

Mitteilung an die Anleger des
Swiss Life REF (CH) European Properties
 Anlagefonds schweizerischen Rechts für qualifizierte Anleger
 der Art «Immobilienfonds»
 (im Folgenden als «Immobilienfonds» bezeichnet)
 betreffend die

Emission neuer Anteile

Swiss Life Asset Management AG wird vom 24. Juni 2019 bis 5. Juli 2019 für den Immobilienfonds Swiss Life REF (CH) European Properties eine Kapitalerhöhung durch Ausgabe von maximal 1'000'000 Anteilen durchführen.

Der Emissionserlös wird für den Erwerb von Liegenschaften und die Rückzahlung kurzfristiger Fremdfinanzierung verwendet.

An der Kapitalerhöhung des Immobilienfonds können sich ausschliesslich qualifizierte Anleger beteiligen (vgl. § 5 Ziff. 1 des Fondsvertrages und Art. 10 Abs. 3, 3bis und 3ter KAG i.V.m. Art. 6 KKV).

Während der Bezugsfrist können **bisherige Anteilsinhaber** auf der Basis ihrer Bezugsrechte über ihre Depotbank neue Anteile am Immobilienfonds zum Ausgabepreis erwerben (Art. 66 Abs. 1 KAG).

Neuinvestoren oder über ihre Bezugsrechte hinaus zeichnende Investoren können während der Bezugsfrist ihre Depotbanken instruieren, Kaufaufträge für Bezugsrechte aufzugeben, wobei 3 Bezugsrechte zum Erwerb eines Anteils am Immobilienfonds zum Ausgabepreis berechtigen. Über die Zuteilung und allfällige Kürzungen entscheidet die Fondsleitung.

Der Wert des Bezugsrechtes und die finale Anzahl der erworbenen Anteile werden nach dem Ende der Bezugsfrist durch ihre Depotbank kommuniziert und abgerechnet.

Im Rahmen des Jahresabschlusses per 31. März 2019 wurden die Liegenschaften des Immobilienfonds durch die unabhängigen Schätzungsexperten bewertet und ein aktueller Nettoinventarwert pro Anteil in Höhe von EUR 104.37 ermittelt, welcher die Basis für die Ermittlung des Ausgabepreises bildet.

Emissionskonditionen

| | |
|--|--|
| Emissionsmethode | Die Emission wird kommissionsweise («best effort basis») im Rahmen eines Bezugsangebotes in der Schweiz durchgeführt. Nicht gezeichnete Anteile werden allenfalls nicht emittiert, wodurch sich der Emissionsbetrag reduziert. Die Fondsleitung behält sich das Recht vor, nach dem Ende der Bezugsfrist allenfalls nicht gezeichnete Anteile zu übernehmen oder diese zusammen mit der Depotbank oder Dritten mit der gebotenen Sorgfalt zu dann festzulegenden Konditionen, welche den Ausgabepreis zuzüglich dem Wert des Bezugsrechtes reflektieren, im Markt zu platzieren. Nach dem Ende der Bezugsfrist gibt die Fondsleitung die Anzahl der effektiv zu emittierenden Anteile bekannt. |
| Bisherige Anzahl Anteile | 3'000'000 |
| Bezugsverhältnis / Neu emittierte Anteile | Drei (3) Bezugsrechte berechtigen zum Erwerb von einem (1) neuen Anteil/ maximal 1'000'000 Anteile |
| Bezugsfrist | 24. Juni 2019 bis 5. Juli 2019, 12.00 Uhr (MESZ) |
| Ausgabepreis | EUR 104.00 netto je Anteil (NAV per 31. März 2019 (EUR 104.37) - Ausschüttung (EUR 2.00) + aufgelaufener Ertrag + Ausgabekommission). |

| | |
|---------------------------|---|
| Ausgabekommission | 0.9% zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder der Vertriebssträger. |
| ISIN / Valoren-Nr. | Anteil: CH038 541 554 9 / 38 541 554 Bezugsrecht: CH047 923 880 7/ 47 923 880 |
| Bezugsrechtshandel | Bezugsrechte können gekauft werden; es findet jedoch kein offizieller Bezugsrechtshandel statt. Allfällige Käufe von Bezugsrechten sind bis 05.07.2019 (12.00 Uhr MESZ) via Depotbank in Auftrag zu geben und werden mit Valuta 11.07.2019 abgerechnet (siehe nachstehend "Wert des Bezugsrechts"). Im Falle einer Überzeichnung können Kaufaufträge für Bezugsrechte gekürzt werden. |
| Ausübung der Bezugsrechte | Die Bezugsrechte werden den bisherigen Anlegern durch die Depotbank eingebucht. Die Ausübung der Bezugsrechte hat gemäss den Instruktionen der Depotbank zu erfolgen. |
| Wert des Bezugsrechts | Grundlage für die Berechnung des Werts des Bezugsrechtes ist der Durchschnitt der in der Zeit vom 24. Juni 2019 bis 5. Juli 2019 gestellten Geldkurse der Anteile des Swiss Life REF (CH) European Properties abzüglich Ausgabepreis geteilt durch drei (3). Wird an einem Tag ein bezahlter Kurs erzielt, so wird für diesen Tag der letzte bezahlte Kurs verwendet. Der Wert des Bezugsrechts wird auf einen Rappen gerundet. Ergibt die Berechnung keinen positiven Wert, beträgt der Wert des Bezugsrechts null. Werden nicht alle Anteile nicht ausgeübter Bezugsrechte platziert, so erfolgt die Abgeltung der nicht ausgeübten Bezugsrechte auf einer pro rata Basis. |
| Liberierung | 11. Juli 2019 |
| Ausschüttungsberechtigung | Die neuen Anteile berechtigen zur Teilnahme am Erfolg des Fonds vom 1. April 2019 für das volle Geschäftsjahr 2019/2020. |

Der Emissionsprospekt kann online unter www.sl-am.com bezogen werden. Der Fondsvertrag (inkl. Anhang) und der Emissionsprospekt können zudem kostenlos bei der Fondsleitung oder auf der elektronischen Plattform der Swissfunddata AG (www.swissfunddata.ch) bezogen werden.

Zürich, 13. Juni 2019

Die Fondsleitung:

Swiss Life Asset Management AG, Zürich

Die Depotbank

Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich