



**SwissLife**  
Asset Managers

# *Wichtige Mitteilung an die Anleger des Swiss Life REF (DE) European Real Estate Living and Working*

WKN: A2ATC3 / ISIN: DE000A2ATC31

## *Änderung der Besonderen Anlagebedingungen*

Die Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH passt die Besonderen Anlagebedingungen des Fonds „Swiss Life REF (DE) European Real Estate Living and Working“ an verschiedene gesetzliche Änderungen an. Insbesondere wird § 1 Abs. 4 BAB an den aktuellen Wortlaut des Investmentsteuergesetzes angepasst. Ferner wurden die Kostenklausel des § 12 BAB an die Vorgaben der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht angepasst. Der Anhang zu den BAB sieht nun vor, dass nach einem Brexit bis zu 25 % des Wertes des Sondervermögens in britische Immobilien investiert werden dürfen. Gleichzeitig wurde die Erwerbsquote für

Schweizer Immobilien von 30 % des Wertes des Sondervermögens auf 25 % abgesenkt. Somit ist gewährleistet, dass der Fonds auch künftig insgesamt nicht mehr als 50 % seines Wertes in Immobilien außerhalb des EWR anlegt.

Die neuen Besonderen Anlagebedingungen sind nachfolgend abgedruckt. Sie wurden von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht genehmigt und treten mit Wirkung ab Veröffentlichung im Bundesanzeiger (voraussichtlich am 01. Februar 2020) in Kraft.

Heusenstamm im Januar 2020

**Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH**

*Die Geschäftsleitung*

# Besondere Anlagebedingungen

zur Regelung des Rechtsverhältnisses zwischen

den Anlegern und

der Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Heusenstamm,

(«Gesellschaft»)

für das von der Gesellschaft verwaltete

Immobilien-Sondervermögen

Swiss Life REF (DE) European Real Estate Living and Working,

(«Immobilien-Sondervermögen»)

die nur in Verbindung mit den für das Immobilien-Sondervermögen von der Gesellschaft aufgestellten Allgemeinen Anlagebedingungen gelten.

## Anlagegrundsätze und Anlagegrenzen

### § 1 Immobilien

1. Die Gesellschaft darf für das Immobilien-Sondervermögen folgende Immobilien im gesetzlich zulässigen Rahmen (§ 231 Absatz 1 KAGB) erwerben:
  - a) Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke;
  - b) Grundstücke im Zustand der Bebauung bis zu 20% des Wertes des Immobilien-Sondervermögens;
  - c) unbebaute Grundstücke, die für eine alsbaldige eigene Bebauung nach Maßgabe des Buchstaben a) bestimmt und geeignet sind, bis zu 20% des Wertes des Immobilien-Sondervermögens;
  - d) Erbbaurechte unter den Voraussetzungen der Buchstaben a) bis c);
  - e) andere Grundstücke und andere Erbbaurechte sowie Rechte in Form des Wohnungseigentums, Teileigentums, Wohnungserbbaurechts und Teilerbbaurechts bis zu 15% des Wertes des Immobilien-Sondervermögens;
  - f) Nießbrauchrechte an Grundstücken nach Maßgabe des Buchstaben a), die der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen, bis zu 10% des Wertes des Immobilien-Sondervermögens.
2. Die Gesellschaft darf Vermögensgegenstände im Sinne von Absatz 1 außerhalb eines Vertragsstaates des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum erwerben, wenn die gesetzlichen Voraussetzungen des § 233 Absatz 1 KAGB erfüllt sind. In einem Anhang, der Bestandteil dieser Besonderen Anlagebedingungen ist, sind der betreffende Staat und der Anteil am Wert des Immobilien-Sondervermögens, der in diesem Staat höchstens angelegt werden darf, angegeben.
3. Bei der Berechnung des Wertes des Immobilien-Sondervermögens für die gesetzlichen und vertraglichen Anlagegrenzen gemäß Absatz 1 Buchstaben b), c) e) und f) sind die aufgenommenen Darlehen nicht abzuziehen.
4. Die Gesellschaft investiert fortlaufend mehr als 50 % des Wertes des Immobilien-Sondervermögens in Immobilien

und Immobilien-Gesellschaften, die in Europa belegen sind. Bei der Ermittlung des Umfangs des in Immobilien und Immobilien-Gesellschaften angelegten Vermögens werden die Kredite entsprechend dem Anteil der Immobilien und Immobilien-Gesellschaften am Wert aller Vermögensgegenstände abgezogen.

5. Die Gesellschaft ist berechtigt, auch Gegenstände im Sinne des § 231 Absatz 3 KAGB zu erwerben, die zur Bewirtschaftung der Vermögensgegenstände des Immobilien-Sondervermögens erforderlich sind.

### § 2 Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

1. Die Gesellschaft darf im gesetzlich zulässigen Rahmen (§§ 234 bis 242 KAGB) Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften erwerben, deren Unternehmensgegenstand im Gesellschaftsvertrag oder in der Satzung auf Tätigkeiten beschränkt ist, welche die Gesellschaft für das Immobilien-Sondervermögen ausüben darf. Die Immobilien-Gesellschaft darf nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Vermögensgegenstände im Sinne von § 1, mit Ausnahme von Nießbrauchrechten nach Maßgabe von § 1 Absatz 1 Buchstabe f) sowie die zur Bewirtschaftung der Vermögensgegenstände erforderlichen Gegenstände oder Beteiligungen an anderen Immobilien-Gesellschaften erwerben. Die Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften sind bei den Anlagebeschränkungen nach § 1 und bei der Berechnung der dabei geltenden gesetzlichen Grenzen zu berücksichtigen.
2. Soweit einer Immobilien-Gesellschaft ein Darlehen gemäß § 4 Absatz 4 Satz 3 der Allgemeinen Anlagebedingungen gewährt wird, hat die Gesellschaft sicherzustellen, dass
  - a) die Darlehensbedingungen marktgerecht sind,
  - b) das Darlehen ausreichend besichert ist,
  - c) bei einer Veräußerung der Beteiligung die Rückzahlung des Darlehens innerhalb von sechs Monaten nach Veräußerung vereinbart ist,
  - d) die Summe der für Rechnung des Immobilien-Sondervermögens einer Immobilien-Gesellschaft insgesamt gewährten Darlehen 50% des Wertes der von der Immobilien-Gesellschaft gehaltenen Immobilien nicht übersteigt,

- e) die Summe der für Rechnung des Immobilien-Sondervermögens den Immobilien-Gesellschaften insgesamt gewährten Darlehen 25% des Wertes des Immobilien-Sondervermögens nicht übersteigt. Bei der Berechnung der Grenze sind die aufgenommenen Darlehen nicht abzuziehen.

### § 3 Belastung mit einem Erbbaurecht

1. Die Gesellschaft darf Grundstücke des Immobilien-Sondervermögens im Sinne des § 1 Absatz 1 Buchstaben a), b), c) und e) mit Erbbaurechten im Sinne von § 232 KAGB belasten, sofern der Wert des Grundstücks, an dem ein Erbbaurecht bestellt werden soll, zusammen mit dem Wert der Grundstücke, an denen bereits Erbbaurechte bestellt wurden, 10% des Wertes des Immobilien-Sondervermögens nicht übersteigt. Bei der Berechnung des Wertes des Immobilien-Sondervermögens sind die aufgenommenen Darlehen nicht abzuziehen.
2. Diese Belastungen dürfen nur erfolgen, wenn unvorhersehbare Umstände die ursprünglich vorgesehene Nutzung des Grundstückes verhindern oder wenn dadurch wirtschaftliche Nachteile für das Immobilien-Sondervermögen vermieden werden, oder wenn dadurch eine wirtschaftlich sinnvolle Verwertung ermöglicht wird.

### § 4 Höchstliquidität

1. Bis zu 49% des Wertes des Immobilien-Sondervermögens dürfen in Anlagen gemäß § 6 Absatz 2 der Allgemeinen Anlagebedingungen gehalten werden (Höchstliquidität). Bei der Berechnung dieser Grenze sind folgende gebundene Mittel abzuziehen:
  - die zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen laufenden Bewirtschaftung benötigten Mittel;
  - die für die nächste Ausschüttung vorgesehenen Mittel;
  - die zur Erfüllung von Verbindlichkeiten aus rechtswirksam geschlossenen Grundstückskaufverträgen, aus Darlehensverträgen, die für die bevorstehenden Anlagen in bestimmten Immobilien und für bestimmte Baumaßnahmen erforderlich werden, sowie aus Bauverträgen erforderlichen Mittel, sofern die Verbindlichkeiten in den folgenden zwei Jahren fällig werden.

- Beim Abzug der gebundenen Mittel von der Höchstliquidität sind die in § 1 Absatz 4 genannten steuerlichen Anlagebeschränkungen zu beachten.

2. Die Vermögensgegenstände des Immobilien-Sondervermögens gemäß Absatz 1 können auch auf Fremdwährung lauten.

### § 5 Währungsrisiko

Die für Rechnung des Immobilien-Sondervermögens gehaltenen Vermögensgegenstände dürfen nur insoweit einem Währungsrisiko unterliegen, als der Wert der einem solchen Risiko unterliegenden Vermögensgegenstände 30% des Wertes des Immobilien-Sondervermögens nicht übersteigt.

### § 6 Wertpapiere öffentlicher Emittenten

Die Gesellschaft darf in Wertpapiere und Geldmarktinstrumente folgender Emittenten

- Bundesrepublik Deutschland
- Die Bundesländer
  - Baden-Württemberg
  - Bayern
  - Berlin
  - Brandenburg
  - Bremen
  - Hamburg
  - Hessen
  - Mecklenburg-Vorpommern
  - Niedersachsen
  - Nordrhein-Westfalen
  - Rheinland-Pfalz
  - Saarland
  - Sachsen
  - Sachsen-Anhalt
  - Schleswig-Holstein
  - Thüringen

mehr als 35 % des Wertes des Immobilien-Sondervermögens anlegen.

### § 7 Derivate mit Absicherungszweck – Einfacher Ansatz

1. Die Gesellschaft kann im Rahmen der Verwaltung des Immobilien-Sondervermögens zu Absicherungszwecken Derivate einsetzen. Hierbei wird sie den einfachen Ansatz nutzen. Nähere Erläuterungen hierzu enthält der Verkaufsprospekt.
2. Da die Gesellschaft nur den einfachen Ansatz nutzt, darf sie regelmäßig nur Grundformen von Derivaten und Finanzinstrumenten mit derivativer Komponente oder Kombinationen aus diesen Derivaten, Finanzinstrumenten mit derivativer Komponente sowie aus Vermögensgegenständen, die gemäß § 6 Absatz 2 Buchstaben b) bis f) der Allgemeinen Anlagebedingungen und von Immobilien, die gemäß § 1 Absatz 1 erworben werden dürfen, sowie auf Zinssätze, Wechselkurse oder Währungen im Immobilien-Sondervermögen einsetzen. Komplexe Derivate auf die vorgenannten Vermögensgegenstände dürfen nur zu einem vernachlässigbaren Anteil eingesetzt werden. Total Return Swaps dürfen nicht abgeschlossen werden.

Grundformen von Derivaten sind:

- a) Terminkontrakte auf Vermögensgegenstände gemäß § 6 Absatz 2 Buchstaben b) bis f) der Allgemeinen Anlagebedingungen sowie auf Immobilien gemäß § 1 Absatz 1, Zinssätze, Wechselkurse oder Währungen;
- b) Optionen oder Optionsscheine auf Vermögensgegenstände gemäß § 6 Absatz 2 Buchstaben b) bis f) der Allgemeinen Anlagebedingungen sowie auf Immobilien gemäß § 1 Absatz 1, Zinssätze, Wechselkurse oder Währungen und auf Terminkontrakte nach Buchstabe a), wenn sie die folgenden Eigenschaften aufweisen:
  - aa) eine Ausübung ist entweder während der gesamten Laufzeit oder zum Ende der Laufzeit möglich und
  - bb) der Optionswert hängt zum Ausübungszeitpunkt linear von der positiven oder negativen Differenz zwischen Basispreis und Marktpreis des Basiswerts ab und wird null, wenn die Differenz das andere Vorzeichen hat;
- c) Zinsswaps, Währungsswaps oder Zins-Währungsswaps;

- d) Optionen auf Swaps nach Buchstabe c), sofern sie die in Buchstabe b) unter Buchstaben aa) und bb) beschriebenen Eigenschaften aufweisen (Swaptions);
  - e) Credit Default Swaps auf Vermögensgegenstände gemäß § 6 Absatz 2 Buchstaben b) bis f) der Allgemeinen Anlagebedingungen sowie auf Immobilien gemäß § 1 Absatz 1, sofern sie ausschließlich und nachvollziehbar der Absicherung des Kreditrisikos von genau zuordenbaren Vermögensgegenständen des Immobilien-Sondervermögens dienen.
3. Terminkontrakte, Optionen oder Optionsscheine auf Investmentanteile gemäß § 6 Absatz 2 Buchstabe d) der Allgemeinen Anlagebedingungen dürfen nicht abgeschlossen werden. Unter keinen Umständen darf die Gesellschaft bei den Geschäften gemäß Absatz 1 Buchstaben a) bis e) von den in den Anlagebedingungen oder in dem Verkaufsprospekt genannten Anlagegrundsätzen und -grenzen abweichen.
  4. Bei der Ermittlung der Marktrisikogrenze für den Einsatz der Derivate gemäß Absatz 1 wendet die Gesellschaft den einfachen Ansatz im Sinne der DerivateV an. Der nach Maßgabe von § 16 DerivateV zu ermittelnde Anrechnungsbetrag des Immobilien-Sondervermögens für das Marktrisiko darf zu keinem Zeitpunkt den Wert des Immobilien-Sondervermögens übersteigen.
  5. Die Gesellschaft wird die in Absatz 1 genannten Derivate ausschließlich zum Zwecke der Absicherung einsetzen.

### § 8 Wertpapier-Darlehen und Wertpapier-Pensionsgeschäfte

Wertpapier-Darlehen oder Wertpapier-Pensionsgeschäfte gemäß den §§ 7 und 8 der Allgemeinen Anlagebedingungen werden nicht abgeschlossen.

## Anteilklassen

### § 9 Anteilklassen

Alle Anteile haben gleiche Ausgestaltungsmerkmale; verschiedene Anteilklassen gemäß § 11 Abs. 2 der Allgemeinen Anlagebedingungen werden nicht gebildet.

## Ausgabepreis, Rücknahmepreis, Rücknahme und Ausgabe von Anteilen und Kosten

### § 10 Ausgabe- und Rücknahmepreis

1. Der Ausgabeaufschlag beträgt bis zu 5,00% des Anteilwertes. Es steht der Gesellschaft frei, jeweils einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen.
2. Ein Rücknahmeabschlag wird nicht erhoben.

### § 11 Ausgabe und Rücknahme von Anteilen

Anleger können grundsätzlich täglich das Recht zur Rückgabe ihrer Anteile ausüben, vorbehaltlich der Einhaltung etwaiger Mindesthalte- und Rückgabefristen sowie Rücknahmeaussetzungen gemäß § 12 der Allgemeinen Anlagebedingungen. Die Ausgabe von Anteilen erfolgt ebenfalls börsentäglich.

### § 12 Kosten

#### I. Vergütungen, Aufwendungen und Transaktionskosten

1. Vergütungen, die an die Gesellschaft zu zahlen sind

- a) **Verwaltungsvergütung**

Die Gesellschaft erhält für die Verwaltung des Immobilien-Sondervermögens eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 1,00% des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Immobilien-Sondervermögens in der Abrechnungsperiode, der aus den Werten am Ende eines jeden Monats errechnet wird. Sie ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse zu erheben.

- b) **Vergütung bei Erwerb, Umbau oder Veräußerung von Immobilien**

Werden für das Immobilien-Sondervermögen Immobilien erworben, umgebaut oder veräußert, kann die Gesellschaft jeweils eine einmalige Vergütung bis zur Höhe von 1,25% des Kaufpreises bzw. der Baukosten beanspruchen. Bei von der Gesellschaft für das Immobilien-Sondervermögen durchgeführten Projektentwicklungen kann eine Vergütung von bis zu 2,00% der Baukosten erhoben werden.

2. Vergütungen, die an Dritte zu zahlen sind

Die Gesellschaft zahlt

- für das Immobilien Asset-Management eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,40 %,
- für die Fondsadministration eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,09%,
- zur Weiterleitung an die Vertriebsstellen eine jährliche Bestandsprovision in Höhe von bis zu 0,35%
- des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Immobilien-Sondervermögens in der Abrechnungsperiode, der aus den Werten am Ende eines jeden Monats errechnet wird. Die Vergütungen werden durch die Verwaltungsvergütung gem. Ziffer I. 1. a) abgedeckt.

3. **Verwahrstellenvergütung**

Die monatliche Vergütung für die Verwahrstelle beträgt 1/12 von höchstens 0,0205% p.a. des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Immobilien-Sondervermögens in der Abrechnungsperiode, der aus den Werten am Ende eines jeden Monats errechnet wird.

4. **Zulässiger jährlicher Höchstbetrag gem. Ziffern I 1. a) und I. 3.**

Der Betrag, der jährlich aus dem Immobilien-Sondervermögen nach den vorstehenden Ziffern I. 1.a) und I. 3. als Vergütung entnommen wird, kann insgesamt bis zu 1,0205% des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Immobilien-Sondervermögens in der Abrechnungsperiode, der aus den Werten am Ende eines jeden Monats errechnet wird, betragen.

5. **Aufwendungen**

Neben den vorgenannten Vergütungen gehen die folgenden Aufwendungen zulasten des Immobilien-Sondervermögens:

- a) **Kosten für die externe Bewertung;**
- b) **bankübliche Depot- und Kontogebühren, ggf. einschließlich der banküblichen Kosten für die Verwah-**

zung ausländischer Vermögensgegenstände im Ausland;

- c) bei der Verwaltung von Immobilien entstehende Fremdkapital- und Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Vermietungs-, Instandhaltungs-, Betriebs-, und Rechtsverfolgungskosten);
  - d) Kosten für Druck, Druckvorbereitung und Versand der für die Anleger bestimmten gesetzlich vorgeschriebenen Verkaufsunterlagen (Jahres- und Halbjahresberichte, Verkaufsprospekt, wesentliche Anlegerinformationen);
  - e) Kosten der Bekanntmachung der Jahres- und Halbjahresberichte, der Ausgabe- und Rücknahmepreise und ggf. der Ausschüttungen oder Thesaurierungen und des Auflösungsberichtes;
  - f) Kosten der Erstellung und Verwendung eines dauerhaften Datenträgers, außer im Fall der Informationen über Verschmelzungen von Investmentvermögen und außer im Fall der Informationen über Maßnahmen im Zusammenhang mit Anlagegrenzverletzungen oder Berechnungsfehlern bei der Anteilwertermittlung;
  - g) Kosten für die Prüfung des Immobilien-Sondervermögens durch den Abschlussprüfer des Sondervermögens;
  - h) Kosten für die Bekanntmachung der Besteuerungsgrundlagen und der Bescheinigung, dass die steuerlichen Angaben nach den Regeln des deutschen Steuerrechts ermittelt wurden;
  - i) Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen durch die Gesellschaft für Rechnung des Immobilien-Sondervermögens sowie der Abwehr von gegen die Gesellschaft zulasten des Immobilien-Sondervermögens erhobenen Ansprüchen;
  - j) Gebühren und Kosten, die von staatlichen Stellen in Bezug auf das Immobilien-Sondervermögen erhoben werden;
  - k) Kosten für Rechts- und Steuerberatung im Hinblick auf das Immobilien-Sondervermögen;
  - l) Kosten sowie jegliche Entgelte, die mit dem Erwerb und/oder der Verwendung bzw. Nennung eines Vergleichsmaßstabes oder Finanzindizes anfallen können;
  - m) Kosten für die Beauftragung von Stimmrechtsbevollmächtigten;
  - n) Kosten für die Analyse des Anlageerfolges des Immobilien-Sondervermögens durch Dritte;
  - o) Steuern, die anfallen im Zusammenhang mit den an die Gesellschaft, die Verwahrstelle und Dritte zu zahlenden Vergütungen, im Zusammenhang mit den vorstehend genannten Aufwendungen und im Zusammenhang mit der Verwaltung und Verwahrung;
  - p) die im Falle des Überganges von Immobilien des Immobilien-Sondervermögens gem. § 100 Abs. 1 Nr. 1 KAGB auf die Verwahrstelle anfallende Grunderwerbsteuer und sonstige Kosten (z.B. Gerichts- und Notarkosten).
6. Transaktionskosten
- Neben den vorgenannten Vergütungen und Aufwendungen werden dem Immobilien-Sondervermögen die im Zusammenhang mit dem Erwerb und der Veräußerung von Vermögensgegenständen entstehenden Kosten belastet. Die Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Veräußerung, der Bebauung/dem Umbau und Belastung von Immobilien einschließlich in diesem Zusammenhang anfallender Steuern werden dem Immobilien-Sondervermögen unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts belastet.
7. Regeln zur Berechnung von Vergütungen und Kosten
- Die Regelungen unter Ziffern I. 1. b), I. 5. a) und I. 5. b) gelten entsprechend für die von der Gesellschaft für Rechnung des Immobilien-Sondervermögens unmittelbar oder mittelbar gehaltenen Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften beziehungsweise die Immobilien dieser Gesellschaften.
- Für die Berechnung der Vergütung der Gesellschaft gemäß Ziffer I. 1. b) gilt Folgendes: Im Falle des Erwerbs, der Veräußerung, des Umbaus, des Neubaus oder der Projektentwicklung einer Immobilie durch eine Immobilien-Gesellschaft ist der Kaufpreis bzw. sind die Baukosten der

Immobilie anzusetzen. Im Falle des Erwerbs oder der Veräußerung einer Immobilien-Gesellschaft ist der Verkehrswert der in der Gesellschaft enthaltenen Immobilien anzusetzen. Wenn nur eine Beteiligung an der Immobilien-Gesellschaft gehalten, erworben oder veräußert wird, ist der anteilige Verkehrswert bzw. sind die Baukosten entsprechend dem Anteil der für das Immobilien-Sondervermögen gehaltenen, erworbenen oder veräußerten Beteiligungsquote anzusetzen.

Für die Berechnung des Aufwendersatzes gemäß den Ziffern I. 5. a) und I. 5. b) ist auf die Höhe der Beteiligung des Immobilien-Sondervermögens an der Immobilien-Gesellschaft abzustellen. Abweichend hiervon gehen Aufwendungen, die bei der Immobilien-Gesellschaft aufgrund von besonderen Anforderungen des KAGB entstehen, nicht anteilig, sondern in vollem Umfang zu Lasten des oder der Immobilien-Sondervermögen, für deren Rechnung eine Beteiligung an der Gesellschaft gehalten wird und die diesen Anforderungen unterliegen.

## II. Erwerb von Investmentanteilen

Die Gesellschaft hat im Jahresbericht und im Halbjahresbericht den Betrag der Ausgabeaufschläge und Rücknahmeabschlüsse offen zu legen, die dem Immobilien-Sondervermögen im Berichtszeitraum für den Erwerb und die Rücknahme von Anteilen im Sinne des § 196 KAGB berechnet worden sind. Beim Erwerb von Anteilen, die direkt oder indirekt von der Gesellschaft selbst oder einer anderen Gesellschaft verwaltet werden, mit der die Gesellschaft durch eine wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligung verbunden ist, darf die Gesellschaft oder die andere Gesellschaft für den Erwerb und die Rücknahme keine Ausgabeaufschläge und Rücknahmeabschlüsse berechnen. Die Gesellschaft hat im Jahresbericht und im Halbjahresbericht die Vergütung offen zu legen, die dem Immobilien-Sondervermögen von der Gesellschaft selbst, von einer anderen (Kapital-) Verwaltungsgesellschaft oder einer anderen Gesellschaft, mit der die Gesellschaft durch eine wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligung verbunden ist, als Verwaltungsvergütung für die im Immobilien-Sondervermögen gehaltenen Anteile berechnet wurde.

## Ertragsverwendung und Geschäftsjahr

### § 13 Ausschüttung

1. Die Gesellschaft schüttet grundsätzlich die während des Geschäftsjahres für Rechnung des Immobilien-Sondervermögens angefallenen und nicht zur Kostendeckung verwendeten ordentlichen Erträge aus den Immobilien und dem sonstigen Vermögen – unter Berücksichtigung des zugehörigen Ertragsausgleichs – aus.
2. Die Gesellschaft behält sich – unabhängig von der Ausschüttung nach Absatz 1 – vor, Zwischenausschüttungen zu folgenden Stichtagen vorzunehmen: 31. März, 30. Juni, 30. September und/oder, 31. Dezember. Die Höhe der Zwischenausschüttung steht im Ermessen der Gesellschaft. Substanz ausschüttungen sind unzulässig. Die Gesellschaft ist nicht verpflichtet, die gesamten bis zum Zeitpunkt einer Zwischenausschüttung angesammelten ausschüttbaren Erträge nach Absatz 1 auszuschütten. Ein Vortrag ordentlicher Erträge bis zum nächsten Ausschüttungstermin bzw. in spätere Geschäftsjahre gemäß Absatz 5 ist zulässig.
3. Von den nach Absatz 1 ermittelten Erträgen müssen Beträge, die für künftige Instandsetzungen erforderlich sind, einbehalten werden. Beträge, die zum Ausgleich von Wertminderungen der Immobilien erforderlich sind, können einbehalten werden. Es müssen jedoch unter dem Vorbehalt des Einhalts gemäß Satz 1 mindestens 50% der ordentlichen Erträge des Immobilien-Sondervermögens gemäß Absatz 1 ausgeschüttet werden.
4. Veräußerungsgewinne - unter Berücksichtigung des zugehörigen Ertragsausgleichs - und Eigengeldverzinsung für Bauvorhaben, soweit sie sich in den Grenzen der ersparten marktüblichen Bauzinsen hält, können ebenfalls zur Ausschüttung herangezogen werden.
5. Ausschüttbare Erträge gemäß den Absätzen 1 bis 4 können zur Ausschüttung in späteren Geschäftsjahren insoweit vorgetragen werden, als die Summe der vorgetragenen Erträge 15% des jeweiligen Wertes des Immobilien-Sondervermögens zum Ende des Geschäftsjahres nicht übersteigt. Erträge aus Rumpfgeschäftsjahren können vollständig vorgetragen werden.

6. Im Interesse der Substanzerhaltung können Erträge teilweise, in Sonderfällen auch vollständig zur Wiederanlage im Immobilien-Sondervermögen bestimmt werden. Es müssen jedoch mindestens 50% der ordentlichen Erträge des Immobilien-Sondervermögens gemäß Absatz 1 ausgeschüttet werden, soweit Absatz 3 Satz 1 dem nicht entgegensteht.
7. Die Ausschüttung erfolgt jährlich unmittelbar nach Bekanntmachung des Jahresberichts. Finden Zwischenausschüttungen nach Absatz 2 statt, so erfolgen diese unmittelbar nach Veröffentlichung der Ausschüttungsbekanntmachung.

#### **§ 14 Geschäftsjahr**

Das Geschäftsjahr des Immobilien-Sondervermögens beginnt am 1. Juli eines jeden Jahres und endet am 30. Juni eines jeden Jahres. Das erste Geschäftsjahr ist ein Rumpfgeschäftsjahr.

## Anhang

Liste der Staaten außerhalb des EWR gemäß § 1 Absatz 2 der Besonderen Anlagebedingungen des Immobilien-Sondervermögens Swiss Life REF (DE) European Real Estate Living and Working, in denen nach vorheriger Prüfung der Erwerbsvoraussetzungen durch die Gesellschaft Immobilien für das Immobilien-Sondervermögens erworben werden dürfen.

<b>Staat</b>	<b>Erwerbsquote</b>
Schweiz	bis zu 25 % des Wertes des Immobilien- Sondervermögens
Das Vereinigte Königreich Großbritannien und Nord- irland, sobald es nicht mehr Mitglied des EWR ist	bis zu 25 % des Wertes des Immobilien- Sondervermögens