

Prospekt Anlagegruppe Immobilien Europa Industrie und Logistik ESG (CHF)

Anlagestiftung Swiss Life

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Informationen	3
2	Anlagekonzept	4
	2.1 Anlageklasse	4
	2.2 Anlageziele	4
	2.3 Anlagestrategie	4
	2.4 Anlagerichtlinien.....	4
	2.5 Liquiditätshaltung	6
3	Sorgfältige Auswahl (Due Diligence)	6
4	Organisation	7
	4.1 Organisation der Anlagegruppe	87
	4.1.1 Anlegerversammlung.....	87
	4.1.2 Stiftungsrat	87
	4.1.3 Geschäftsführung.....	87
	4.1.4 Portfoliomanager.....	8
	4.1.5 Depotbank	8
	4.1.6 Administrator	8
	4.1.7 Revisionsstelle	8
	4.2 Organisation des Zielfonds	8
	4.2.1 Der Zielfonds	98
	4.2.2 Der Alternative Investment Fund Manager (Fondsleitung)	98
	4.2.3 Investment Advisor	98
	4.2.4 Depotbank und Verwahrstelle.....	9
	4.2.5 Administrator	9
	4.2.6 Revisionsstelle	9
	4.2.7 Schätzungsexperten	9
5	Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen	1110
	5.1 Ausgabe von Ansprüchen.....	1140
	5.2 Ausgabepreis	1140
	5.3 Rücknahme von Ansprüchen	1211
	5.4 Rücknahmepreis	1211
	5.5 Zession und Weiterplatzierung	1211
6	Nettoinventarwert	1312
7	Gebührenstruktur	1413
	7.1 Managementgebühr	1413
	7.2 Ausgabekommission	1413
	7.3 Rücknahmekommission	1413
8	Risikohinweise	1514
	8.1 Risiken im Zusammenhang mit ESG-Faktoren («Nachhaltigkeitsrisiken»)	1514
	8.2 Liquiditätsrisiken	1514
	8.3 Standortrisiken	1514
	8.4 Entwicklungsrisiken.....	1514
	8.5 Mietermarktrisiken	1614
	8.6 Höhere Gewalt	1614
	8.7 Umweltrisiken	1615
	8.8 Bewertungsrisiken	1615
	8.10 Regulatorische Risiken	1615
	8.11 Betreiberrisiken	1615
	8.12 Beschränkte Drittverwendbarkeit.....	1615
	8.13 Versicherungsrisiken	1615
	8.14 Gegenpartei risiken	1715
	8.15 Konzentrationsrisiken	1716
	8.16 Fremdwährungsrisiken	1716
9	Steuern	1817
10	Weitere Informationen	1918

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 [\(Immobilienanlagen über Zielfonds mit Fund-of-Funds-Struktur\)](#) ~~(indirekte Immobilien)~~
- Immobilien Schweiz [ESG \(Immobilienanlagen im Direktbesitz\)](#) ~~(Direktimmobilien)~~
- Geschäftsimmobilien Schweiz [ESG \(Immobilienanlagen im Direktbesitz\)](#) ~~(Direktimmobilien)~~
- Immobilien Schweiz Alter und Gesundheit [ESG \(Immobilienanlagen im Direktbesitz\)](#) ~~(Direktimmobilien)~~
- Immobilien Europa Industrie und Logistik ESG (EUR) [\(Immobilienanlagen über Zielfonds\)](#) ~~(indirekte Immobilien)~~
- **Immobilien Europa Industrie und Logistik ESG (CHF)** [\(Immobilienanlagen über Zielfonds\)](#) ~~(indirekte Immobilien)~~

Der vorliegende Prospekt betrifft die Anlagegruppe Immobilien Europa Industrie und Logistik ESG (CHF).

2 Anlagekonzept

2.1 Anlageklasse

Die Anlageklasse umfasst Industrie- und Logistikimmobilien gemäss Beschreibung in Ziff. 1 der Anlagerichtlinien (siehe nachstehend, Kap. 2.4).

2.2 Anlageziele

Das Anlageziel besteht darin, eine nachhaltige marktgerechte Anlagerendite aus dem Kaufen, Verkaufen, Entwickeln, Bewirtschaften und langfristigen Halten von Immobilien im Bereich Industrie und Logistik in Europa zu erzielen (aktives Portfoliomanagement). Die Anlagegruppe verfolgt die Umweltziele der Eindämmung des Klimawandels und der Umweltverschmutzung sowie den Schutz der Ökosysteme.

2.3 Anlagestrategie

Die Anlagegruppe Immobilien Europa Industrie und Logistik ESG (CHF) investiert über eine kollektive Anlage (Zielfonds) vorwiegend in europäische Industrie- und Logistikimmobilien.

Im Bereich «Industrie» soll eine breite Diversifikation der Nutzungsarten, Branchen und Mieter erreicht werden – idealerweise bereits auf der Asset-Ebene – durch gezielte Investitionen in gewerbliche Objekte mit Mehrfachnutzungen (Multi-Use-Objekte) und mehreren Mietern (Multi-Tenant-Objekte). Im Bereich «Logistik» wird sowohl in sehr grosse Logistikanlagen (Big-Box-Logistikanlagen) als auch in Letzte-Meile-Objekte (Last-Mile-Objekte) in den wirtschaftsstarken Städten und Regionen der Zielländer mit Fokus auf Drittverwendungsfähigkeit investiert.

Die Fremdwährungsrisiken der Anlagegruppe werden zu einem bedeutenden Teil (mind. 80%) mit Terminkontrakten von bis zu zwölf Monaten abgesichert.

2.4 Anlagerichtlinien

- Das Vermögen der Anlagegruppe wird über eine kollektive Anlage (Zielfonds) in europäische Immobilien im Bereich Industrie und Logistik angelegt, wobei ausnahmsweise auch gemischte Nutzungen (wie Industrie- bzw. Logistikimmobilien mit geringfügigem Wohn- oder Geschäftsanteil) möglich sind. Als Immobilien im Bereich Industrie und Logistik gelten:
 - Industrie-Objekte, d. h. gemischt genutzte Gewerbeobjekte mit typischerweise mittelständischer Mieterstruktur. Die Nutzungsarten umfassen dabei insbesondere Fertigung, Lager, Büro, Forschung und Dienstleistung.
 - Logistik-Objekte, welche der Lagerhaltung, der Kommissionierung und der Distribution von Waren dienen. Sie haben üblicherweise eine Mindestgrösse von 10 000 m² und einen sehr geringen Büroanteil. Abweichungen bezüglich Mindestgrösse sind insbesondere bei City-/Last-Mile-Logistik möglich.
- Die Anlagegruppe tätigt über den Zielfonds Investitionen gemäss Ziff. 1 lit. a) und b) vorstehend, wobei die Anlagegruppe folgende Aufteilung nach Nutzungsart anstrebt:
 - Industrie-Objekte: 40–60%
 - Logistik-Objekte: 40–60%
- Die Anlagegruppe investiert indirekt über den Zielfonds unter Beachtung einer angemessenen Risikoverteilung nach Ländern, Regionen und Lagen in europäische Industrie- und Logistikimmobilien. Dabei strebt die Anlagegruppe die folgende Länderaufteilung an:
 - Deutschland: 10–50%
 - Frankreich: 10–50%
 - Benelux: 5–25%
 - Vereinigtes Königreich: 0–30%
 - Schweiz: 0–20%
 - Übrige: 0–20%

4. Der ausschliessliche Zweck der kollektiven Anlage (Zielfonds) dient dem Erwerb, der Veräusserung, der Überbauung, der Vermietung oder der Verpachtung von eigenen Industrie- und Logistikliegenschaften (aktives Portfoliomanagement).
5. ~~Die Anlagegruppe berücksichtigt ESG-Kriterien. Die Anlagegruppe beabsichtigt, Nachhaltigkeitsaspekte angemessen zu berücksichtigen; hierzu definiert sie die entsprechenden ESG-Kriterien.~~
6. Der Anteil der ausländischen kollektiven Anlage (Zielfonds) kann mehr als 20% des Vermögens der Anlagegruppe betragen, da der Zielfonds von einer ausländischen Aufsichtsbehörde zugelassen ist, mit welcher die FINMA eine Vereinbarung nach Art. 120 Abs. 2 Bst. e des Kollektivanlagengesetzes vom 23. Juni 2006 abgeschlossen hat.
7. Der Verkehrswert eines einzelnen Grundstücks, welches von der Anlagegruppe indirekt über den Zielfonds gehalten wird, darf 15% des Anlagevermögens der Anlagegruppe nicht übersteigen. Siedlungen, die nach den gleichen baulichen Grundsätzen erstellt worden sind, sowie aneinandergrenzende Parzellen gelten als ein einziges Grundstück.
8. Bauland, angefangene Bauten und sanierungsbedürftige Objekte, welche von der Anlagegruppe indirekt über den Zielfonds gehalten werden, dürfen gesamthaft höchstens 30% des Vermögens der Anlagegruppe betragen.
9. Die Belehnung der Immobilien, welche von der Anlagegruppe indirekt über den Zielfonds gehalten werden, 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.
10. Zusätzlich zur Belehnung gemäss Ziff. 9 ist auf Stufe Anlagegruppe eine technisch bedingte, kurzfristige Kreditaufnahme zulässig.
11. Das Halten von Liquidität mit einer Laufzeit von bis zu zwölf Monaten auf Stufe Anlagegruppe ist bis zu einer Quote von 10% des gesamten Volumens der Anlagegruppe zulässig. Dabei können nebst Guthaben auf Sicht und Zeit bei erstklassigen Banken und der Post auch Geldmarktanlagen gehalten werden. Bei fehlenden Anlagemöglichkeiten darf die Anlagegruppe in auf CHF lautende Forderungspapiere von Schuldnern mit Domizil in der Schweiz und der EU und einer Laufzeit oder einer Restlaufzeit von bis zu zwölf Monaten investieren. Als Mindestanforderung beim Erwerb gilt ein «A»-Rating und die durchschnittliche Ratingqualität muss mindestens «A+» betragen. Die 10%-Quote darf ausnahmsweise und vorübergehend zur Abwicklung von Kapitalabrufen und Rückzahlungen sowie im Fall von grösseren Liquiditätszuflüssen im Zusammenhang mit den Währungsabsicherungsgeschäften überschritten werden. Sollte zu irgendeinem Zeitpunkt überschüssige Liquidität bestehen, dann kann diese anteilmässig an die Anleger in Cash zurückerstattet werden.
12. Direkte Anlagen in Immobilien sind auf der Stufe der Anlagegruppe nicht zulässig.
13. Derivate dürfen einzig zur Absicherung von Fremdwährungsrisiken eingesetzt werden. Dabei darf die Anlagegruppe derivative Instrumente nur unter Beachtung der in Art. 56a BVV 2 festgehaltenen Bedingungen sowie der diesbezüglichen aufsichtsrechtlichen Praxis einsetzen. Die Fremdwährungsrisiken werden mit Terminkontrakten von bis zu zwölf Monaten abgesichert. Zulässig sind Fremdwährungs-Forwards, -Swaps und -Futures. Die auf die Anlagegruppe entfallenden abzusichernden Vermögenswerte werden insgesamt zum jeweils relevanten Bewertungstermin zu mind. 80% abgesichert. Die Absicherung kann ausnahmsweise und vorübergehend (wenn das vorhandene Liquiditätspolster für die Bereitstellung der Hedging-Sicherheitsleistung nicht ausreicht) unter 80% fallen bzw. als ultima ratio gänzlich aufgehoben werden. Die Anleger werden nach Unterschreitung der 80%-Absicherungsmitel unverzüglich informiert. Sobald die Anlagegruppe wieder über ausreichend Liquidität verfügt, wird die Absicherung wieder erhöht.
14. Während einer Zeitdauer von längstens fünf Jahren nach der Erstemission kann von den Vorschriften gemäss Ziff. 2, 3, 7 und 8 abgewichen werden.

2.5 Liquiditätshaltung

Um ein Liquiditätspolster für die zu leistenden Ausgleichszahlungen, die infolge von Währungsschwankungen (steigende Fremdwährungskurse) entstehen können, aufzubauen, kann die Anlagegruppe auf folgende Massnahmen zurückgreifen:

1. Die Anlagegruppe ruft neue Kapitalzusagen jeweils nicht zu 100%, sondern zu lediglich 95% ab. Die restlichen 5% werden jeweils als offene Kapitalzusagen erhalten und können im Bedarfsfall zu einem späteren Zeitpunkt abgerufen werden. Damit soll ein Liquiditätspolster gehalten werden, welches die Performance der Anlagegruppe nicht verwässert.
2. Die Anlagegruppe kann Liquidität bis zu 10% des gesamten Volumens der Anlagegruppe halten (siehe vorstehend, [Kap. 2.4](#), Ziff. 11 ~~der Anlagerichtlinien~~).
3. Die Anlagegruppe kann eine technisch bedingte, kurzfristige Kreditaufnahme tätigen (siehe vorstehend, [Kap. 2.4](#), Ziff. 10 ~~der Anlagerichtlinien~~).
4. Der Reinertrag der Anlagegruppe wird in der Regel thesauriert (siehe nachstehend, Kap. 10).
5. Die Anlagegruppe kann Anteile am Zielfonds veräussern.

Die Haltung des Liquiditätspolsters ist so ausgestaltet, dass sich das Engagement der Anleger auf die Höhe der Kapitalzusagen beschränkt. Es besteht in keinem Fall eine darüberhinausgehende Nachschusspflicht der Anleger.

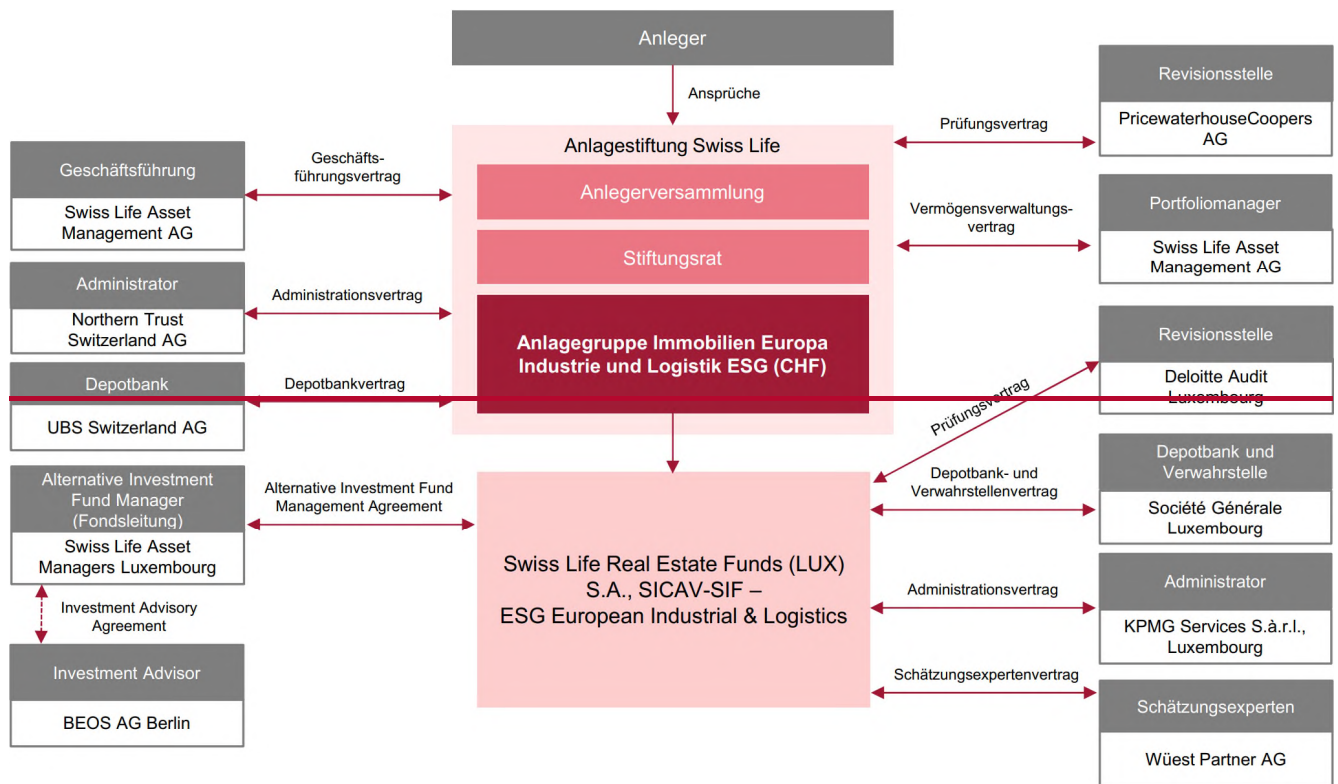
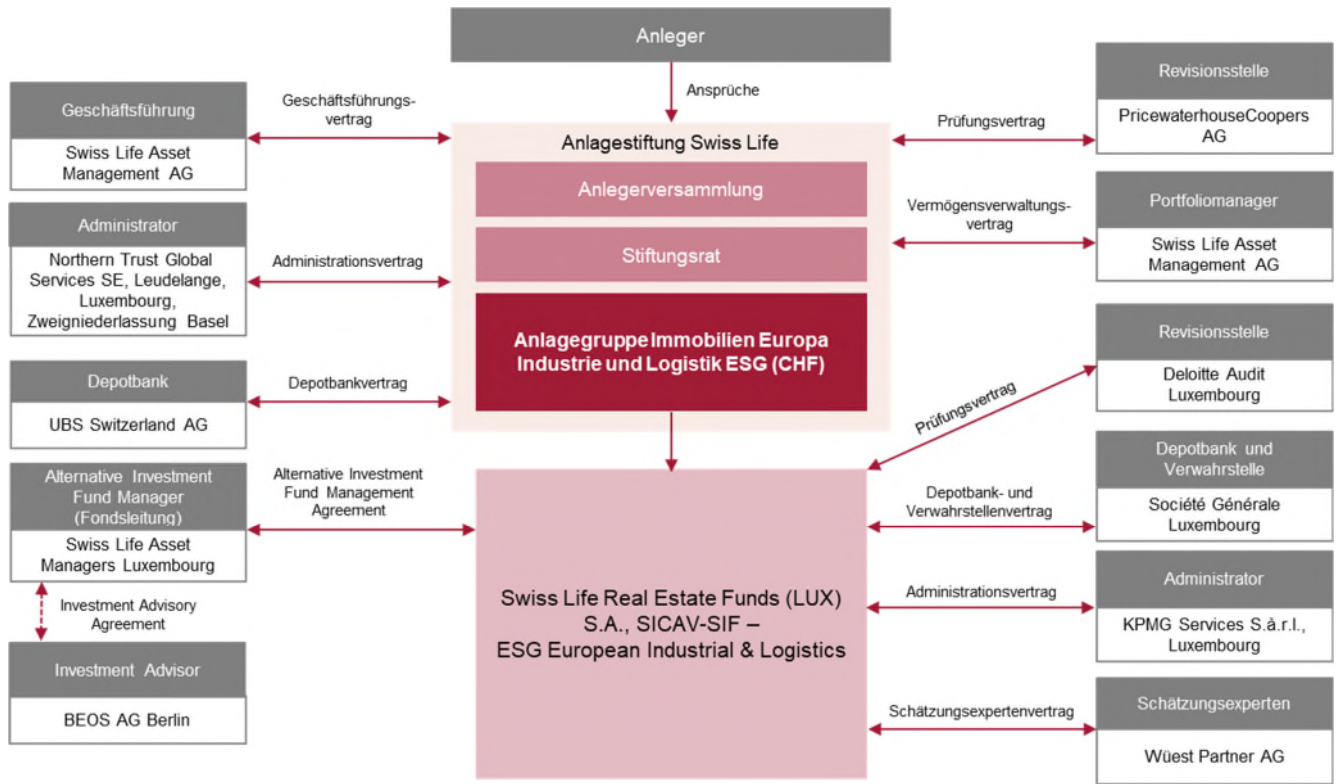
Um eine optimale Liquiditätshaltung zu gewährleisten, wird in regelmässigen Abständen eine Liquiditätsplanung durchgeführt unter Berücksichtigung von erwarteten Cash-Zuflüssen und -Abflüssen. Als Grundlage für die regelmässige Liquiditätsplanung sollen u. a. die folgenden Parameter beigezogen werden:

- bestehende Liquidität in der Anlagegruppe
- Informationen betreffend Marktwerte
- Fälligkeiten und erwartete Cashflows aktuell ausstehender Terminkontrakte (zwecks Währungsabsicherung)
- Höhe aller offenen Kapitalzusagen von bestehenden und neuen Anlegern der Anlagegruppe
- Höhe und Zeitpunkt eventuell bevorstehender Rückgaben von Ansprüchen
- Höhe und Zeitpunkt der Ausschüttungen des Zielfonds und sonstige Einnahmen und Kosten

3 Sorgfältige Auswahl (Due Diligence)

Das Due-Diligence-Verfahren beinhaltet eine eingehende qualitative und quantitative Analyse der zu erwerbenden Grundstücke. Dabei werden insbesondere finanzielle, betriebswirtschaftliche, rechtliche, steuerliche, technische Aspekte sowie ESG-Kriterien geprüft. Die Due-Diligence-Prüfungen erfolgen ausschliesslich auf Ebene Zielfonds.

4 Organisation



4.1 Organisation der Anlagegruppe

4.1.1 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.

4.1.2 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.

4.1.3 Geschäftsführung

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 führt sie das Performance-Controlling durch und koordiniert die Zusammenarbeit mit Revision und Aufsicht.

4.1.4 Portfoliomanager

Das Portfoliomanagement der Anlagegruppe, inkl. der Umsetzung der Fremdwährungsabsicherung, ist an die Swiss Life Asset Management AG delegiert. Die Umsetzung der Vermögensanlage erfolgt über Investitionen in den Zielfonds «Swiss Life Real Estate Funds (LUX) S.A., SICAV-SIF – ESG European Industrial & Logistics» (siehe nachstehend, Kap. 4.2).

4.1.5 Depotbank

Die Depotbank der Anlagegruppe ist die UBS Switzerland AG, welche für die Verwahrung und die Verwaltung der Anteile des Zielfonds zuständig ist.

4.1.6 Administrator

Als Administrator fungiert die [Northern Trust Global Services SE, Leudelange, Luxembourg, Zweigniederlassung Basel](#). ~~Northern Trust Switzerland AG~~. Diese ist für die Berechnung des Nettoinventarwertes und die Buchführung der Anlagegruppe verantwortlich.

4.1.7 Revisionsstelle

Als Revisionsstelle für die Anlagestiftung ist die PricewaterhouseCoopers AG (~~PwC~~, ~~Zürich~~), mandatiert. Die Aufgaben der Revisionsstelle richten sich nach Art. 10 ASV. Zu diesen zählt die Prüfung der Einhaltung der Bestimmungen der Statuten, des ~~Stiftungsreglements~~ ~~Reglements~~ und der Anlagerichtlinien.

4.2 Organisation des Zielfonds

4.2.1 Der Zielfonds

Der Zielfonds «Swiss Life Real Estate Funds (LUX) S.A., SICAV-SIF – ESG European Industrial & Logistics» ist ein Teilfonds der Aktiengesellschaft (société anonyme) «Swiss Life Real Estate Funds (LUX) S.A., SICAV-SIF» (SICAV), einer organisierten Investmentgesellschaft mit variablem Kapital, welche eine Umbrella-Struktur aufweist. Der Zielfonds qualifiziert als Spezialisierter Investmentfonds (fonds d'investissement spécialisé) gemäss dem luxemburgischen Gesetz vom 13. Februar 2007. Der Zielfonds wurde von der luxemburgischen Finanzaufsicht CSSF (*Commission de Surveillance du Secteur Financier*) genehmigt und unterliegt deren ständiger Aufsicht.

4.2.2 Der Alternative Investment Fund Manager (Fondsleitung)

Die Umsetzung der Vermögensanlage erfolgt über Investitionen in den Zielfonds «Swiss Life Real Estate Funds (LUX) S.A., SICAV-SIF – ESG European Industrial & Logistics».

Die «Swiss Life Real Estate Funds (LUX) S.A., SICAV-SIF» hat Swiss Life Asset Managers Luxembourg als externen Manager für alternative Investmentfonds im Sinne von Kapitel 2 des luxemburgischen Gesetzes vom 13. Juli 2013 ernannt. In seiner Funktion als Alternative Investment Fund Manager (AIFM) der SICAV ist der AIFM insbesondere für die Verwaltung der Vermögenswerte der Teilfonds (einschliesslich Portfolio- und Risikomanagement) verantwortlich.

4.2.3 Investment Advisor

Die BEOS AG («BEOS») ist der Investment Advisor und ist für die Beratung des AIFM in Einklang mit dem Anlageziel, der Anlagepolitik, den Anlagemöglichkeiten und -beschränkungen des Zielfonds «Swiss Life Real Estate Funds (LUX) S.A., SICAV-SIF – ESG European Industrial & Logistics» beauftragt. Der Investment Advisor erstattet vierteljährlich Bericht an ~~die Geschäftsführung den Geschäftsführer~~ der Anlagestiftung Swiss Life und gibt detaillierte Auskünfte über die Entwicklung der einzelnen Investitionen.

BEOS ist ein führender Asset Manager und Projektentwickler von Unternehmensimmobilien in Deutschland und gehört seit 2018 zu Swiss Life Asset Managers. Die Gesellschaft, welche 1997 gegründet wurde, hat Niederlassungen in Berlin (Hauptsitz), Hamburg, Frankfurt, Köln, München und Stuttgart.

4.2.4 Depotbank und Verwahrstelle

Die Société Générale Luxembourg («SG») ist als Depotbank und Verwahrstelle eingesetzt. SG ist insbesondere für die Bearbeitung von Zeichnungen, Ausgaben sowie Rücknahmen von Anteilen sowie deren Abrechnungsmodalitäten zuständig. Ausserdem übernimmt SG die Verpflichtungen und Aufgaben in Bezug auf die Verwahrung der Vermögenswerte.

4.2.5 Administrator

Als Administrator des Zielfonds ist die KPMG Services S.à r.l., Luxembourg («KPMG») eingesetzt. Als solcher führt die KPMG die Buchhaltung für den Zielfonds, einschliesslich der Aufstellung von Einzel- und konsolidierten Abchlüssen, und berechnet den Nettoinventarwert der Fondsanteile.

4.2.6 Revisionsstelle

Als Revisionsstelle für den Zielfonds ist die Deloitte Audit S.à r.l. in Luxemburg mandatiert. Die Revisionsstelle des Zielfonds ist insbesondere für die Prüfung der Transaktionen, der Konten und der Jahresberichte des Zielfonds zuständig.

4.2.7 Schätzungsexperten

Der Zielfonds hat die Wüest Partner AG als unabhängigen Schätzungsexperten ernannt.

Der Wert der Immobilien wird einmal jährlich geschätzt. Der geschätzte Wert kann für den Rechnungsabschluss übernommen werden, sofern keine ersichtlichen wesentlichen Änderungen seit der Schätzung eingetreten sind. Vor dem Erwerb und i. d. R. vor dem Verkauf von Immobilien ist eine Schätzung durch den oder die Schätzungsexperten vorzunehmen.

5 Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen

5.1 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. Für den Erwerb von Ansprüchen an der Anlagegruppe Immobilien Europa Industrie und Logistik ESG (CHF) gilt jedoch ein Mindestzeichnungsbetrag in der Höhe von CHF 100 000.00.

Der Erwerb von Ansprüchen erfolgt durch die Emission von neuen Ansprüchen durch die Anlagestiftung Swiss Life im Rahmen von Kapitalabrufen.

Die Anlagestiftung Swiss Life nimmt jeweils zum Quartalsende neue Kapitalzusagen entgegen. Der Vertrag über die Kapitalzusage (inkl. Zeichnungsschein) muss bis spätestens fünf Bankwerkstage vor Quartalsende (Ultimo –5) bei der Geschäftsführung der Anlagestiftung Swiss Life eintreffen. Verträge, welche nach Ultimo –5 eintreffen, werden erst zum darauffolgenden Quartal berücksichtigt. Die Anlagestiftung Swiss Life bestätigt den Anlegern ihre Kapitalzusage fünf Bankwerkstage nach Quartalsende. Bei Kapitalabrufen der Anlagegruppe werden alle Anleger (bestehende und neue Anleger resp. neue Kapitalzusagen bestehender Anleger) gleich abgerufen. Das heisst, dass neue Anleger (oder neue Kapitalzusagen bestehender Anleger) nicht zuerst auf das Niveau bestehender Anleger angehoben werden. Es findet somit keine «Equalization» statt.

Die mit einer Kapitalzusage verbundenen Rechte und Pflichten sind in diesem Prospekt (siehe nachfolgende Absätze), im [Stiftungsreglement Reglement](#) sowie in einem separaten Vertrag über die Kapitalzusage geregelt.

Unter einer Kapitalzusage ist eine bindende Offerte zum Erwerb von Ansprüchen der Anlagegruppe Immobilien Europa Industrie und Logistik ESG (CHF) 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.

Von den Kapitalzusagen werden jeweils nur 95% abgerufen und 5% verbleiben vorerst offen für den Fall, dass die Anlagegruppe für die Währungsabsicherung weitere Liquidität benötigt (siehe vorstehend, Kap. 2.5), wobei ein Abruf der verbleibenden 5% während der gesamten Zeit, in welcher der Anleger in die Anlagegruppe investiert ist (Investitionsphase), möglich ist.

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 Abwicklung (Settlement) der Zeichnungen erfolgt spätestens am 20. Bankwerktag nach dem relevanten Ausgabedatum.

5.2 Ausgabepreis

Die Ausgabe von Ansprüchen erfolgt zu dem zum Ausgabezeitpunkt gültigen Nettoinventarwert zuzüglich einer allfälligen Ausgabekommission. Der Gegenwert des Ausgabepreises ist in der Regel in bar zu erbringen. Sacheinlagen in der Form von Anteilen am Zielfonds sind unter dem Vorbehalt einer vorgängigen Zustimmung durch die Geschäftsführung [jederzeit](#) zulässig. Dabei ist gemäss Art. 20 Abs. 2^{quater} ASV auf den jeweiligen Nettoinventarwert des Zielfonds abzustellen. Weitere Sacheinlagen sind nicht zugelassen.

5.3 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 Anlagestiftung Swiss Life. Ein freier Handel von Ansprüchen ist nicht zugelassen.

Die Rücknahme von Ansprüchen erfolgt jeweils halbjährlich per 31. März und 30. September (Rücknahmetermine), unter Einhaltung einer siebenmonatigen Kündigungsfrist. Die Rückgabemitteilung muss schriftlich bei der Geschäftsführung der Anlagestiftung Swiss Life eintreffen. Rückgabemitteilungen, welche nicht rechtzeitig bei der Geschäftsführung eintreffen, beziehen sich automatisch auf das nächstfolgende Rücknahmedatum.

Die Rücknahme von Ansprüchen unterliegt zusätzlich den im Folgenden beschriebenen Einschränkungen:

- Die Rücknahmen sind begrenzt auf 10% des investierten Kapitals der Anlagegruppe oder maximal CHF 20 Millionen pro Halbjahr, wobei die Rückgaben aller Anleger aufgrund von Liquiditätsengpässen proportional gekürzt werden können. Nicht bediente Rückgaben werden auf das folgende Halbjahr übertragen.
- In aussergewöhnlichen Marktsituationen kann die Rücknahme von Ansprüchen weiter beschränkt werden (z. B. Aufschub der Rücknahmen um bis zu zwei Jahre). Die Anleger werden umgehend in geeigneter Form über diesen Beschluss informiert.

In begründeten Fällen können unter der Voraussetzung der vorgängigen Zustimmung der Geschäftsführung Ansprüche unter den Anlegern zediert werden (siehe auch nachstehend, Kap. 5.5).

Die Abwicklung (Settlement) der Rücknahmen erfolgt spätestens 20. Bankwerkstage nach Vorliegen des Nettoinventarwertes per 31. März bzw. 30. September.

5.4 Rücknahmepreis

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

Bei einer valutagerechten Weiterplatzierung entfällt die Rücknahmekommission.

5.5 Zession und Weiterplatzierung

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.

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

6 Nettoinventarwert

Das Nettovermögen der Anlagegruppe ergibt sich aus dem Wert der einzelnen Aktiven, zuzüglich allfälliger Marchzinsen, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten.

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 monatlich.

7 Gebührenstruktur

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

Gebühren und ~~Kosten und Aufwendungen~~, die bei der Anlagegruppe Immobilien Europa Industrie und Logistik ESG (CHF) entstehen:

7.1 Managementgebühr

Auf Stufe Anlagegruppe wird eine Managementgebühr von 0,03% (exkl. MwSt.) für die Fremdwährungsabsicherung erhoben.

Die vollständigen Kosten (~~TER_{0AK}~~), inklusive des zugrunde liegenden Zielfonds (sog. «zusammengesetzte (synthetische) Betriebsaufwandquote TER_{KGAST}») ~~und allfälliger Performance Fees~~, werden jährlich ex-post im Geschäftsbericht der Anlagestiftung ausgewiesen.

7.2 Ausgabekommission

Es kann eine Ausgabekommission von maximal 2,00% zugunsten der Anlagegruppe erhoben werden.

7.3 Rücknahmekommission

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

8 Risikohinweise

Zu welchem Preis Ansprüche zurückgenommen werden, hängt unter anderem davon ab, wie sich das durch den Zielfonds gehaltene Immobilienportfolio 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 Immobilien im Bereich Industrie und Logistik bestehen folgende Risiken:

~~8.1 Risiken im Zusammenhang mit ESG-Faktoren («Nachhaltigkeitsrisiken»)~~

~~Nachhaltigkeitsrisiken, wie die physischen Auswirkungen des Klimawandels und Transitionsrisiken, können die Rendite negativ beeinflussen. Insbesondere Ereignisse, welche in Zusammenhang mit dem Klimawandel auftreten, können den Wert der Vermögensanlage und deren Nutzbarkeit beeinträchtigen; allenfalls könnten die Vermögenswerte einen Misserfolg erleiden. Die Bewältigung von Transitionsrisiken kann mit zusätzlichen Kosten verbunden sein. Auch können die Nachhaltigkeitsrisiken die im Folgenden erwähnten Risiken (siehe nachstehend, Kap. 8.2 bis 8.16) negativ beeinflussen.~~

8.1 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.

8.2 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. 5.3).

8.3 Standortrisiken

Bei der Auswahl von Liegenschaften kommt dem Standort (Region und Land) und der Entwicklung desselben generell eine hohe Bedeutung zu. Insbesondere bei Investitionen in ausländische Liegenschaften werden die mit dem Standort verbundenen Faktoren, welche die Bewertung der Immobilien massgeblich beeinflussen, um Rechts-/Steuersystematiken sowie die jeweiligen politischen Rahmenbedingungen erweitert (Länderrisiko). Darüber hinaus beeinflussen verschiedene weitere Faktoren, z. B. Erschliessung, Nutzungsart, Bauqualität und Steuern, die Attraktivität des Gebäudes und den Wert der Liegenschaft.

8.4 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 Ertragssituation 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.

8.5 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.

8.6 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 Markt der Industrie- und der Logistikimmobilien je nach Nutzung der jeweiligen Liegenschaften sowie der Branche des Mieters unterschiedlich stark negativ auswirken können.

8.7 Umweltrisiken

Liegenschaften und Projekte werden vom Zielfonds 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. Diese Prüfung wird bei Industrie-/Logistikliegenschaften insbesondere vor dem Hintergrund der aktuellen bzw. der historischen Nutzung durchgeführt. 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.

8.8 Bewertungsrisiken

Die Bewertung der Liegenschaften ist von zahlreichen Faktoren abhängig und unterliegt einer gewissen subjektiven Einschätzung dieser Faktoren. Die per Stichtag festgelegten und 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.

8.9 Zinsrisiken

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

8.10 Regulatorische Risiken

Die Nutzung von Industrie-/Logistikimmobilien unterliegt lokal teilweise verschiedenen regulatorischen Risiken. Änderungen oder Neuerungen können Auswirkungen auf die Nutzbarkeit und den Betrieb der Immobilien haben.

8.11 Betreiberrisiken

Die Mieterträge und die Bewertung der Liegenschaften können bei einem Mietverhältnis mit einem Betreiber vom Erfolg des Betreibers abhängen. Wirtschaftliche Schwierigkeiten des Betreibers können sich negativ auf die Anlagegruppe auswirken.

8.12 Beschränkte Drittverwendbarkeit

Industrie- und Logistikimmobilien können eine beschränkt drittverwendbare Gebäudenutzungsart aufweisen.

8.13 Versicherungsrisiken

Auf Stufe Zielfonds wird angestrebt, die üblichen Haftpflicht-/Sachschadens-/Gebäudeversicherungen abzuschließen. Es kann jedoch nicht zugesichert werden, dass eine Versicherung erhältlich sein oder zur Deckung

solcher Risiken ausreichen wird. Versicherungen gegen bestimmte Risiken (z. B. Erdbeben, Überschwemmungen, Umweltbelastungen oder Terrorismus) sind möglicherweise nicht oder nur in einer Höhe, die unter dem vollen Marktwert oder den Wiederherstellungskosten der Portfolioanlagen liegt, oder nur mit einer hohen Selbstbeteiligung erhältlich.

8.14 Gegenparteirisiken

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

8.15 Konzentrationsrisiken

Es können im Zuge der Akquisition von Immobilien entsprechende 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.

8.16 Fremdwährungsrisiken

Für den nicht abgesicherten Anteil an Fremdwährungen bestehen Fremdwährungsrisiken, welche sich negativ auf die Rendite der Anlagegruppe auswirken können.

Die Termingeschäfte für die Wechselkursabsicherung erfordern eine termingerechte Bereitstellung von Liquidität. Bei hohen Wechselkursschwankungen kann dies zu einem Liquiditätsengpass führen. Die Absicherung kann ausnahmsweise und vorübergehend (wenn das vorhandene Liquiditätspolster für die Bereitstellung der Hedging-Sicherheitsleistung nicht ausreicht) unter 80% fallen bzw. als ultima ratio gänzlich aufgehoben werden. Dieses Risiko wird durch einen mehrstufigen Ansatz (siehe vorstehend, Kap. 2.5) abgesichert, der die Haltung eines adäquaten Liquiditätspolsters beinhaltet.

9 Steuern

Da ihre Einkünfte und ihre Vermögenswerte ausschliesslich der beruflichen Vorsorge dienen, ist die Anlagestiftung Swiss Life 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 Ertragsausschüttungen der Anlagestiftung Swiss Life erfolgen ohne Abzug der eidgenössischen Verrechnungssteuer. Die Anlagestiftung ist berechtigt, die Rückerstattung der einer Anlagegruppe angefallenen Verrechnungssteuern geltend zu machen.

10 Weitere Informationen

Anlagekategorie

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

Valorennummer

56 847 985

Rechnungsjahr

1. Oktober bis 30. September

Rechnungseinheit

Schweizer Franken (CHF)

Ausschüttungspolitik

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

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.

Die Dokumente zum «Swiss Life Real Estate Funds (LUX) S.A., SICAV-SIF – ESG European Industrial & Logistics» können kostenlos in elektronischer oder gedruckter Form beim Portfoliomanager [der Anlagegruppe](#), Swiss Life Asset Management AG, General-Guisan-Quai 40, 8002 Zürich, bezogen werden.

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 [1. Januar 2022](#) ~~7. September 2020~~ und tritt am [30. September 2023](#) ~~31. Januar 2022~~ in Kraft.