



## Basisinformationsblatt

### Zweck

Dieses Informationsblatt stellt Ihnen wesentliche Informationen über dieses Anlageprodukt zur Verfügung. Es handelt sich nicht um Werbematerial. Diese Informationen sind gesetzlich vorgeschrieben, um Ihnen dabei zu helfen, die Art, das Risiko, die Kosten sowie die möglichen Gewinne und Verluste dieses Produkts zu verstehen, und Ihnen dabei zu helfen, es mit anderen Produkten zu vergleichen.

---

### Produkt

Produktname	Swiss Life REF (CH) ESG Swiss Properties
ISIN	CH0293784861
ProduktHersteller	Swiss Life Asset Management AG, General-Guisan-Quai 40, 8002 Zürich. Weitere Informationen erhalten Sie telefonisch unter +41 43 284 77 09 oder online auf <a href="http://www.swisslife-am.com">www.swisslife-am.com</a> .
Aufsichtsbehörde	Die Swiss Life Asset Management AG verfügt über eine Bewilligung der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA als Fondsleitung.
Produktgenehmigung	Dieses Produkt ist in der Schweiz zum Vertrieb zugelassen.

Dieses Basisinformationsblatt entspricht dem Stand vom 31/03/2026.

**Sie sind im Begriff, ein komplexes Produkt zu erwerben, das möglicherweise schwer zu verstehen sein kann.**

---

### Um welche Art von Produkt handelt es sich?

#### Art

Dieses Produkt ist ein vertraglicher Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art "Immobilienfonds" gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG) vom 23. Juni 2006. Dieses Produkt ist börsengehandelt.

#### Laufzeit

Das Produkt besteht auf unbestimmte Zeit. Die Fondsleitung oder die Depotbank können den Anlagefonds jederzeit durch Kündigung des Fondsvertrags mit einer einmonatigen Kündigungsfrist auflösen. Der Betrag, den Sie bei Kündigung erhalten, kann geringer sein als der investierte Betrag.

#### Ziele

Das Anlageziel des Swiss Life REF (CH) ESG Swiss Properties ist primär darauf ausgerichtet, langfristig den Wert der Portfolioliegenschaften zu erhalten bzw. zu vermehren und eine stabile laufende Rendite für den Anleger zu generieren. Dieser Immobilienfonds investiert in erster Linie in Immobilienwerte und Immobilienprojekte in der ganzen Schweiz, wobei eine breite regionale Diversifikation angestrebt wird. Bevorzugt soll in Immobilienanlagen in den wirtschaftlich starken Metropolregionen der Schweiz investiert werden. Die Immobilien werden in direktem Grundbesitz gehalten. Sie können auch im Miteigentum gehalten werden, sofern die Fondsleitung einen beherrschenden Einfluss ausüben kann. Die Nachhaltigkeitspolitik des Fonds basiert auf nachhaltigen Anlageansätzen wie ESG-Integration und Klima-Alignment. Der Immobilienfonds verfolgt ein Klimakompatibilitätsziel und hat sich insbesondere zum Ziel gesetzt, die Treibhausgasemissionen des Immobilienportfolios bis spätestens 2050 auf netto null zu reduzieren. Das Produkt wird aktiv und ohne Bezug auf eine Benchmark verwaltet. Die Rendite des Produkts hängt in erster Linie von den an der Börse gehandelten Preisen ab sowie von der Entwicklung der Mieten und Marktwerte im Schweizer Immobilienmarkt. Die Erträge dieses Produkts werden ausgeschüttet.

#### Anleger-Zielgruppe

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

#### Depotbank

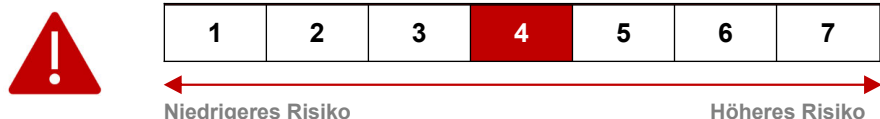
UBS Switzerland AG, Bahnhofstrasse 45, 8001 Zürich.

#### Weitere Informationen

Weitere Informationen zum Produkt "Swiss Life REF (CH) ESG Swiss Properties" und den Prospekt mit integriertem Fondsvertrag, die aktuellen Jahres- bzw. Halbjahresberichte und weitere Informationen erhalten Sie kostenlos von der Fondsleitung, der Depotbank und den Fondsvertriebsstellen oder online auf [www.swisslife-am.com](http://www.swisslife-am.com). Die Informationen sind in deutscher und teilweise englischer und französischer Sprache verfügbar. Den aktuellen Nettoinventarwert finden Sie online auf [www.swisslife-am.com](http://www.swisslife-am.com)

## Welche Risiken bestehen und was könnte ich im Gegenzug dafür bekommen?

### Risk Indicator



Der Risikoindikator beruht auf der Annahme, dass Sie das Produkt 5 Jahre lang halten. Wenn Sie die Anlage frühzeitig auflösen, kann das tatsächliche Risiko erheblich davon abweichen und Sie erhalten unter Umständen weniger zurück.

Der Risikoindikator hilft Ihnen, das mit diesem Produkt verbundene Risiko im Vergleich zu anderen Produkten einzuschätzen. Er zeigt, wie hoch die Wahrscheinlichkeit ist, dass Sie bei diesem Produkt Geld verlieren, weil sich die Märkte in einer bestimmten Weise entwickeln.

Wir haben dieses Produkt auf einer Skala von 1 bis 7 in der Risikoklasse 4 eingestuft, wobei 4 einer mittleren Risikoklasse entspricht. Das Risiko potenzieller Verluste aus der künftigen Wertentwicklung wird als mittel eingestuft. Bei ungünstigen Marktbedingungen ist es möglich, dass Sie einen Teil Ihrer Anlage verlieren.

Dieses Produkt kann weiteren Risiken wie z.B. operationellen, politischen, rechtlichen, Nachhaltigkeits- und Gegenpartei Risiken sowie Markt-, Liquiditäts-, Bewertungs-, Kurs- und Projektrisiken ausgesetzt sein, die nicht im zusammenfassenden Risikoindikator enthalten sind.

Dieses Produkt beinhaltet keinen Schutz vor künftigen Marktentwicklungen, sodass Sie das angelegte Kapital ganz oder teilweise verlieren könnten. Die Vergangenheit erlaubt keine verlässlichen Rückschlüsse auf die Zukunft. Daher kann das tatsächliche Verlustrisiko stark variieren.

### Performanceszenarien

Empfohlene Haltedauer: 5 Jahre		Anlagebeispiel: CHF10000	
Szenarien	Wenn Sie nach 1 Jahr aussteigen	Wenn Sie nach 5 Jahren aussteigen	
Minimum	Es gibt keine garantierte Mindestrendite, wenn Sie vor Ablauf von 5 Jahren aussteigen. Sie könnten Ihre Investition ganz oder teilweise verlieren.		
Stressszenario	Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten	CHF4860	CHF4360
	Jährliche Durchschnittsrendite	-51,44%	-15,29%
Pessimistisches Szenario	Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten	CHF8080	CHF9780
	Jährliche Durchschnittsrendite	-19,16%	-0,44%
Mittleres Szenario	Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten	CHF9990	CHF10750
	Jährliche Durchschnittsrendite	-0,05%	1,45%
Optimistisches Szenario	Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten	CHF11460	CHF12630
	Jährliche Durchschnittsrendite	14,58%	4,78%

In den angeführten Zahlen sind sämtliche Kosten des Produkts selbst enthalten, jedoch unter Umständen nicht alle Kosten, die Sie an Ihren Kundenberater oder Ihre Fondsvertriebsstelle zahlen müssen, sowie die Kosten Ihres Kundenberaters oder Ihrer Fondsvertriebsstelle. Unberücksichtigt ist auch Ihre persönliche steuerliche Situation, die sich ebenfalls auf den am Ende erzielten Betrag auswirken kann.

Was Sie bei diesem Produkt am Ende erhalten, hängt von der künftigen Marktentwicklung ab. Die künftige Marktentwicklung ist ungewiss und lässt sich nicht mit Bestimmtheit vorhersagen.

Das dargestellte pessimistische, mittlere und optimistische Szenario veranschaulichen die schlechteste, durchschnittliche und beste Wertentwicklung des Produkts in den letzten 10 Jahren. Die Märkte können sich künftig völlig anders entwickeln. Das Stressszenario zeigt, was Sie unter extremen Marktbedingungen zurückerhalten könnten. Diese Arten von Szenarien traten für eine Investition zwischen dem März 2016 bis März 2026.

### Was geschieht wenn die Swiss Life Asset Management AG, Zürich nicht in der Lage ist, die Auszahlung vorzunehmen?

Den Anlegern, welche in dieses Produkt investiert haben, drohen bei einem Zahlungsausfall der Fondsleitung oder der Depotbank keine finanziellen Verluste, weil die Vermögenswerte des Anlagefonds als Sondervermögen gelten und nicht von einer möglichen Insolvenz dieser Parteien betroffen sind.

## Welche Kosten entstehen?

Die Person, die Ihnen dieses Produkt verkauft oder Sie dazu berät, kann Ihnen weitere Kosten berechnen. Sollte dies der Fall sein, teilt diese Person Ihnen diese Kosten mit und legt dar, wie sich diese Kosten im Zeitverlauf auf Ihre Anlage auswirken werden.

### Kosten im Zeitverlauf

In den Tabellen werden Beträge dargestellt, die zur Deckung verschiedener Kostenarten von Ihrer Anlage entnommen werden. Diese Beträge hängen davon ab, wie viel Sie anlegen, wie lange Sie das Produkt halten und wie gut sich das Produkt entwickelt. Die hier dargestellten Beträge veranschaulichen einen beispielhaften Anlagebetrag und verschiedene mögliche Anlagezeiträume.

#### Wir haben folgende Annahme zugrunde gelegt:

- Im ersten Jahr würden Sie den angelegten Betrag zurückerhalten (0 % Jahresrendite). Für die anderen Halteperioden haben wir angenommen, dass sich das Produkt wie im mittleren Szenario dargestellt entwickelt.
- CHF 10 000 werden angelegt.

	Wenn Sie nach 1 Jahr aussteigen	Wenn Sie nach 5 Jahren aussteigen
Kosten insgesamt	CHF 496	CHF 1104
Jährliche Auswirkungen der Kosten (*)	4,9%	2,1% pro Jahr

(\*) Diese Angaben veranschaulichen, wie die Kosten Ihre Rendite jedes Jahr während der Haltedauer verringern. Wenn Sie beispielsweise zum Ende der empfohlenen Haltedauer aussteigen, wird Ihre durchschnittliche Rendite pro Jahr voraussichtlich 4.9% vor Kosten und 2.8% nach Kosten betragen.

Wir können einen Teil der Kosten zwischen uns und der Person aufteilen, die Ihnen das Produkt verkauft, um die für Sie erbrachten Dienstleistungen zu decken. Der Betrag wird Ihnen mitgeteilt.

### Zusammensetzung der Kosten

Einmalige Kosten bei Einstieg oder Ausstieg		Wenn Sie nach 1 Jahr aussteigen
Einstiegskosten	2.0 % des Betrags, den Sie bezahlen, wenn Sie diese Anlage tätigen.	Bis zu CHF 200
Ausstiegskosten	1.5% des Betrages, den Sie erhalten wenn Sie ihre Anteile zurückgeben. (Verwässerungsschutz nicht inbegriffen).	CHF 152
Laufende Kosten pro Jahr		
Verwaltungsgebühren und sonstige Verwaltungs- oder Betriebskosten	Max. 1.2% des Wertes Ihrer Anlage pro Jahr. Hierbei handelt es sich um eine Schätzung auf der Grundlage der tatsächlichen Kosten des letzten Jahres.	CHF 124
Transaktionskosten	Max. 0,2% des Werts Ihrer Anlage pro Jahr. Hierbei handelt es sich um eine Schätzung der Kosten, die anfallen, wenn wir die zugrunde liegenden Anlagen für das Produkt kaufen oder verkaufen. Der tatsächliche Betrag hängt davon ab, wie viel wir kaufen und verkaufen	CHF 21
Zusätzliche Kosten unter bestimmten Bedingungen		
Erfolgsgebühren	Für dieses Produkt wird keine Performancegebühr erhoben.	CHF 0

## Wie lange sollte ich die Anlage halten, und kann ich vorzeitig Geld entnehmen?

Empfohlene Mindesthaltungsdauer: 5 Jahre

Die empfohlene Mindesthaltungsdauer dieses Produkts ist 5 Jahre. Dies ist die von uns empfohlene Mindesthaltungsdauer ausgehend vom Risiko und von der erwarteten Rendite des Produkts. Bitte beachten Sie, dass die erwartete Rendite nicht garantiert ist. Je nach Ihren Bedürfnissen und Einschränkungen kann es sein, dass für Sie eine andere Haltedauer geeignet ist. Daher empfehlen wir Ihnen, diesen Punkt mit Ihrem Kundenberater zu besprechen. Der Anleger kann den Fondsvertrag jeweils auf das Ende eines Rechnungsjahres unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten kündigen und die Auszahlung seiner Anteile am Immobilienfonds in bar verlangen. Dieses Produkt ist börsengehandelt und kann jederzeit auf dem Sekundärmarkt verkauft werden.

## Wie kann ich mich beschweren?

Sollten Sie eine Beschwerde über das Produkt, den Hersteller des Produkts oder die Person haben, welche Ihnen das Produkt empfohlen oder verkauft hat, wenden Sie sich bitte an Ihren Kundenberater oder kontaktieren Sie uns unter [info@swisslife-am.com](mailto:info@swisslife-am.com).

## Sonstige zweckdienliche Angaben

Dieses Informationsblatt enthält nicht alle Informationen zu diesem Produkt. Die Informationen über die historische Wertentwicklung der letzten 5 Jahre und die monatlich aktualisierten Berechnungen früherer Performance-Szenarien finden Sie online auf [www.swisslife-am.com](http://www.swisslife-am.com). Die in diesem Dokument enthaltenen Informationen stellen keine Empfehlung zum Kauf oder Verkauf des Produkts dar und ersetzen keine individuelle Beratung durch die Fondsleitung oder den Kundenberater