

Swiss Life REF (CH) Swiss Properties

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

Emissionsprospekt

Fondsdomizil
Schweiz

Fondsleitung
Swiss Life Funds AG
Via G. Bagutti 5
6901 Lugano

Depotbank
UBS Switzerland AG
Bahnhofstrasse 45
8001 Zürich

Vertrieb
Schweiz

Inhaltsverzeichnis

Zeichnungsangebot	4
Informationen über den Swiss Life REF (CH) Swiss Properties	6
Informationen über die Fondsleitung	11
Informationen über die Depotbank	13
Informationen über Dritte	14
Chancen und Risiken	15
Weitere Informationen.....	17
Anhang 1: Angaben zum Immobilienportfolio	18
Anhang 2: Fondsvertrag mit Anhang.....	19

Der vorliegende Emissionsprospekt mit integriertem Fondsvertrag und Anhang (zusammen der „Prospekt) bildet die ausschliessliche Grundlage für alle Zeichnungen von Anteilen des Immobilienfonds Swiss Life REF (CH) Swiss Properties (nachstehend auch der «Fonds» oder der «Immobilienfonds»).

Potenzielle Anleger werden gebeten, den Prospekt und insbesondere das Kapitel «Risiken» sorgfältig durchzulesen.

Zeichnungsangebot

Rechtsgrundlage

Die Swiss Life Funds AG hat als Fondsleitung des Swiss Life REF (CH) Swiss Properties die Erstemission von **Anteilen des Swiss Life REF (CH) Swiss Properties beschlossen**. Die genaue Anzahl der auszugebenden Anteile ergibt sich aus der Anzahl der eingegangenen Zeichnungen. Es wird ein Emissionsvolumen von mindestens CHF 450 Mio. angestrebt.

Die Anteile werden zu den folgenden Bedingungen angeboten:

Zeichnungsfrist

21.09.2015 bis 19.10.2015, 12:00 Uhr (die Swiss Life Funds AG behält sich das Recht vor, die Zeichnungsfrist vorzeitig zu beenden).

Emissionspreis

CHF 100.00 je Anteil (die Erstemission erfolgt zuzüglich einer Ausgabekommission von 4% zugunsten der Fondsleitung).

Mindestinvestition

2'500 Anteile (CHF 250'000 zuzüglich Ausgabekommission).

Beabsichtigter Kauf eines Immobilienportfolios von der Swiss Life AG

Im Rahmen der Lancierung des Immobilienfonds überträgt die Swiss Life AG, Zürich, der Fondsleitung zuhanden des Immobilienfonds gegen Barzahlung ein Portfolio von 42 Liegenschaften für CHF 516'027'000.00. Transaktionskosten (inklusive Ankaufskommissionen) von ca. 1.3% auf dem Anlagevermögen werden dem Fondsvermögen belastet. Für die Übertragung der 42 Liegenschaften wurde von der FINMA eine Ausnahme im Sinne von Art. 63 Abs. 2 und 4 KAG i.V.m. Art. 32a

KKV betreffend die Übernahme von Immobilienwerten von nahestehenden Personen gewährt.

Eine detaillierte Aufstellung des erwähnten Immobilienportfolios befindet sich im Anhang 1 zu diesem Emissionsprospekt.

Zuteilung

Die Zuteilung der Anteile erfolgt am 26.10.2015. Über die Zuteilung und allfällige Kürzungen entscheidet die Fondsleitung.

Liberierung

Die Liberierung der Anteile durch die Anleger hat am 02.11.2015 zu erfolgen.

Lieferung

Die Anteile werden über die SIX SIS AG geliefert.

Handel der Anteile

Die Fondsleitung stellt einen regelmässigen ausserbörslicher Handel der Anteile über die Bank J. Safra Sarasin AG, Real Estate Hub, General Guisan-Quai 26, CH-8022 Zürich, Tel.: +41 (0)58 317 37 17, Mail: real-estate-hub-ch@jsafrasarasin.com, sicher.

Publikumsöffnung/Geplante Kotierung

Die Fondsleitung beabsichtigt, den Fonds innerhalb von ca. 2 bis 3 Jahren für das Publikum bzw. für nicht qualifizierte Anleger zu öffnen und an der SIX Swiss Exchange zu kotieren. Dies erfordert eine Änderung des Fondsvertrages, mit welcher sämtliche, von der FINMA gewährte Ausnahmen im Sinne von Art. 10 Abs. 5 KAG nicht mehr gelten. Der Fonds muss im Zeitpunkt der Kotierung sämtliche für Publikumsfonds geltenden gesetzlichen Vorschriften einhalten.

Anlegerkreis

Der Kreis der Anleger ist auf qualifizierte Anleger im Sinne von Art. 10 Abs. 3, 3bis und 3ter KAG i.V.m. Art. 6 KKV beschränkt.

Verurkundung/Depotpflicht

Die Anteile werden nicht verbrieft, sondern nur buchmässig auf den Namen des Anlegers geführt. Die Anteile können bei der UBS Switzerland AG oder bei einer anderen Bank innerhalb der Schweiz als Depotbank verbucht und verwahrt werden. Es werden nur ganze Anteile ausgegeben (keine Fraktionen möglich).

Verwendung des Emissionserlöses

Der Emissionserlös wird im Rahmen der Anlagepolitik des Fonds für den Kauf der 42 Immobilien von der Swiss Life AG und für weitere Investitionen im Rahmen der Anlagepolitik verwendet.

Valor/ISIN/GIIN

Valorennummer	29378486
ISIN	CH0293784861
GIIN	YFGBH8.00183.ME.756

Verkaufsrestriktionen

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

Für folgende Länder liegt eine Vertriebsbewilligung vor:

Schweiz

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

Personen gelten, weder angeboten noch verkauft oder ausgeliefert werden.

Force Majeure

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

Informationen über den Swiss Life REF (CH) Swiss Properties

Allgemeine Angaben zum Fonds

Der Swiss Life REF (CH) Swiss Properties ist ein Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG) für qualifizierte Anleger im Sinne von Art. 10 Abs. 3, 3bis und 3ter im Sinne von Art. 6 der ausführenden Verordnung (KKV) beschränkt. Der Fondsvertrag wurde von der Swiss Life Funds AG als Fondsleitung aufgestellt und mit Zustimmung der UBS Switzerland AG als Depotbank der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA unterbreitet und von dieser erstmals am 23. April 2015 genehmigt.

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.

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

Der Immobilienfonds ist nicht in Anteilsklassen unterteilt.

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

- a) die Pflicht zur Einzahlung in bar,
- b) die Pflicht zur Erstellung eines Prospekts und eines vereinfachten Prospekts,
- c) die Pflicht zur Erstellung eines Halbjahresberichts,
- d) im Zusammenhang mit der Einbringung von Anlagen in Form einer Sacheinlage die Pflicht, neue Anteile zuerst den bisherigen Anlegern anbieten zu müssen,
- e) die Pflicht, lediglich bei Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung Anlagen in unbebaute Grundstücke zu tätigen (§ 8 Ziff. 2 des Fondsvertrages); solche Anlagen sind jedoch Anlagebeschränkungen unterworfen (§ 15 Ziff. 4 Bst. E des Fondsvertrages).

Anlegerkreis

Als Anleger des Swiss Life REF (CH) Swiss Property sind ausschliesslich qualifizierte Anleger im Sinne von Art. 10 Abs. 3, 3bis und 3ter KAG i.V.m. Art. 6 KKV zugelassen, d.h.

- a) beaufsichtigte Finanzintermediäre wie Banken, Effektenhändler, Fondsleitungen und Vermögensverwalter kollektiver Kapitalanlagen sowie Zentralbanken;
- b) beaufsichtigte Versicherungseinrichtungen;
- c) öffentlich-rechtliche Körperschaften und Vorsorgeeinrichtungen mit professioneller Tresorerie;
- d) Unternehmen mit professioneller Tresorerie;
- e) Vermögende Privatpersonen, sofern sie schriftlich erklärt haben, dass sie als qualifizierte Anlegerinnen und Anleger gelten wollen (*Opting-in*);
- f) Anlegerinnen und Anleger, die einen schriftlichen Vermögensverwaltungsvertrag mit einem beaufsichtigten Finanzintermediär (siehe oben) oder einem unabhängigen Vermögensverwalter (der die Voraussetzungen von Art. 3 Abs. 2 Bst. c KAG erfüllt) abgeschlossen haben, sofern sie nicht schriftlich erklärt haben, dass sie

nicht als qualifizierte Anlegerinnen und Anleger gelten wollen (*Opting-out*).

Die Anleger erwerben mit Vertragsabschluss und der Einzahlung in bar respektive der Sacheinlage(n) (siehe § 17) eine Forderung gegen die Fondsleitung auf Beteiligung am Vermögen und am Ertrag des Immobilienfonds. Die Forderung der Anleger ist in Anteilen begründet.

Anlageziel und Anlagepolitik sowie Beschränkungen

Das Anlageziel des Swiss Life REF (CH) Swiss Properties besteht hauptsächlich darin, durch direkte Anlagen im Schweizer Immobiliensektor eine angemessene Gesamtrendite zu erzielen.

Die Fondsleitung des Swiss Life REF (CH) Swiss Properties investiert das Vermögen in Immobilienwerte und Immobilienprojekte in der ganzen Schweiz, wobei eine breite regionale Diversifikation angestrebt wird. Bevorzugt soll in Immobilienanlagen in den wirtschaftlich starken Metropolitanregionen der Schweiz, investiert werden.

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

- Wohnbauten im Sinne von Liegenschaften, welche zu Wohnzwecken dienen
- Kommerziell genutzte Liegenschaften
- Bauten mit gemischter Nutzung
- Spezialimmobilien (Studenten-Apartments, Spitäler, Alters- und Pflegeheime, Schulen, öffentlich genutzte Liegenschaften, etc.)
- Stockwerkeigentum
- Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten; Unbebaute Grundstücke müssen erschlossen und für eine umgehende Überbauung geeignet

sein sowie über eine rechtskräftige Baubewilligung für deren Überbauung verfügen.

- Baurechtsgrundstücke

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

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

- Anteile an Schweizer Immobilienfonds mit Sitz in der Schweiz, welche an einer Börse oder einen anderen geregelten dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt werden.

Die Fondsleitung darf unter Vorbehalt von § 19 des Fondsvertrages 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 wesentliche direkte oder indirekte Beteiligung verbunden ist.

- Schuldbriefe oder andere vertragliche Grundpfandrechte.

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

Profil des typischen Anlegers

Der Fonds eignet sich für ertragsorientierte, qualifizierte Anleger im Sinne von Art. 10 Abs. 3, 3bis und 3ter KAG i.V.m. Art. 6 KKV mit einem langfristigen Anlagehorizont, welche sich durch eine moderate Risikobereitschaft auszeichnen. Durch den Immobilienfonds partizipieren die Anleger indirekt an der Entwicklung des Schweizer

Immobilienmarktes indem sie in ein diversifiziertes Portfolio von qualitativ hochwertiger Bausubstanz in bedeutenden Städten und deren Agglomerationen investieren.

Fondsdomizil

Schweiz

Fondsleitung

Swiss Life Funds AG, Lugano

Depotbank

UBS Switzerland AG, Zürich

Vergütungen/Nebenkosten

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

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

Rechnungsjahr

Das Rechnungsjahr läuft jeweils vom 1. Oktober bis 30. September. Das erste Rechnungsjahr ist ein verkürztes Rechnungsjahr und endet am 30. September 2016.

Verwendung des Erfolgs

Der Nettoertrag des Immobilienfonds wird jährlich spätestens innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres in Schweizer Franken an die Anleger ausgeschüttet (siehe § 22 des Fondsvertrages). Die Fondsleitung kann zusätzlich Zwischenauszahlungen 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 Fonds beträgt, und der Nettoertrag des laufenden Geschäftsjahres und die vorgetragenen Erträge aus früheren Rechnungsjahren des Immobilienfonds weniger als eine Einheit der Rechnungseinheit des Fonds beträgt.

Relevante Steuervorschriften

Der Immobilienfonds besitzt in der Schweiz keine Rechtspersönlichkeit. Er unterliegt grundsätzlich weder einer Ertrags- noch einer Kapitalsteuer. Eine Ausnahme bilden Immobilienfonds mit direktem Grundbesitz. Die Erträge aus direktem Grundbesitz unterliegen gemäss dem Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer (DBG) sowie dem Bundesgesetz über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden (StHG) der Besteuerung beim Fonds selbst und sind dafür beim Anteilinhaber 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.

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.

Im Ausland domizilierte Anleger können die Verrechnungssteuer nach dem allfällig zwischen der Schweiz und ihrem Domizilland bestehenden Doppelbesteuerungsabkommen zurückfordern. Bei fehlendem Abkommen besteht keine Rückforderungsmöglichkeit.

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. Es ist Sache des Anlegers bzw. der an einem Erwerb der Anteile interessierten Personen, sich bei qualifizierten Beratern über die sie treffenden steuerlichen Folgen zu informieren. Keinesfalls können die Fondsleitung und/oder die Depotbank eine Verantwortung für die den Anleger treffenden individuellen Steuerfolgen übernehmen.

Ausgabe und Rücknahme von Anteilen sowie Handel

Nach der Erstemission ist die Ausgabe von Anteilen jederzeit möglich, doch darf sie nur tranchenweise erfolgen. Gestützt auf die Bewilligung der Aufsichtsbehörde gemäss Art. 10 Abs. 5 KAG besteht keine Pflicht, im Zusammenhang mit Sacheinlagen die neuen Anteile zuerst den bisherigen Anlegern anzubieten (siehe § 1 Ziff. 6 Bst. d des Fondsvertrages).

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

Die Fondsleitung kann unter bestimmten Bedingungen die während eines Rechnungsjahrs gekündigten Anteile nach Abschluss desselben vorzeitig zurückzahlen, wenn der Anleger dies bei der Kündigung schriftlich verlangt und sämtliche Anleger, die eine vorzeitige Rückzahlung gewünscht haben, befriedigt werden können (vgl. § 17 Ziff. 2 des Fondsvertrages). Die ordentliche wie auch die vorzeitige Rückzahlung erfolgen innerhalb von maximal drei Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres. Unter bestimmten ausserordentlichen Umständen kann die Fondsleitung im Interesse der Gesamtheit der Anleger die Rückzahlung der Anteile vorübergehend und ausnahmsweise aufschieben (siehe § 17 Ziff. 5 des Fondsvertrages).

Der Nettoinventarwert des Immobilienfonds wird zum Verkehrswert auf Ende des Rechnungsjahres sowie bei jeder Ausgabe von Anteilen, in Schweizer Franken berechnet. Zusätzlich werden mindestens per Ende jedes Kalendermonats indikative Inventarwerte berechnet.

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

Der Ausgabe- und Rücknahmepreis der Anteile basiert auf dem am Bewertungstag gemäss § 16 des Fondsvertrages berechneten Nettoinventarwert je Anteil. Bei der Ausgabe werden zum Nettoinventarwert

der Anteile die Nebenkosten (Handänderungssteuern, Notariatskosten, Gebühren, marktkonforme Courtagen, Abgaben usw.), die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus der Anlage des einbezahlten Betrages erwachsen, zugeschlagen.

Bei der Rücknahme werden vom Nettoinventarwert die Nebenkosten, die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen, abgezogen.

Bei der Ausgabe von Anteilen wird der jeweils angewandte Satz im Emissionsprospekt und bei der Rücknahme von Anteilen in der entsprechenden Abrechnung ausgewiesen. Ausserdem kann bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen zum Nettoinventarwert gemäss § 18 des Fondsvertrages eine Ausgabekommission zugeschlagen resp. eine Rücknahmekommission vom Nettoinventarwert abgezogen werden.

Die Ausgabe- und Rücknahmepreise werden auf einen Franken gerundet.

Die Anteile werden nicht verbriefte, sondern buchmässig auf den Namen des Anlegers geführt. Der Anleger ist nicht berechtigt, die Aushändigung eines Anteilscheines zu verlangen.

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

Die Fondsleitung stellt einen regelmässigen ausserbörslichen Handel der Anteile über die Bank J. Safra Sarasin AG, Zürich, sicher.

Rücknahmekommission

Die Rücknahmekommission beträgt maximal 1.5% des Nettoinventarwertes (siehe § 18 des Fondsvertrages).

Bekanntmachungen

Informationen über den Immobilienfonds sind im jeweils letzten Jahresbericht enthalten. Der Fondsvertrag mit Anhang und der Jahresbericht können bei der Fondsleitung, der Depotbank und allen Vertriebssträgern kostenlos bezogen werden.

Bei einer Fondsvertragsänderung, einem Wechsel der Fondsleitung und/oder der Depotbank sowie der Auflösung des Immobilienfonds erfolgt die Veröffentlichung durch die Fondsleitung durch einmalige Publikation auf der elektronischen Plattform www.swissfunddata.ch (siehe Ziff. 5.4 des Anhangs zum Fondsvertrag).

Die Fondsleitung publiziert die Ausgabe- und Rücknahmepreise beziehungsweise den Nettoinventarwert mit dem Hinweis «exklusive Kommissionen» bei jeder Ausgabe und Rücknahme von Anteilen auf der elektronischen Plattform www.swissfunddata.com. Zudem werden monatlich auf der elektronischen Plattform www.swissfunddata.com und auf der Webseite www.swisslife-am.com indikative Inventarwerte publiziert.

Weitere Angaben zum Fonds

Alle weiteren Angaben zum Immobilienfonds gehen im Detail aus dem Fondsvertrag (inkl. Anhang) im Anhang dieses Emissionsprospekts hervor.

Informationen über die Fondsleitung

Allgemeine Angaben zur Fondsleitung

Für die Fondsleitung zeichnet die Swiss Life Funds AG verantwortlich. Seit der Gründung als Aktiengesellschaft im Jahre 1974 ist die Fondsleitung mit Sitz in Lugano im Fondsgeschäft tätig.

Die Höhe des gezeichneten Aktienkapitals der Fondsleitung beträgt am 31. Dezember 2014 CHF 20 Mio. Das Aktienkapital ist in Namenaktien eingeteilt und zu 100% einbezahlt.

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

Die Fondsleitung verwaltet in der Schweiz per 31. Dezember 2014 insgesamt 25 kollektive Kapitalanlagen, wobei sich die Summe der verwalteten Vermögen am 31. Dezember 2014 auf CHF 69'293.43 Mio. belief.

Adresse

Swiss Life Funds AG
Via G. Bagutti 5
P.O. Box 4642
6904 Lugano
www.swisslife-am.com

Verwaltungsrat

- Marcel Finker, Präsident, Swiss Life Asset Management AG, Zürich
- Sergio Menghini, Vizepräsident, ehemaliger Geschäftsleiter von Swiss Life Funds AG, Lugano
- Pierre Guillemin, Mitglied, Swiss Life Asset Management AG, Zürich
- Adrian Lehmann, Mitglied, ehem. Direktor Real Estate Asset Management Credit Suisse, Oberrohrdorf

Geschäftsleitung

- Francesco Rizzello, Geschäftsleiter
- Paolo R. Bernasconi, Stellvertretender Geschäftsleiter
- Cristina Puttini, Mitglied der Geschäftsleitung

Delegation der Anlageentscheide

Die Anlageentscheide des Immobilienfonds sind an die Swiss Life REIM (Switzerland) AG, Zürich, als Anlageverwalterin delegiert. Die Swiss Life REIM (Switzerland) AG ist ein von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA bewilligter Vermögensverwalter kollektiver Kapitalanlagen.

Die Swiss Life REIM (Switzerland) AG zeichnet sich durch eine langjährige Erfahrung im Immobilien Portfolio Management aus. Sie ist für das Portfolio Management des gesamten Immobilienbestandes der Swiss Life AG und der Immobiliengefässe der Anlagestiftung Swiss Life und Swiss Life REIM (Luxembourg) S. A. für institutionelle Kunden mit einem totalen Anlagevolumen von insgesamt über CHF 20 Mrd. verantwortlich. Das erfahrene Team bestehend aus über 50 Immobilienspezialisten verfügt über einen ausgezeichneten Leistungsausweis sowie einen hervorragenden Ruf in der Immobilienbranche. Die genaue Ausführung des Auftrags regelt ein zwischen der Swiss Life Funds AG und der Swiss Life REIM (Switzerland) AG abgeschlossener Vermögensverwaltungsvertrag.

Delegation weiterer Teilaufgaben

Die Fondsleitung hat der Swiss Life REIM (Switzerland) AG, Zürich, weitere Teilaufgaben delegiert. Es handelt sich dabei insbesondere um Aufgaben in den Bereichen administrative Bewirtschaftung, Rechnungswesen, technische Bewirtschaftung, Vertretung, Kontrolle und Reporting. Es besteht die Möglichkeit, der Swiss Life REIM (Switzerland) AG, Zürich,

weitere Teilaufgaben zu delegieren. Die genaue Ausführung des Auftrags regelt eine zwischen der Fondsleitung und der Swiss Life REIM (Switzerland) AG abgeschlossene Vereinbarung betreffend die Delegation von Aufgaben der Fondsleitung.

Die Liegenschaftsbewirtschaftung und der technische Unterhalt sind von der Swiss Life REIM (Switzerland) AG, Zürich an die Livit AG, Zürich weiterdelegiert. Die genaue Ausführung des Auftrages ist in einem separaten Vertrag geregelt.

Informationen über die Depotbank

Allgemeine Angaben zur Depotbank

Depotbank ist UBS Switzerland AG. Die Bank wurde 2014 als Aktiengesellschaft mit Sitz in Zürich gegründet.

UBS Switzerland AG ist eine Tochtergesellschaft von UBS AG. UBS AG gehört mit einer konsolidierten Bilanzsumme von CHF 1'062'478 Millionen und ausgewiesenen Eigenmitteln von CHF 50'608 Millionen per 31. Dezember 2014 zu den finanzstärksten Banken der Welt. Sie beschäftigt weltweit 60'155 Mitarbeiter in einem weit verzweigten Netz von Geschäftsstellen.

Die Depotbank haftet für den durch ihre Beauftragten verursachten Schaden, sofern sie nicht nachweisen kann, dass sie bei der Auswahl, Instruktion und Überwachung die nach den Umständen gebotene Sorgfalt angewendet hat. Der Prospekt enthält Ausführungen zu den mit der Übertragung der Aufbewahrung auf Dritt- und Sammelverwahrer verbundenen Risiken (siehe § 4 des Fondsvertrages).

Haupttätigkeit

Die UBS Switzerland AG übernimmt per Eintragung der Vermögensübertragung von UBS AG zu UBS Switzerland AG in den Handelsregistern Zürich und Basel Stadt das in der Schweiz gebuchte Privat- und Unternehmenskundengeschäft sowie das in der Schweiz gebuchte Wealth Management Geschäft von UBS AG. UBS Switzerland AG bietet als Universalbank eine breite Palette von Bankdienstleistungen an.

Dritt- und Sammelverwahrung

Für Finanzinstrumente darf die Übertragung der Aufbewahrung an Dritt- und Sammelverwahrer im In- oder Ausland nur an beaufsichtigte Dritt- oder

Sammelverwahrer erfolgen. Davon ausgenommen ist die zwingende Verwahrung an einem Ort, an dem die Übertragung an beaufsichtigte Dritt- oder Sammelverwahrer nicht möglich ist, wie insbesondere aufgrund zwingender Rechtsvorschriften oder der Modalitäten des Anlageprodukts (siehe § 4 Ziff. 8 des Fondsvertrages).

Informationen über Dritte

Zahlstelle

UBS Switzerland AG, Bahnhofstrasse 45, 8001 Zürich.

Vertriebsträger

Der Vertrieb des Fonds obliegt der Swiss Life Funds AG, Via Bagutti 5, 6901 Lugano. Sie hat die Swiss Life Asset Management AG, General-Guisan-Quai 40, 8022 Zürich mit dem Vertrieb beauftragt. Die Fondsleitung kann weitere Vertriebsträger ernennen.

Prüfgesellschaft

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

Schätzungsexperten

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

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

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

In Bezug auf die von der FINMA zu genehmigende Übernahme von Immobilienwerten von nahestehenden Personen muss zusätzlich zur Schätzung der ständigen Schätzungsexperten ein von diesen beziehungsweise deren Arbeitgeber und von der Fondsleitung sowie der Depotbank unabhängiger Schätzungsexperte die Marktkonformität des Kaufs- und Verkaufspreises der Immobilienwerter sowie der Transaktionskosten bestätigen (vgl. § 3 Ziff. 9, § 4 Ziff. 9 und § 17 Ziff. 9 des Fondsvertrages).

Chancen und Risiken

Allgemein

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

Die Fondsleitung plant von der Swiss Life AG ein Immobilienportefeuille von 42 Liegenschaften gegen Barzahlung zu übernehmen. Die Transaktion erfolgt auf der Basis einer Ausnahmegewilligung der FINMA im Sinne von Art. 63 Abs. 2 und 4 KAG i.V.m. Art. 32a KKV.

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

Investitionsrisiken

Der Swiss Life REF (CH) Swiss Properties investiert in Immobilienwerte in der Schweiz und ist somit von Entwicklung der Schweizer Konjunktur und den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen abhängig. Eine schlechte konjunkturelle Entwicklung kann beispielsweise zu höheren Leerständen bei Liegenschaften führen; als allgemeine wirtschaftliche Rahmenbedingungen kommen beispielsweise Änderungen der Teuerungsrate oder der Attraktivität der Standortfaktoren der zentralen Wirtschaftsräume der Schweiz im internationalen Vergleich in Frage. Auch können negative Entwicklungen im Ausland

zu einem negativen Marktumfeld führen, das sich auch auf die Kurse der Anteile im ausserbörslichen Handel niederschlägt.

Leerstandsrisiken

Der Swiss Life REF (CH) Swiss Properties investiert unter anderem auch in Wohn- und kommerziell genutzte Liegenschaften und ist dadurch von der allgemeinen konjunkturellen Entwicklung sowie von allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen abhängig. Eine schlechte konjunkturelle Entwicklung kann beispielsweise zu höheren Leerständen bei den vom Immobilienfonds gehaltenen Liegenschaften führen.

Zinsentwicklung

Zinsveränderungen, insbesondere die Veränderung des Hypothekarzinses, können negative Auswirkungen auf die Finanzierungskosten, die Bewertung der gehaltenen Immobilien sowie auf die Entwicklung der Mieterträge haben. Gemäss KAG/KKV darf allerdings die maximale Schuldenbelastung aller Grundstücke im Durchschnitt ein Drittel des Verkehrswerts nicht übersteigen (§ 14 Ziff. 2 des Fondsvertrages).

Chancen und Risiken bei Neubauten

Gemäss Fondsvertrag kann die Fondsleitung zur Beschaffung von Kapitalanlagen für Rechnung des Fonds Bauten erstellen lassen (§ 8 Ziff. 3 des Fondsvertrages). Bis zu deren Fertigstellung können die Investitionen erhebliche Mittel über eine längere Zeit notwendig machen und es kann ebenfalls eine längere Zeit dauern, bis diese Bauten einen Ertrag abwerfen. Überdies sind mit dem Erstellen von Bauten, insbesondere bei Grossprojekten, alle einer Bauplanung und Bauausführung inhärenten Risiken verbunden.

Beschränkte Liquidität und Aufbau des Portfolios

Der schweizerische Immobilienmarkt kann sich bei gewissen Objekten durch eine beschränkte Liquidität auszeichnen, was sich negativ auf die Preisgestaltung auswirken kann. Es besteht das Risiko, dass der kurzfristige Kauf beziehungsweise Verkauf grösserer Immobilienbestände je nach Marktlage teilweise nicht oder nur mit entsprechenden Preiszugeständnissen möglich ist.

Bewertung der Immobilien

Die Bewertung von Immobilien ist von zahlreichen Faktoren abhängig und unterliegt nicht zuletzt einer gewissen subjektiven Einschätzung dieser Faktoren. Die von der Fondsleitung festgelegten und von einem unabhängigen Schätzungsexperten geprüften Werte der Liegenschaften können daher vom zukünftigen Verkehrswert abweichen.

Trotz der im Fondsvertrag statuierten Diversifikation des Immobilienportfolios können Veränderungen der Bonitätsrisiken der Mieter, der Leerstandsrisiken sowie der Mietzinsentwicklung und anderer Faktoren einen bedeutsamen Einfluss auf die Bewertung des Fondsvermögens und der Anteile haben.

Weitere Informationen

Verantwortlichkeit für den Prospektinhalt

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

Dokumente

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

Lugano, 04.09.2015

Die Fondsleitung

Swiss Life Funds AG

Die Depotbank

UBS Switzerland AG

Anhang 1: Angaben zum Immobilienportfolio

Strasse/Nr.	PLZ	Ort	Baujahr	Bruttorendite	Marktwert 01.11.15
Kasinostrasse 30/32	5000	Aarau	1984	5.9%	38'170'000
Bahnhofstrasse 37	6460	Altdorf UR	1967	4.7%	3'749'000
Bruderholzstrasse 74	4053	Basel	1904	5.4%	2'688'000
Münchensteinerstrasse 116	4053	Basel	1901	4.9%	6'062'000
Theaterstrasse 10	4051	Basel	1978	5.0%	4'622'000
Chemin Xavier-de-Poret 19/21/23/25	1630	Bulle	1994	5.1%	12'500'000
Chemin de Notre-Dame 18a/18b	2013	Colombier NE	1970	4.8%	5'766'000
Rue Jacques-Vogt 2	1700	Fribourg	1934	5.1%	3'617'000
Rue du Marché 7	1204	Genève	1970	3.7%	17'480'000
Rue Monnier 11	1206	Genève	1939	4.4%	8'225'000
Adlergut 5/7	8750	Glarus	1967	5.2%	4'262'000
Gartenstrasse 7	8152	Glattbrugg	1957	4.7%	3'956'000
Zugerstrasse 80/82	8810	Horgen	1924	4.9%	3'943'000
Zugerstrasse 84	8810	Horgen	1997	5.1%	6'215'000
Talgut Zentrum 10/12, 38/40	3063	Ittigen	1983	5.1%	28'630'000
Meienfeldstrasse 4-82	8645	Jona	1983	5.2%	38'440'000
Stockenstrasse 39/41	8802	Kilchberg ZH	1963	4.3%	25'070'000
Balsbergweg 9/11/13	8302	Kloten	1960	4.3%	23'720'000
Melchnastrasse 8/10	4900	Langenthal	1953	6.0%	2'883'000
Chemin de Pierrefleur 70	1004	Lausanne	1987	4.8%	19'660'000
Rue du Lac 12	1007	Lausanne	1932	5.4%	6'484'000
Rue du Lac 14	1007	Lausanne	1900	5.4%	2'775'000
Via Luigi Taddei 9/11	6962	Lugano - Viganello	1982	4.7%	10'920'000
Via Povrò 9	6900	Massagno	1991	5.1%	4'387'000
Farnsburgerstrasse 1/3	4133	Pratteln	1984	5.1%	5'768'000
Via Cantonale 12/12a-c	6942	Savosa	1974	4.9%	14'090'000
Luzernstrasse 14-18, Rossweid 1	5643	Sins	2010	5.5%	20'950'000
Christoph Schnyder-Strasse 30-34	6210	Sursee	1984	5.3%	19'070'000
Gschwaderstrasse 13	8610	Uster	1959	4.8%	2'948'000
Winterthurerstrasse 32	8610	Uster	1954	4.9%	2'400'000
Avenue de la Prairie 9bis	1800	Vevey	1952	4.8%	3'196'000
Rte de St-Légier 10/10a	1800	Vevey	1980	5.9%	5'155'000
Obergasse 32	8400	Winterthur	1967	5.1%	4'550'000
Lindenhofstrasse 1	3048	Worblaufen	1992	8.0%	27'600'000
Caspar Wüst-Strasse 44/46	8052	Zürich	1957	4.6%	5'441'000
Gartenstrasse 23	8002	Zürich	1960	4.9%	10'260'000
Lavaterstrasse 76	8002	Zürich	1966	5.0%	6'388'000
Pflanzschulstrasse 51	8004	Zürich	1932	3.7%	8'473'000
Rennweg 11	8001	Zürich	1800	2.9%	19'630'000
Seestrasse 341/345	8038	Zürich	1967	3.8%	22'110'000
Triemlistrasse 153/155	8047	Zürich	1980	4.6%	6'824'000
Wiesenstrasse 8/10	8008	Zürich	1981	4.8%	46'950'000

Anhang 2: Fondsvertrag mit Anhang