den Anlegern direkt oder indirekt belasteten Gebühren und Kosten sowie über von Dritten zugeflossene Entschädigungen, insbesondere Provisionen, Rabatte oder sonstige vermögenswerte Vorteile
3. Die Fondsleitung darf Anlageentscheide sowie Teilaufgaben Dritten übertragen, soweit dies im Interesse einer sachgerechten Verwaltung liegt. Sie beauftragt ausschliesslich Personen, die über die für diese Tätigkeit notwendigen Fähigkeiten, Kenntnisse und Erfahrungen und über die erforderlichen Bewilligungen verfügen. Sie instruiert und überwacht die beigezogenen Dritten sorgfältig.

Die Fondsleitung bleibt für die Erfüllung der aufsichtsrechtlichen Pflichten verantwortlich und wahrt bei der Übertragung von Aufgaben die Interessen der Anleger. Für Handlungen der Personen, denen die Fondsleitung Aufgaben übertragen hat, haftet sie wie für eigenes Handeln.

Die Anlageentscheide dürfen nur an Vermögensverwalter übertragen werden, die über die erforderliche Bewilligung verfügen.

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 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.
3. 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.

4. 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 legen Rechenschaft ab über die von ihnen aufbewahrten kollektiven Kapitalanlagen und informieren über sämtliche den Anlegern direkt oder indirekt belasteten Gebühren und Kosten sowie über von Dritten zugeflossene Entschädigungen, insbesondere Provisionen, Rabatte oder sonstige vermögenswerte Vorteile.
5. Die Depotbank kann Dritt- und Zentralverwahrer 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 Zentralverwahrer:

- 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 Zentralverwahrer verbundenen Risiken.

Für Finanzinstrumente darf die Übertragung im Sinne des vorstehenden Absatzes nur an beaufsichtigte Dritt- oder Zentralverwahrer erfolgen. Davon ausgenommen ist die zwingende Verwahrung an einem Ort, an dem die Übertragung an beaufsichtigte Dritt- oder Zentralverwahrer 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 Zentralverwahrer zu informieren.

6. 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.
7. 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.
8. 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 beschränkt auf qualifizierte Anleger im Sinne von Art. 10 Abs. 3 und Art 10 Abs. 3ter KAG KAG in Verbindung mit Art. 4 Abs. 3-5 und Art. 5 Abs. 1 und 4 FIDLEG.

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. Anstelle von Einzahlungen in bar kann auf Antrag des Anlegers und mit Zustimmung der Fondsleitung eine Sacheinlage gemäss den Bestimmungen von § 17 Ziff. 9 vorgenommen werden. Die Forderung der Anleger ist in Anteilen begründet.
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 Depotbank, die Fondsleitung 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 darauffolgende 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 Anteilsklassen 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 Anteilsklassen im Verhältnis zum Fondsvermögen belastet.

4. Der Immobilienfonds ist nicht in Anteilsklassen unterteilt.
5. Die Anteile werden nicht verbrieft, sondern buchmässig geführt. Der Anleger ist nicht berechtigt, die Aushändigung eines Anteilscheines zu verlangen.

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 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 Grosstädten und Regionalzentren sowie deren Agglomerationen. Der geografische Anlageschwerpunkt liegt auf den europäischen Kernmärkten (Deutschland, Österreich, Frankreich und Benelux) mit einer strategischen Zielallokation von mehr als 50% 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. Im Rahmen des aktiven Managements verfolgt der Immobilienfonds 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 einer thematisch breiten und stetig weiterentwickelten Liste von qualitativen ESG-Kriterien auf den drei Wertschöpfungsstufen Investition, Entwicklung und Bewirtschaftung (**ESG-Integrationsansatz**). Über diesen qualitativen Ansatz hinaus fördert der Immobilienfonds als besonders wesentliche identifizierte **ESG-Charakteristiken** deren Erreichen mit konkret messbaren Nachhaltigkeitsindikatoren überwacht wird und unter anderem einen **Klima-Ausrichtungs-Ansatz** beinhaltet. Der Mindestumfang der Anlagen nach Massgabe der Nachhaltigkeitspolitik beträgt 80%. Die von der Nachhaltigkeitspolitik nicht erfassten Anlagen beziehen sich auf die operativen Aktivitäten des Immobilienfonds und umfassen hauptsächlich Barmittel und Äquivalente. Sämtliche Immobilienanlagen sind nach Massgabe der Nachhaltigkeitspolitik zu verwalten.

Weiterführende Erläuterungen zur angewendeten Nachhaltigkeitspolitik sowie den Nachhaltigkeitsrisiken finden sich unter Ziff. 1.9.3. bis Ziff. 1.9.6. im Prospekt.

3. 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 und Stockwerkeigentum sind zulässig, sofern eine Quote von mindestens 25% am Gesamtobjekt erreicht wird, unabhängig davon, ob die Fondsleitung einen beherrschenden Einfluss ausüben kann.

- 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 25% ihres Kapitals und der Stimmen im Immobilienfonds vereinigt sind und die Minderheitsrechte (wie Einberufung einer ausserordentlichen Generalversammlung) entsprechend gewahrt sind. Falls keine Minderheitsrechte bestehen, müssen mindestens zwei Drittel des Kapitals und der Stimmen im Immobilienfonds vereinigt sein.

- c) Anteile an anderen in- oder ausländischen Immobilienfonds (einschliesslich Real Estate Investment Trusts) sowie Immobilieninvestmentgesellschaften (welche nicht identisch sind mit den in Bst. 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) Im Rahmen des Erwerbs von Minderheitsbeteiligungen gemäss den vorstehenden Bst. a und b (Immobiliengesellschaften mit einem Kapital- oder Stimmenanteil von weniger als zwei Dritteln bzw. Miteigentum ohne beherrschenden Einfluss) müssen die folgenden Bedingungen erfüllt sein:
- die Mitinvestoren sind der Fondsleitung bekannt;
 - das Recht auf jederzeitige Veräusserung der Anteile wird nicht eingeschränkt. Vorbehalten bleibt ein allfälliges Vorkaufsrecht der Mitinvestoren zum Marktpreis;
 - eine den kollektivanlagengesetzlichen und reglementarischen Vorschriften entsprechende Verkehrswertschätzung ist gewährleistet;
 - bei Beteiligungen an Immobiliengesellschaften hat der Stimmenanteil mindestens der kapitalmässigen Beteiligung zu entsprechen; und
 - die maximale Investition in Minderheitsbeteiligungen darf insgesamt 20% des Fondsvermögens nicht überschreiten.
- g) 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 diese Tochtergesellschaften gewährleistet sind. Bei einer paritätischen Zusammensetzung des Verwaltungsrates mit lokalen Verwaltungsräten ist zwingend entweder sicherzustellen, dass dem Verwaltungsratspräsidenten (welcher Verwaltungsrat der Fondsleitung und/oder ein Mitarbeiter der Fondsleitung ist) der Stichtscheid zukommt oder dass die Fondsleitung auf andere Weise die Entscheidungen des Verwaltungsrats der Tochtergesellschaft bestimmt. 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.

4. 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.

5. Die Fondsleitung stellt ein angemessenes Liquiditätsmanagement sicher. Die Einzelheiten werden im Prospekt offengelegt.

§ 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 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

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 Basiswertes 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 Basiswertes 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. 1.9.7 und 1.9.8 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 eintreten.
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 Prüfgesellschaft 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 aneinandergrenzende 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. 3 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. 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 Asset Management Association Switzerland 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.

3. Die Fondsleitung stellt keinen regelmässigen börslichen oder ausserbörslichen Handel der Immobilienfondsanteile sicher.

4. 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 Ankauf der Anlagen (Handänderungssteuern, Notariatskosten, Gebühren, marktkonforme Courtagen, Abgaben usw.), die dem Immobilienfonds aus der Anlage des einbezahlten Betrages erwachsen, werden dem Fondsvermögen belastet.

Bei der Rücknahme werden vom Nettoinventarwert die Nebenkosten, die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlage erwachsen, abgezogen. Der bei Rücknahme jeweils angewandte Satz wird in der entsprechenden Abrechnung ausgewiesen.

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

6. 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.
7. Die Fondsleitung teilt den Entscheid über den Aufschub unverzüglich der Prüfgesellschaft, der Aufsichtsbehörde sowie in angemessener Weise den Anlegern mit.
 8. Solange die Rückzahlung der Anteile aus den unter Ziff. 6 Bst. a bis c genannten Gründen aufgeschoben ist, findet keine Ausgabe von Anteilen statt.
 9. 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.

Die im Zusammenhang mit einer Sacheinlage anfallenden Kosten dürfen nicht dem Fondsvermögen belastet werden.

Die Fondsleitung erstellt bei Sacheinlagen einen Bericht, der Angaben zu den einzelnen übertragenen Anlagen, dem Kurswert dieser Anlagen am Stichtag der Übertragung, die Anzahl der als Gegenleistung ausgegebenen oder zurückgenommenen Anteile und einen allfälligen Spitzenausgleich in bar enthält. Die Depotbank prüft bei jeder Sacheinlage die Einhaltung der Treuepflicht durch die Fondsleitung sowie die Bewertung der übertragenen Anlagen und der ausgegebenen bzw. zurückgenommenen Anteile, bezogen auf den massgeblichen Stichtag. Die Depotbank meldet Vorbehalte oder Beanstandungen unverzüglich der Prüfgesellschaft.

Sacheinlagetransaktionen sind im Jahresbericht zu nennen.

10. 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 Vertreibern 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 Vertreibern im In- und Ausland von höchstens 5% des Nettoinventarwerts 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 die Vertriebstätigkeit in Bezug auf den 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, inkl. Vertriebskommission).

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. Fondsleitung und Depotbank haben ausserdem Anspruch auf Ersatz der folgenden Auslagen, die ihnen in Ausführung des Fondsvertrages entstanden sind:
 - a) Kosten für den An- und Verkauf von Anlagen, namentlich marktübliche Courtagen, Kommissionen, 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 jährliche 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 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 oder die Depotbank verursacht werden.
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 Erstvermietungen von Immobilien;
 - c) marktübliche Kosten für die Verwaltung der Liegenschaften durch Dritte;
 - d) Liegenschaftsaufwand, insbesondere Unterhalts- und Betriebskosten einschliesslich Versicherungskosten, öffentlich-rechtliche Abgaben sowie Kosten für Service- und Infrastrukturdienstleistungen, sofern dieser marktüblich ist und nicht von Dritten getragen wird;
 - 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.
5. Die Fondsleitung kann für ihre eigenen Bemühungen im Zusammenhang mit den folgenden Tätigkeiten eine Kommission erheben, sofern die Tätigkeit nicht von Dritten ausgeübt wird:
- a) Kauf und Verkauf von Grundstücken, bis zu maximal 2.5% des Kaufs- oder des Verkaufspreises;

- b) Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten, bis zu maximal 3% der Baukosten;
 - c) Verwaltung der Liegenschaften, bis zu maximal 5% der jährlichen Nettomietzinseinnahmen.
6. Die Kosten, Gebühren und Steuern im Zusammenhang mit der Erstellung von Bauten, Sanierungen und Umbauten (namentlich marktübliche Planer- und Architektenhonorare, Baubewilligungs- und Anschlussgebühren, Kosten für die Einräumung von Dienstbarkeiten etc.) werden direkt den Gestehungskosten der Immobilienanlagen zugeschlagen.
 7. Die Kosten nach Ziff. 4 Bst. a und Ziff. 5 Bst. a werden direkt dem Einstandswert zugeschlagen bzw. dem Verkaufswert abgezogen.
 8. 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.
 9. 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.
 10. Die Verwaltungskommission der Zielfonds, in die investiert wird, darf unter Berücksichtigung von allfälligen Retrozessionen und Rabatten höchstens 1% betragen.
 11. 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 allenfalls auf sie anwendbaren Landesregeln der Asset Management Association Switzerland 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 Liquidation 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 Vertreibern 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 Mio. 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 Immobilienfonds 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 1. Juli 2024 in Kraft.
4. Der vorliegende Fondsvertrag ersetzt den Fondsvertrag vom 21. Juli 2023.
5. 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 28. Juni 2024.

Fondsleitung:
Swiss Life Asset Management AG, Zürich

Depotbank:
UBS Switzerland AG, Zürich.