

Prospekt Anlagegruppe Geschäftsimmobilien Schweiz ESG

Anlagestiftung Swiss Life

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Informationen	4
2	Anlagekonzept	5
	2.1 Anlagestrategie	5
	2.2 Anlageziele	5
	2.3 Finanzierung und Ertragsverwendung	5
	2.4 Anlagerichtlinien	5
	2.5 Sorgfältige Auswahl (Due Diligence)	6
3	Organisation	7
	3.1 Anlegerversammlung	7
	3.2 Stiftungsrat	7
	3.3 Geschäftsführung und Administration	8
	3.4 Portfolio und Asset Manager	8
	3.5 Anlagekommission Immobilien	8
	3.6 Liegenschaftsverwaltung	8
	3.7 Schätzungsexperte	8
	3.8 Revisionsstelle	8
	3.9 Depotbank	8
4	Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen	9
	4.1 Ausgabe von Ansprüchen	9
	4.2 Ausgabepreis	9
	4.3 Rücknahme von Ansprüchen	9
	4.4 Rücknahmepreis	10
	4.5 Sacheinlagen	10
5	Nettoinventarwert	11
6	Gebührenstruktur	12
	6.1 Managementgebühr	12
	6.2 Liegenschaftsverwaltung	12
	6.3 Transaktionskommission	12
	6.4 Bau- und Renovationshonorar	12
	6.5 Ausgabekommission	12
	6.6 Rücknahmekommission	12
	6.7 Weitere Kosten	12
7	Risikohinweise	13
	7.1 Risiken im Zusammenhang mit dem verfolgten Nachhaltigkeitsansatz	13
	7.2 Liquiditätsrisiken	13
	7.3 Standortrisiken	13
	7.4 Entwicklungsrisiken	13
	7.5 Mietermarktrisiken	13
	7.6 Höhere Gewalt	13
	7.7 Umweltrisiken	14
	7.8 Bewertungsrisiken	14
	7.9 Zinsrisiken	14
	7.10 Betreiberrisiken	14
	7.11 Gegenparteiisiken	14
	7.12 Konzentrationsrisiken	14
8	Steuern	15
9	Weitere Informationen	16
1	Allgemeine Informationen	3
2	Anlagekonzept	4
	2.1 Anlagestrategie	4
	2.2 Anlageziele	4
	2.3 Finanzierung und Ertragsverwendung	4
	2.4 Anlagerichtlinien	4
	2.5 Sorgfältige Auswahl (Due Diligence)	5
3	Organisation	6
	3.1 Anlegerversammlung	6
	3.2 Stiftungsrat	6
	3.3 Geschäftsführung und Administration	6
	3.4 Portfolio und Asset Manager	6
	3.5 Anlagekommission Immobilien	7
	3.6 Immobilienbewirtschaftung	7
	3.7 Schätzungsexperten	7

3.8 Revisionsstelle	7
3.9 Depotbank.....	7
4 Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen.....	8
4.1 Ausgabe von Ansprüchen	8
4.2 Ausgabepreis.....	8
4.3 Rücknahme von Ansprüchen.....	8
4.4 Rücknahmepreis.....	9
4.5 Sacheinlagen.....	9
5 Nettoinventarwert.....	10
6 Gebührenstruktur.....	11
6.1 Managementgebühr.....	11
6.2 Immobilienbewirtschaftung.....	11
6.3 Kauf- und Verkaufskommission.....	11
6.4 Baukommission.....	11
6.5 Ausgabekommission.....	11
6.6 Rücknahmekommission.....	11
6.7 Weitere Kosten und Aufwendungen.....	11
7 Risikohinweise.....	12
7.1 Risiken im Zusammenhang mit dem verfolgten Nachhaltigkeitsansatz.....	12
7.2 Liquiditätsrisiken.....	12
7.3 Standortrisiken.....	12
7.4 Entwicklungsrisiken.....	12
7.5 Mietermarktrisiken.....	12
7.6 Höhere Gewalt.....	12
7.7 Umweltrisiken.....	12
7.8 Bewertungsrisiken.....	13
7.9 Zinsrisiken.....	13
7.10 Betreiberrisiken.....	13
7.11 Gegenpartei­risiken.....	13
7.12 Konzentrationsrisiken.....	13
8 Steuern.....	14
9 Weitere Informationen.....	15

1 Allgemeine Informationen

Unter dem Namen Anlagestiftung Swiss Life besteht eine Stiftung im Sinne von Art. 80 ff. ZGB und Art. 53g ff. BVG, im Jahre 2001 errichtet durch die damalige Schweizerische Lebensversicherungs- und Rentenanstalt, heute Swiss Life AG.

Die Anlagestiftung Swiss Life mit Sitz in Zürich untersteht der Aufsicht der OBERAUFSICHTSKOMMISSION BERUFLICHE VORSORGE OAK BV. Die Anlagestiftung Swiss Life richtet sich an in der Schweiz domizilierte steuerbefreite Einrichtungen der beruflichen Vorsorge. Sie bezweckt die kollektive Anlage und die Verwaltung der ihr von den Anlegern anvertrauten Vorsorgegelder.

Die Anlagestiftung Swiss Life ist Mitglied der KGAST (Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen), die ihre Mitglieder zu hohen Qualitätsstandards und umfassender Transparenz verpflichtet. Das oberste Organ der Anlagestiftung, die Anlegerversammlung, bietet allen investierenden Anlegern die Möglichkeit, über ihre Mitwirkungsrechte einen direkten Einfluss auszuüben. Die Anlagestiftung Swiss Life besteht aus mehreren Anlagegruppen, welche in verschiedene Anlageklassen wie Aktien, Obligationen, BVG-Mischvermögen, Immobilien, alternative Anlagen oder Infrastruktur investieren.

Im Bereich Immobilien gibt es sechs Anlagegruppen:

- Immobilienfonds Schweiz (Immobilienanlagen über Zielfonds mit Fund-of-Funds-Struktur)
- Immobilien Schweiz ESG (Immobilienanlagen im Direktbesitz)
- **Geschäftsimmobilien Schweiz ESG** (Immobilienanlagen im Direktbesitz)
- Immobilien Schweiz Alter und Gesundheit ESG (Immobilienanlagen im Direktbesitz)
- Immobilien Europa Industrie und Logistik ESG (EUR) (Immobilienanlagen über Zielfonds)
- Immobilien Europa Industrie und Logistik ESG (CHF) (Immobilienanlagen über Zielfonds)

Der vorliegende Prospekt betrifft die Anlagegruppe Geschäftsimmobilien Schweiz ESG.

2 Anlagekonzept

2.1 Anlagestrategie

Investitionen der Anlagegruppe Geschäftsimmobilien Schweiz ESG erfolgen in direkt gehaltene Liegenschaften in der Schweiz mit Fokus auf kommerzielle Nutzung (Geschäftsimmobilien). Dabei kann in rein kommerziell genutzte, gemischt genutzte Liegenschaften mit Wohnanteil und in Wohnhäuser investiert werden.

2.2 Anlageziele

Das Anlageziel besteht darin, eine nachhaltige marktgerechte Anlagerendite aus dem Kaufen, Verkaufen, Entwickeln, Bewirtschaften und langfristigen Halten von Immobilien in der Schweiz mit Fokus auf kommerzielle Nutzung zu erzielen (aktives Portfoliomanagement). Die Anlagegruppe verfolgt 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 (ESG).

2.3 Finanzierung und Ertragsverwendung

Die Finanzierung der Anlagegruppe erfolgt durch die Ausgabe von Ansprüchen und die allfällige Thesaurierung von Erträgen sowie durch Fremdfinanzierung mittels Belehnung von Grundstücken und der Aufnahme von Hypotheken.

2.4 Anlagerichtlinien

1. Das Vermögen der Anlagegruppe wird unter Beachtung einer angemessenen Risikoverteilung nach Regionen, Lage, Nutzungsarten, Grösse und Alter in schweizerische Immobilienwerte angelegt. Als solche gelten:
 - a) Geschäfts-/Gewerbeliegenschaften, Objekte mit gemischter Nutzung sowie Wohnhäuser (inklusive Stockwerkeigentum und Bauten im Baurecht);
 - b) Unbebaute Grundstücke, sofern sie erschlossen sind und die Voraussetzung für eine umgehende Überbauung erfüllen, wobei das Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung dabei nicht vorausgesetzt wird;
 - c) Beteiligungen an schweizerischen börsenkotierten Immobiliengesellschaften und Erwerb im Alleineigentum von nicht börsenkotierten schweizerischen Immobiliengesellschaften, deren ausschliesslicher Gegenstand und Zweck der Erwerb und der Verkauf in der Schweiz gelegener Wohn- und Geschäftsimmobilien, die Überbauung von inländischen Grundstücken sowie die Vermietung und die Verpachtung dieser Immobilien ist;
 - d) Anteile an schweizerischen Immobilienanlagefonds oder Immobilienanlagegruppen von Anlagestiftungen. Der Fokus liegt bei kommerziell genutzten Objekten.

Die Anlagegruppe tätigt vorwiegend Direktinvestitionen gemäss lit. a) und b) oben, wobei die Anlagegruppe folgende Aufteilung anstrebt:

- Kommerzielle Nutzung: >60%
- Wohnen: <40%

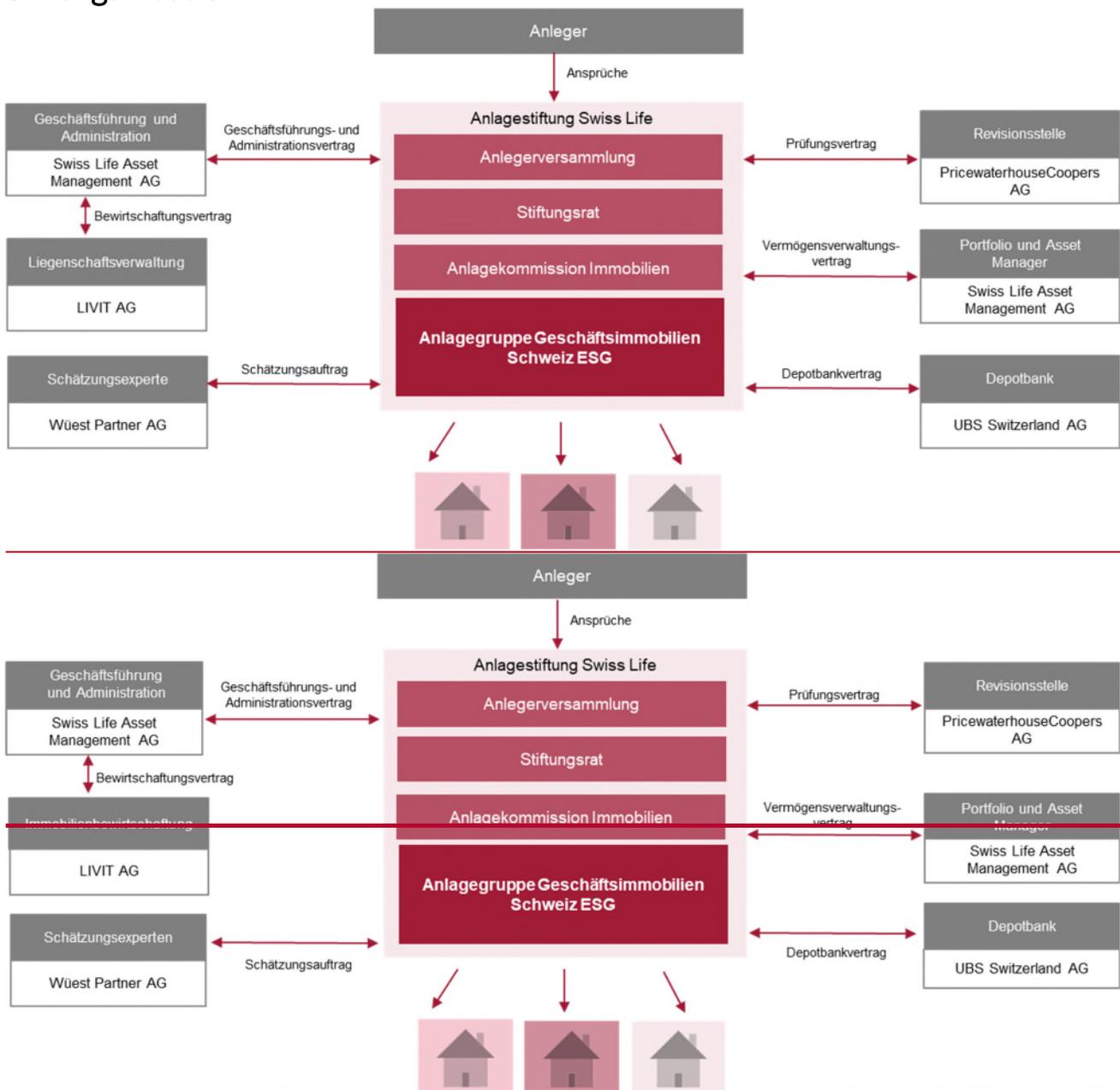
2. Die Anlagegruppe ~~berücksichtigt ESG-Kriterien. beabsichtigt, Nachhaltigkeitsaspekte angemessen zu berücksichtigen; hierzu definiert sie die entsprechenden ESG-Kriterien.~~
3. Grundstücke in Miteigentum ohne Mehrheit der Miteigentumsanteile und Stimmen an Immobilien gemäss Ziff. 1 lit. a) und b) sind zulässig, sofern deren Verkehrswert gesamthaft höchstens 30% der Anlagegruppe beträgt.
4. Die Anlagegruppe darf nicht in reine Fabrikliegenschaften und reine Landwirtschaftsgebäude investieren, die nicht in andere Nutzungsarten umgewandelt werden können.
5. Anlagen in Bauland, angefangene Bauten sowie sanierungsbedürftige Objekte dürfen gesamthaft höchstens 30% des Vermögens der Anlagegruppe betragen.
6. Investitionen in kollektive Anlagen haben unter Einhaltung von Art. 56 BVV 2 und Art. 30 ASV zu erfolgen und sind auf maximal 25% des Vermögens der Anlagegruppe beschränkt.
7. Die Investitionen in kollektive Anlagen dürfen die Einhaltung der Anlagerichtlinien und die Wahrung der Führungsverantwortung nicht beeinträchtigen.

8. Kollektive Anlagen sind nur zulässig, sofern deren Zweck ausschliesslich dem Erwerb, der Überbauung, der Vermietung oder der Verpachtung von eigenen Grundstücken dient. Von der Zweckbindung ausgenommen sind Geldmarktfonds.
9. Der Anteil einer kollektiven Anlage ist auf höchstens 20% des Vermögens zu beschränken, sofern die kollektive Anlage nicht: a) der Aufsicht der FINMA untersteht oder von ihr in der Schweiz zum Vertrieb zugelassen ist oder b) von schweizerischen Anlagestiftungen aufgelegt wurde.
10. Die Anlagen sind auf mindestens zehn Objekte zu verteilen. Dabei ist eine angemessene Risikoverteilung nach Nutzungsart, Alter und Lage zu beachten. Der Verkehrswert eines einzelnen Grundstücks darf 15% des Anlagevermögens der Anlagegruppe nicht übersteigen.
11. Investitionen mit Nachschusspflichten, die über das ursprüngliche Investment hinausgehen, sind nicht erlaubt.
12. Die Belehnung der Immobilien ist zulässig. Der gesamte Immobilienbestand darf im Durchschnitt zu maximal einem Drittel des Verkehrswertes belehnt werden. Die Belehnungsquote kann ausnahmsweise und vorübergehend auf 50% erhöht werden, wenn dies zur Wahrung der Liquidität erforderlich ist und im Interesse der Anlegerinnen und Anleger liegt. Der Wert der kollektiven Anlagen, die eine Belehnungsquote von 50% überschreiten, darf höchstens 20% des Vermögens der Anlagegruppe betragen.
13. Die Anlagegruppe kann vorübergehend Schuldbriefe auf Immobilien Dritter im Zusammenhang mit einem vorgesehenen Liegenschafts Kauf übernehmen.
14. Zur Liquiditätssteuerung können liquide Mittel gehalten werden. Geldmarktfonds sind beschränkt auf 10% des Vermögens der Anlagegruppe. Zur Liquiditätssteuerung können nebst Guthaben auf Sicht und Zeit bei erstklassigen Banken und der Post auch Geldmarktanlagen gehalten werden.
15. Bei fehlenden Anlagemöglichkeiten darf die Anlagegruppe ~~ausserdem~~ in auf CHF lautende Forderungspapiere von Schuldner mit Domizil in der Schweiz mit ~~einer Laufzeit oder~~ einer Restlaufzeit von bis zu zwölf Monaten investieren. Als Mindestanforderung beim Erwerb von solchen direkten Forderungspapieren gilt ein «A»-Rating, und die durchschnittliche Ratingqualität muss mindestens «A+» betragen.
- ~~14.16.~~ Ebenfalls Sowohl zur Liquiditätssteuerung als auch bzw. bei fehlenden Anlagemöglichkeiten sind Darlehen mit hypothekarischer Deckung gemäss Art. 53 Abs. 1 Bst. b Ziff. 6 BVV 2 (schweizerische Grundpfandtitel) an andere Anlagegruppen mit Direktanlagen in Immobilien in der Schweiz der Anlagestiftung Swiss Life zulässig. Die Laufzeit der Darlehen darf höchstens zwölf Monate betragen. Die Darlehen dürfen höchstens 10% des Nettoinventarwerts (NAV) der Anlagegruppe betragen.
17. Es dürfen höchstens 5% des Vermögens in Beteiligungspapiere der gleichen börsenkotierten Immobiliengesellschaft nach Ziff. 1 lit. c) angelegt werden.
- ~~15.18.~~ Es dürfen höchstens 10% des Vermögens beim selben Schuldner angelegt werden.

2.5 Sorgfältige Auswahl (Due Diligence)

Das Due-Diligence-Verfahren beinhaltet eine eingehende qualitative und quantitative Analyse der zu erwerbenden Immobilie bzw. kollektiven Anlagen. Dabei werden insbesondere finanzielle, rechtliche, technische Aspekte sowie ESG-Kriterien geprüft.

3 Organisation



3.1 Anlegerversammlung

Das oberste Organ der Stiftung ist die Anlegerversammlung, welche durch die Vertreter der Anleger gebildet wird. Die Anlegerversammlung tritt nach Massgabe des Stiftungsreglements zusammen, mindestens jedoch einmal jährlich.

Im Zusammenhang mit den Aufgaben und Kompetenzen der Anlegerversammlung verweisen wir auf die Statuten und das Stiftungsreglement der Anlagestiftung Swiss Life.

3.2 Stiftungsrat

Der Stiftungsrat ist das oberste geschäftsführende Organ. Ihm obliegen sämtliche Aufgaben, die nicht ausdrücklich der Anlegerversammlung, der Revisionsstelle oder der Aufsichtsbehörde vorbehalten sind. Der Stiftungsrat vertritt die Stiftung nach aussen. Der Stiftungsrat besteht aus mindestens fünf fachkundigen Mitgliedern, die natürliche Personen sein müssen. Die Mitglieder des Stiftungsrats werden von der Anlegerversammlung gewählt. Dabei dürfen die Stifterin, deren Rechtsnachfolger und Personen, welche mit der Stifterin wirtschaftlich

verbunden sind, höchstens von einem Drittel des Stiftungsrats vertreten werden. Für die Wahl der Mitglieder des Stiftungsrats steht der Stifterin ein Vorschlagsrecht zu. Personen, die mit der Verwaltung oder der Vermögensverwaltung der Stiftung betraut sind, dürfen nicht in den Stiftungsrat gewählt werden. Überträgt der Stiftungsrat die Geschäftsführung Dritten, so dürfen diese nicht im Stiftungsrat vertreten sein.

3.3 Geschäftsführung und Administration

Die Geschäftsführung der Anlagestiftung Swiss Life besorgt die laufenden Geschäfte der Stiftung im Rahmen der Statuten, des Stiftungsreglements, der Anlagerichtlinien, allfälliger weiterer Spezialreglemente, Direktiven und Erlasse des Stiftungsrats. Ausserdem ist sie für die Administration der Anlagegruppe zuständig, führt das Performance-Controlling durch und koordiniert die Zusammenarbeit mit der Revisionsstelle und der Aufsicht.

3.4 Portfolio und Asset Manager

Das Portfolio und Asset Management der Anlagegruppe ist an die Swiss Life Asset Management AG delegiert. Die Swiss Life Asset Management AG trifft die Auswahl der Liegenschaften und kann vom Stiftungsrat bevollmächtigt werden, Transaktionen durchzuführen. Der Stiftungsrat wird an der ~~nächsten~~ ~~nächstmöglichen~~ Sitzung über den Erwerb informiert.

3.5 Anlagekommission Immobilien

Die Anlagekommission Immobilien wird vom Stiftungsrat einberufen und dient ihm als beratendes Gremium namentlich für folgende Aufgaben:

- Vorbereitung und Empfehlung von grossen Immobilientransaktionen zuhanden des Stiftungsrats
- Vorberatung spezieller Immobilienthemen wie Sacheinlagen von Immobilien durch bestehende oder neue Anleger, Öffnung der Anlagegruppe für die Emission von neuen Ansprüchen etc.

3.6 Liegenschaftsverwaltung Immobilienbewirtschaftung

Die Liegenschaftsverwaltung Immobilienbewirtschaftung richtet sich nach dem Konzept des Portfolio und Asset Managers und erfolgt durch die LIVIT AG.

3.7 ~~Schätzungsexperten~~

Die Stiftung lässt den Wert der Immobilien einmal jährlich durch den ~~oder die~~ unabhängigen Schätzungsexperten schätzen. Der geschätzte Wert kann für den Rechnungsabschluss übernommen werden, sofern keine ersichtlichen wesentlichen Änderungen seit der Schätzung eingetreten sind.

Vor dem Erwerb und dem Verkauf von Immobilien ist eine Schätzung durch den ~~oder die~~ Schätzungsexperten vorzunehmen. Für diese Schätzung besichtigt der Schätzungsexperte die Immobilien. ~~besichtigen die Experten die Immobilien.~~

Die Anlagestiftung hat die Wüest Partner AG als unabhängigen Schätzungsexperten ernannt.

3.8 Revisionsstelle

Als Revisionsstelle für die Anlagestiftung ist die PricewaterhouseCoopers AG (~~PwC~~) mandatiert. Die Aufgaben der Revisionsstelle richten sich nach Art. 10 ASV. Zu diesen zählt die Prüfung der Einhaltung der Bestimmungen der Statuten, des Stiftungsreglements und der Anlagerichtlinien. Sie plausibilisiert zudem den Wert einer Sacheinlage.

3.9 Depotbank

Die Depotbank der Anlagegruppe ist die UBS Switzerland AG.

4 Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen

4.1 Ausgabe von Ansprüchen

Die Anleger können im Rahmen des Stiftungsreglements sowie nach Massgabe ihrer eigenen Anlagerichtlinien in der Regel eine unbeschränkte Anzahl von Ansprüchen erwerben.

Der Erwerb von Ansprüchen erfolgt durch die Emission von neuen Ansprüchen durch die Stiftung. Ein freier Handel von Ansprüchen ist nicht zugelassen. Die Zession von Ansprüchen unter den Anlegern ist ~~in begründeten Einzelfällen sowie für wenig liquide Anlagegruppen~~ unter der Voraussetzung einer vorgängigen Zustimmung durch die Geschäftsführung erlaubt.

In der Regel erfolgt die Emission von neuen Ansprüchen im Rahmen von Öffnungen ohne Kapitalzusagen unter Ansetzung einer vorgängigen Zeichnungsfrist.

Die Stiftung behält sich jedoch vor, zu jedem Zeitpunkt und in beliebiger Höhe Kapitalzusagen entgegenzunehmen. Die mit einer Kapitalzusage verbundenen Rechte und Pflichten sind in diesem Prospekt (siehe nachfolgende Absätze), im Stiftungsreglement sowie in einem separaten Vertrag über die Kapitalzusage geregelt.

Unter einer Kapitalzusage ist eine bindende Offerte zum Erwerb von Ansprüchen der Anlagegruppe Geschäftsimmobilien Schweiz ESG zu verstehen. Sie enthält das unwiderrufliche und vorbehaltlose Zahlungsverprechen, auf erstes Verlangen der Anlagestiftung – den sogenannten Kapitalabruf oder «Capital Call» – den abgerufenen Betrag gegen Einlage in Geld zu liberieren.

~~Bei einem Eingang von Zeichnungen bzw. Kapitalzusagen kann die Geschäftsführung nach objektiven Kriterien Kürzungen vornehmen. Bei einem Eingang von Kapitalzusagen über dem Emissionsvolumen kann die Geschäftsführung der Anlagestiftung Swiss Life Kürzungen vornehmen.~~

Die Geschäftsführung entscheidet über die genaue Anzahl und den Zeitpunkt der einzelnen Kapitalabrufe.

Kapitalabrufe erfolgen mit einer Zahlungsfrist von mindestens zehn Bankwerktagen. Die detaillierte Regelung der Rechtsfolgen eines Zahlungsverzugs findet sich im separaten Vertrag über die Kapitalzusage.

Die Geschäftsführung kann auf schriftliches Gesuch eines Anlegers dessen verbindliche Kapitalzusagen zu Gunsten einer Anlagegruppe einem oder mehreren anderen bisherigen oder potenziellen Anlegern zur Übernahme anbieten.

4.2 Ausgabepreis

Die Ausgabe von Ansprüchen erfolgt zu dem zum Ausgabezeitpunkt gültigen Nettoinventarwert zuzüglich einer Ausgabekommission. Der Gegenwert des Ausgabepreises ist in der Regel in bar zu erbringen. Er kann mit Zustimmung der Anlagestiftung auch als Sacheinlage erbracht werden (siehe nachstehend, Kap. 4.5).

4.3 Rücknahme von Ansprüchen

Die Anleger können unter Beachtung der Kündigungsfristen die Rücknahme aller oder eines Teils ihrer Ansprüche durch die Stiftung verlangen. Der Verkauf von Ansprüchen erfolgt durch die Rücknahme von bestehenden Ansprüchen durch die Stiftung. Ein freier Handel von Ansprüchen ist nicht zugelassen.

Die Rücknahme der Ansprüche erfolgt per Ende Quartal. Die Kündigungsfrist beträgt sechs Monate. Der Anspruch auf Rücknahme der gekündigten Ansprüche ist pro Anleger und Quartal auf CHF 20 Mio. limitiert (Cap). Alle gekündigten Ansprüche werden spätestens nach 24 Monaten seit Beginn der Kündigungsfrist zurückgenommen. Davon unabhängig kann die Rücknahme gemäss Art. 9 Ziff. 7 des Stiftungsreglements aufgeschoben werden.

Bei einer valutagerechten Weiterplatzierung ist eine tägliche Rücknahme der Ansprüche ohne Rücknahmekommission und ohne Beschränkung des Rücknahmevolumentens möglich.

4.4 Rücknahmepreis

Der Rücknahmepreis pro Anspruch entspricht dem Nettoinventarwert zum Zeitpunkt der Rücknahme abzüglich einer Rücknahmekommission.

4.5 Sacheinlagen

Die Geschäftsführung kann einem Anleger gestatten, anstelle einer Geldleistung die Anlage in Form einer Sacheinlage einzubringen. Eine Sacheinlage ist nur zulässig, wenn die eingebrachten Immobilien mit der Anlagepolitik und den Anlagerichtlinien vereinbar sind und die Interessen der übrigen Anleger in keiner Art und Weise beeinträchtigt werden.

Die Bewertung von Sacheinlagen erfolgt grundsätzlich nach der Discounted-Cash-Flow-Methode, falls nötig nach einer anderen bewährten Methode. Der Wert einer Sacheinlage wird durch einen zweiten unabhängigen Experten bestätigt und von der Revisionsstelle plausibilisiert.

Sacheinlagen sind jederzeit zulässig.

5 Nettoinventarwert

Das Nettovermögen einer Immobilienanlagegruppe ergibt sich aus dem Wert der einzelnen Aktiven, zuzüglich allfälliger Marchzinsen, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten sowie die bei der Liquidation der Liegenschaften wahrscheinlich anfallenden Steuern.

Die Ermittlung des Verkehrswertes der Immobilien wird jeweils bei jedem Kauf nach der Discounted-Cash-Flow-Methode oder bei Bauprojekten mittels adäquater Bewertungsmethode vorgenommen.

Der Inventarwert eines Anspruchs wird durch Teilung des am Tag der Berechnung in der betreffenden Anlagegruppe vorhandenen Nettovermögens durch die Anzahl der bestehenden Ansprüche ermittelt. Die Berechnung des Nettoinventarwerts erfolgt täglich.

6 Gebührenstruktur

Die nachstehend aufgeführten Gebühren und ~~Kosten und Aufwendungen~~ führen zu einer Verminderung der durch die Anleger erzielbaren Rendite auf die Ansprüche.

6.1 Managementgebühr

Für die Leitung und die Verwaltung der Stiftung und der Anlagegruppe durch die Swiss Life Asset Management AG wird der Anlagegruppe eine Management Fee in der Höhe von maximal 1,00% p. a. des Gesamtanlagevermögens belastet. Die Gebühren werden im Gebühren- und Kostenreglement geregelt.

6.2 Liegenschaftsverwaltung Immobilienbewirtschaftung

Als Entschädigung für die Liegenschaftsverwaltung~~Bewirtschaftung~~ der einzelnen Liegenschaften werden der Anlagegruppe maximal 4,50% der jährlichen Nettomietzinseinnahmen IST belastet.

6.3 Transaktionskommission Kauf und Verkaufskommission

Beim Kauf und beim Verkauf von Grundstücken und Liegenschaften wird der Anlagegruppe eine Kommission von maximal 2,00% des Transaktionsvolumens belastet.

6.4 Bau- und Renovationshonorar Baukommission

Für den Aufwand bei der Erstellung von Bauten sowie bei Renovationen und Umbauten wird der Anlagegruppe ein Bau- und Renovationshonorar von maximal 3,00% der Gesamtkosten belastet.

6.5 Ausgabekommission

Es kann eine Ausgabekommission von maximal 5,00% zugunsten der Anlagegruppe erhoben werden.

6.6 Rücknahmekommission

Es kann eine Rücknahmekommission von maximal 5,00% zugunsten der Anlagegruppe erhoben werden. Können Ansprüche valutigerecht weiterplatziert werden, entfällt die Rücknahmekommission.

6.7 Weitere Kosten und Aufwendungen

Nebst den ordentlichen Liegenschafts~~kosten~~aufwendungen werden der Anlagegruppe Kosten, welche durch Dritte in Rechnung gestellt werden, belastet (ausserordentliche Schätzungskosten, Bautreuhandgebühren, Verwaltungshonorare, Handänderungssteuern, Notariatskosten, Abgaben, Anwalts- und Gerichtskosten, Maklergebühren und spezifische Liegenschaftskosten etc.).

7 Risikohinweise

Zu welchem Preis Ansprüche zurückgenommen werden, hängt unter anderem davon ab, wie sich das Immobilienportfolio der Anlagegruppe in der Zukunft entwickelt. Im Fall einer ungünstigen Entwicklung besteht für den Anleger das Risiko eines teilweisen oder vollständigen Verlustes des von ihm eingesetzten Kapitals. Aufgrund ihrer besonderen Ausrichtung wird die Anlagegruppe lediglich zur Beimischung empfohlen.

Bei Investitionen in Immobilien und insbesondere in Geschäftsimmobilien bestehen folgende Risiken:

7.1 Risiken im Zusammenhang mit dem verfolgten Nachhaltigkeitsansatz

Die Berücksichtigung der Nachhaltigkeitsstrategie kann zu erhöhten Instandsetzungsinvestitionen führen. Bei der Beurteilung einer Anlage basiert die Gewichtung der ESG-Faktoren nicht ausschliesslich auf quantitativen, sondern auch auf qualitativen Einschätzungen. Bei der Bewertung sind daher eine gewisse Subjektivität und ein gewisser Ermessensspielraum unumgänglich. Energieverbrauchsdaten werden von den beauftragten Liegenschaftsbewirtschaftern sowie von weiteren Drittanbietern bezogen. 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.

7.2 Liquiditätsrisiken

Immobilien sind in der Regel wenig liquid. Die Veräusserung ist deshalb schwieriger als bei einem börsenkotierten Wertpapier. Die Rückzahlung von gekündigten Ansprüchen an der Anlagegruppe kann sich daher über eine längere Periode erstrecken (siehe vorstehend, Kap. 4.3).

7.3 Standortrisiken

Bei der Auswahl von Liegenschaften kommt dem Standort und der Entwicklung desselben generell eine hohe Bedeutung zu. Darüber hinaus beeinflussen verschiedene weitere Faktoren, z. B. Erschliessung, Nutzungsart, Bauqualität und Steuern, die Attraktivität des Gebäudes und den Wert der Liegenschaft.

7.4 Entwicklungsrisiken

Durch Auflagen der Behörden sowie Probleme bei der Planung und der Realisierung des Bauwerks können **zeitliche**-Verzögerungen entstehen. Bei der Planung und der Budgetierung besteht die Gefahr von Kostenüberschreitungen. Folgende Elemente können sich negativ auf die Ertragsituation eines Bauprojekts auswirken: Mängel, unsachgemässe Erstellung oder Konstruktionsfehler, welche unerwartete und überdurchschnittliche Unterhalts- und Sanierungskosten verursachen können. Im Zusammenhang mit der Vermietung neu erstellter Liegenschaften können Ertragsausfälle entstehen. Gebäude mit spezialisierter Nutzung können an Betriebsbewilligungen geknüpft sein, die in der Phase der Entwicklung noch nicht abschliessend vorliegen.

7.5 Mietermarktrisiken

Die Mieterträge sind konjunkturellen Schwankungen und mietrechtlichen Einschränkungen unterworfen. Der Bedarf an Mietflächen hängt in der Regel von der Wirtschaftslage und der demografischen Entwicklung ab. Bei spezifisch auf den Nutzer ausgerichteten Liegenschaften kann eine Umnutzung erschwert sein.

7.6 Höhere Gewalt

Im Zusammenhang mit höherer Gewalt (z. B. Erdbeben, Überschwemmungen, Umweltbelastungen, Terrorismus oder Pandemien wie Covid-19) können erhebliche konjunkturelle Belastungen entstehen, die sich für den Immobilienmarkt unterschiedlich stark negativ auswirken können.

7.7 Umweltrisiken

Liegenschaften und Projekte werden beim Erwerb respektive vor Baubeginn auf umweltrelevante Risiken geprüft. Bei erkennbaren umweltrelevanten Belastungen oder Problemen werden entweder die zu erwartenden Kosten in die Risikoanalyse respektive Kaufpreisberechnung einbezogen, mit dem Verkäufer eine Schadloshaltung vereinbart oder vom Kauf der Liegenschaft Abstand genommen. Die Möglichkeit von unbekanntem, erst später zu Tage tretenden Altlasten kann aber nicht generell ausgeschlossen werden. Diese können zu erheblichen, nicht vorgesehenen Sanierungskosten mit entsprechenden Auswirkungen auf die Bewertung des Anlagevermögens führen.

7.8 Bewertungsrisiken

Die Bewertung der Liegenschaften ist von zahlreichen Faktoren abhängig und unterliegt einer gewissen subjektiven Einschätzung dieser Faktoren. Die per Stichtag festgelegten und ~~vom von den~~ Schätzungsexperten geprüften Werte der Liegenschaften können deshalb von dem beim Verkauf der Liegenschaft zu erzielenden Preis abweichen, da sich der Verkaufspreis nach Angebot und Nachfrage zum Zeitpunkt des Verkaufs richtet.

7.9 Zinsrisiken

Veränderungen der Kapitalmarktzinsen haben einen Einfluss auf die Hypothekarzins- und die Diskontierungssätze der unabhängigen Immobilienbewerter. Diese wiederum können Auswirkungen auf die Finanzierungskosten, die Entwicklung der Mieterträge und somit den Wert der Immobilien haben.

7.10 Betreiberrisiken

Die Mieterträge und die Bewertung der Liegenschaft können vom Erfolg des Betreibers abhängen. Wirtschaftliche Schwierigkeiten des Betreibers können sich negativ auf die Anlagegruppe auswirken.

7.11 Gegenparteirisiken

Das Gegenparteirisiko bei Immobilienanlagen ist das Risiko, dass Mieter ihren Vertrag nicht erfüllen, was zu einem Zahlungsausfall führt. Durch einen Zahlungsausfall kann sich der Wert der Liegenschaften in der Anlagegruppe verringern.

7.12 Konzentrationsrisiken

Es können im Zuge der Akquisition von Immobilien Konzentrationsrisiken u. a. hinsichtlich Regionen, Branchen sowie einzelner Mieter entstehen. Durch unzureichende Diversifizierung des Portfolios kann die Wertentwicklung durch die entsprechende sektorale bzw. geografische Geschäfts-/Wirtschaftsentwicklung beeinflusst werden.

8 Steuern

Da ihre Einkünfte und ihre Vermögenswerte ausschliesslich der beruflichen Vorsorge dienen, ist die Anlagestiftung von den direkten Steuern des Bundes, der Kantone und der Gemeinden befreit (Art. 80 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge vom 25. Juni 1982 [BVG] in Verbindung mit Art. 23 Abs. 1 lit. d des Bundesgesetzes über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden vom 14. Dezember 1990 [StHG] sowie Art. 56 lit. e des Bundesgesetzes über die direkte Bundessteuer vom 14. Dezember 1990 [DBG]).

Die Anlagestiftung ist hingegen nicht befreit von Grundsteuern (insbesondere Liegenschaftssteuern vom Bruttowert der Liegenschaft), Handänderungssteuern und Rechtsverkehrssteuern (insbesondere Umsatzabgabe) sowie der Besteuerung von Mehrwerten aus der Veräusserung von Liegenschaften.

Die Ertragsausschüttungen der Anlagestiftung erfolgen ohne Abzug der eidgenössischen Verrechnungssteuer. Die Anlagestiftung ist berechtigt, die Rückerstattung der einer Anlagegruppe angefallenen Verrechnungssteuern geltend zu machen.

9 Weitere Informationen

Anlagekategorie

Immobilien Schweiz (Art. 53 Abs. 1 lit. c BVV 2). Die Ansprüche gelten als kollektive Anlage (Art. 56 BVV 2).

Valorenummer

13 683 758

Rechnungsjahr

1. Oktober bis 30. September

Rechnungseinheit

Schweizer Franken (CHF)

Ausschüttungspolitik

Der Reinertrag der Anlagegruppe wird grundsätzlich jährlich thesauriert. Der Stiftungsrat kann Ausschüttungen der Nettoerträge an die Anleger entsprechend der Anzahl Ansprüche beschliessen.

Benchmark

KGAST Immo-Index

Information der Anleger / Publikationen

Die Statuten und das Stiftungsreglement, die Anlagerichtlinien, die Factsheets, die Jahres- und die Quartalsberichte sowie weitere wichtige Anlegerinformationen stehen auf www.swisslife.ch/anlagestiftung zur Verfügung.

Änderungen und Inkrafttreten

Änderungen des Prospektes werden von der Geschäftsführung beantragt und vom Stiftungsrat genehmigt. Der geänderte Prospekt wird unverzüglich allen Anlegern der Anlagegruppe in geeigneter Form zur Verfügung gestellt.

Der vorliegende Prospekt ersetzt denjenigen vom ~~30. September 2022~~ ~~31. März 2022~~ und tritt am ~~30. September 2023~~ ~~30. September 2022~~ in Kraft.