

Prospekt Anlagegruppe
Immobilienfonds Schweiz
Indexiert

Anlagestiftung Swiss Life

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Informationen	4
2	Anlagekonzept	5
	2.1 Anlagestrategie	5
	2.2 Anlageziele	5
	2.3 Anlagerichtlinien	5
3	Organisation	7
	3.1 Organisation der Anlagegruppe	7
	3.1.1 Anlegerversammlung	8
	3.1.2 Stiftungsrat	8
	3.1.3 Geschäftsführung	8
	3.1.4 Portfoliomanager	8
	3.1.5 Depotbank	8
	3.1.6 Administrator	8
	3.1.7 Revisionsstelle	8
	3.2 Organisation des Zielfonds	8
	3.2.1 Der Zielfonds	8
	3.2.2 Fondsleitung und Portfoliomanager	9
	3.2.3 Depotbank	9
	3.2.4 Fondsadministrator	9
4	Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen	10
	4.1 Ausgabe von Ansprüchen	10
	4.2 Ausgabepreis	10
	4.3 Rücknahme von Ansprüchen	10
	4.4 Rücknahmepreis	11
	4.5 Zession	11
5	Nettoinventarwert	12
6	Gebührenstruktur	13
	6.1. Managementgebühr	13
	6.2. Ausgabekommission	13
	6.3. Rücknahmekommission	13
7	Risikohinweise	14
	7.1 Interessenkonflikte	14
	7.2 Mangelnde Liquidität	14
	7.3 Marktrisiko	14
	7.4 Gegenparteiisiko:	14
	7.5 Konzentrationsrisiko:	14
	7.6 Konzentrationsrisiko auf einzelne Fund-of-Funds des Zielfonds:	14
	7.7 Indexbezogene Risiken:	15
	7.8 Indexnachbildungsrisiken:	15
	7.9 Optimized Sampling:	15
	7.10 Anlagen an anderen kollektiven Kapitalanlagen auf Stufe Zielfonds:	15
	7.11 Beschränkung von Rücknahmen («Gating»):	16
8	Steuern	17
9	Weitere Informationen	18
1	Allgemeine Informationen	3
2	Anlagekonzept	4
	2.1 Anlagestrategie	4
	2.2 Anlageziele	4
	2.3 Anlagerichtlinien	4
3	Organisation	5
	3.1 Organisation der Anlagegruppe	5
	3.1.1 Anlegerversammlung	5
	3.1.2 Stiftungsrat	5
	3.1.3 Geschäftsführung	5
	3.1.4 Portfoliomanager	6
	3.1.5 Depotbank	6
	3.1.6 Administrator	6
	3.1.7 Revisionsstelle	6
	3.2 Organisation des Zielfonds	6
	3.2.1 Der Zielfonds	6
	3.2.2 Fondsleitung und Portfoliomanager	6
	3.2.3 Depotbank	6

3.2.4 Fondsadministrator.....	6
4 Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen.....	7
4.1 Ausgabe von Ansprüchen.....	7
4.2 Ausgabepreis.....	7
4.3 Rücknahme von Ansprüchen.....	7
4.4 Rücknahmepreis.....	7
4.5 Zession.....	8
5 Nettoinventarwert.....	9
6 Gebührenstruktur.....	10
7 Risikohinweise.....	11
7.1 Interessenkonflikte.....	11
7.2 Mangelnde Liquidität.....	11
7.3 Marktrisiko.....	11
8 Steuern.....	12
9 Weitere Informationen.....	13

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 Indexiert** (Immobilienanlagen über einen 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 einen Zielfonds)
- Immobilien Europa Industrie und Logistik ESG (CHF) (Immobilienanlagen über einen Zielfonds)

Der vorliegende Prospekt betrifft die Anlagegruppe Immobilienfonds Schweiz Indexiert.

2 Anlagekonzept

2.1 Anlagestrategie

Die Anlagegruppe Immobilienfonds Schweiz Indexiert investiert über einen passiv verwalteten Zielfonds in Immobilien-Kollektivanlagen, welche an der SIX Swiss Exchange kotiert sind.

Die Anlagegruppe Immobilienfonds Schweiz investiert über den Zielfonds in ein nach Anlagevehikeln und Immobilientypen (Wohnliegenschaften, Büroliegenschaften, Handelsflächen usw.) diversifiziertes Portfolio mit dem Ziel, von der relativ niedrigen Volatilität und Korrelation zu den traditionellen Aktien- und Obligationenmärkten und von der langfristigen Kapitalwertsteigerung im Schweizer Immobiliensektor zu profitieren.

2.2 Anlageziele

Das Anlageziel besteht darin, einen angemessenen Anlageertrag in der Rechnungseinheit der Anlagegruppe mittels Abbildung der Benchmark zu erreichen. Das Anlageziel der Anlagegruppe besteht hauptsächlich darin, durch indirekte Anlagen im Schweizer Immobiliensektor eine angemessene Gesamterrendite zu erzielen.

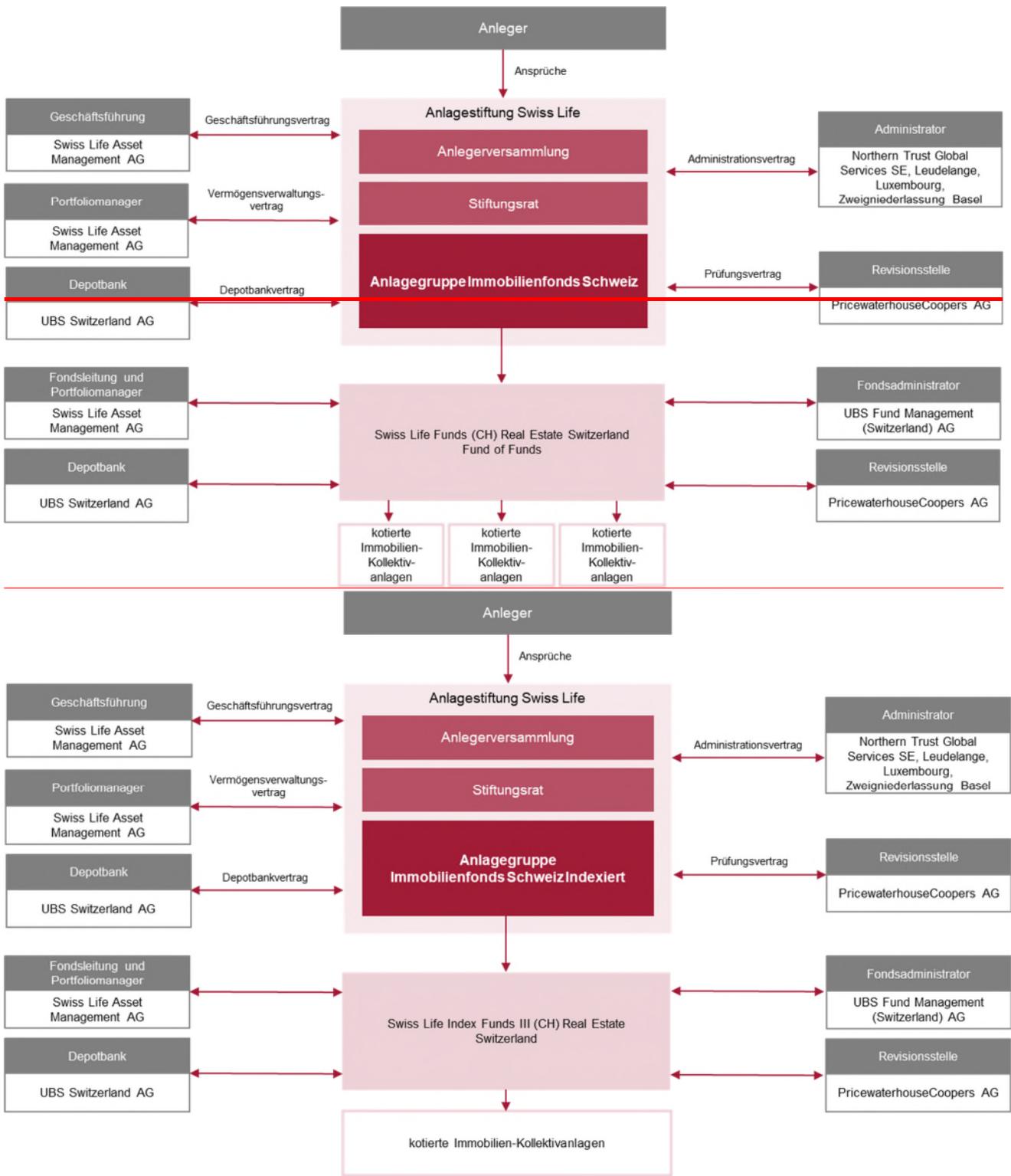
2.3 Anlagerichtlinien

1. Das Vermögen der Anlagegruppe wird unter Beachtung einer angemessenen Risikoverteilung über einen Zielfonds in Immobilien-Kollektivanlagen angelegt.
2. Benchmark: SXI Real Estate Funds Broad (TR) SXI Swiss Real Estate® Funds TR (besteht aus den zehn grössten und liquidesten Immobilienfonds an der Schweizer Börse)
3. Anlagestil des Zielfonds: aktiv-passiv (Optimized Sampling)
4. Der Tracking Error – berechnet aufgrund monatlicher Daten vor Kosten – soll unter normalen Marktbedingungen über drei Jahre nicht grösser als 0,5% p.a. 3% p.a. sein.
5. Die Immobilien-Kollektivanlagen des Zielfonds müssen an der SIX Swiss Exchange kotiert sein.
6. Die Belehnungsquote innerhalb der berücksichtigten Immobilien-Kollektivanlagen darf im Durchschnitt ein Drittel des geschätzten Verkehrswerts der Grundstücke nicht überschreiten. Der Wert der Immobilien-Kollektivanlagen, die eine Belehnungsquote von mehr als 50% aufweisen, darf höchstens 20% des Vermögens der Anlagegruppe betragen.
7. Das Halten von Immobilien-Kollektivanlagen ist auf maximal 120% von deren prozentualer Gewichtung oder der zu erwartenden prozentualen Gewichtung in der Benchmark beschränkt. In Abweichung davon ist bei Immobilien-Kollektivanlagen, deren Gewichtung oder deren zu erwartende Gewichtung in der Benchmark weniger als 1% beträgt, eine Übergewichtung von bis zu 0,2 Prozentpunkten erlaubt.
8. Benchmarkfremde Immobilien-Kollektivanlagen dürfen in der Summe bis zu maximal 10% des Vermögens gehalten werden, sofern es sich um Immobilien-Kollektivanlagen mit ähnlichen Eigenschaften wie denen von in der Benchmark enthaltenen Immobilien-Kollektivanlagen handelt, dadurch zusätzliche Opportunitäten wahrgenommen werden können oder das Liquiditätsprofil verbessert werden kann.
- 7.9. Das Anlagevermögen darf in schweizerischen kollektiven Anlagen angelegt werden, wenn die kollektive Anlage, der Aufsicht der FINMA untersteht, von schweizerischen Anlagestiftungen aufgelegt wurde oder ein Limited Qualified Investor Fund nach dem KAG ist. Für ausländische kollektive Anlagen gilt grundsätzlich eine Einzelbegrenzung von 20%. Der Anteil darf mehr als 20% betragen, wenn die kollektive Anlage von der FINMA nach Art. 120 Abs. 1 KAG genehmigt wurde, die kollektive Anlage der Aufsicht einer ausländischen Aufsichtsbehörde untersteht, mit der die FINMA eine Vereinbarung nach Art. 120 Abs. 2 Bst. e KAG abgeschlossen hat oder die Fondsleitung oder die Fondsgesellschaft sowie der Vermögensverwalter der kollektiven Anlage und die Verwahrstelle der Aufsicht der FINMA oder einer ausländischen Aufsichtsbehörde unterstehen, mit der die FINMA eine Vereinbarung nach Art. 120 Abs. 2 Bst. e KAG abgeschlossen hat. Es gilt grundsätzlich eine Einzelbegrenzung von 20%, ausser das kollektive Anlageinstrument wurde von einer schweizerischen Anlagestiftung aufgelegt oder untersteht der Aufsicht der FINMA oder ist von der FINMA zum Vertrieb in der Schweiz zugelassen. Zudem kann der Anteil einer ausländischen kollektiven Anlage mehr als 20% des Vermögens der Anlagegruppe betragen, sofern diese Anlage von einer ausländischen Aufsichts-

~~behörde zugelassen ist, mit welcher die FINMA eine Vereinbarung über Zusammenarbeit und Informationsaustausch (Art. 120 Abs. 2 Bst. e KAG) abgeschlossen hat.~~ Zugelassen sind auch Dachfondsprodukte, soweit sie selbst keine Fund-of-Funds-Produkte berücksichtigen. Die kollektiven Anlagen ~~Kollektivanlagen~~ müssen mit den vorliegenden Anlagerichtlinien vereinbar sein.

8.10. Direkte Anlagen in Immobilien sind auf Stufe der Anlagegruppe nicht zulässig.

3 Organisation



3.1 Organisation der Anlagegruppe

3.1.1 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.

3.1.2 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.

3.1.3 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 der Revisionsstelle und der Aufsicht.

3.1.4 Portfoliomanager

Das Portfoliomanagement der Anlagegruppe ist an die Swiss Life Asset Management AG delegiert. Die Umsetzung der Vermögensanlage erfolgt über Investitionen in den Zielfonds [«Swiss Life Index Funds III \(CH\) Real Estate Switzerland»](#) ~~«Swiss Life Funds (CH) Real Estate Switzerland Fund of Funds»~~ (siehe nachstehend, Kap. 3.2).

3.1.5 Depotbank

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

3.1.6 Administrator

Als Administrator fungiert die Northern Trust Global Services SE, Leudelange, Luxembourg, Zweigniederlassung Basel. Diese ist für die Berechnung des Nettoinventarwertes und die Buchführung der Anlagegruppe verantwortlich.

3.1.7 Revisionsstelle

Als Revisionsstelle für die Anlagestiftung ist die PricewaterhouseCoopers AG 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.

3.2 Organisation des Zielfonds

3.2.1 Der Zielfonds

Der Zielfonds [«Swiss Life Index Funds III \(CH\) Real Estate Switzerland»](#) ~~«Swiss Life Funds (CH) Real Estate Switzerland Fund of Funds»~~ ist ein vertraglicher Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «übrige Fonds für traditionelle Anlagen». Der Zielfonds ist durch die Eidgenössische Finanzmarktaufsichtsbehörde FINMA genehmigt und

unterliegt deren ständiger Aufsicht. Der Prospekt mit integriertem Fondsvertrag, die wesentlichen Informationen für die Anlegerinnen und Anleger sowie der Jahres- bzw. der Halbjahresbericht sind bei der Fondsleitung, Swiss Life Asset Management AG, General-Guisan-Quai 40, 8002 Zürich, erhältlich.

3.2.2 Fondsleitung und Portfoliomanager

Die Fondsleitung und der Portfoliomanager des Zielfonds ist die Swiss Life Asset Management AG mit Sitz in Zürich.

3.2.3 Depotbank

Die Depotbank des Zielfonds ist die UBS Switzerland AG.

3.2.4 Fondsadministrator

Als Administrator fungiert die UBS Fund Management (Switzerland) AG. Diese ist für die Berechnung des Nettoinventarwertes und die Buchführung des Zielfonds verantwortlich.

3.2.5 Revisionsstelle

Als Revisionsstelle für die Fondsleitung und den Zielfonds ist die PricewaterhouseCoopers AG mandatiert. Die Prüfgesellschaft prüft, ob die Fondsleitung und die Depotbank die gesetzlichen und vertraglichen wie auch die Verhaltensregeln der Asset Management Association Switzerland (AMAS) eingehalten haben.

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 Ausgabe von Ansprüchen erfolgt täglich. Die Zeichnungsanmeldung wird am Auftragstag bis spätestens um 13.00 Uhr 14.30 Uhr angenommen. Zeichnungsanmeldungen, welche nicht rechtzeitig bei der Geschäftsführung eintreffen, gelten automatisch für den nächstfolgenden Bankwerktag.

Die Ausgabe von Ansprüchen unterliegt zusätzlich der im Folgenden beschriebenen Einschränkung:

Auf Zielfondsebene können Zeichnungsanträge wie folgt gekürzt werden:

Die Fondsleitung behält sich das Recht vor, unter Berücksichtigung des Schwellenwertes in der Höhe von CHF 15 Mio. und im Interesse der im Anlagefonds bereits investierten Anleger, bei sämtlichen Zeichnungsanträgen die Zeichnungen proportional und im gleichen Verhältnis zu kürzen.¹

In einem solchen Fall kann die Geschäftsführung der Stiftung die Zeichnungsanträge der Anleger der Anlagegruppe ebenfalls proportional und unter Gleichbehandlung der zeichnenden Anleger kürzen.

4.2 Ausgabepreis

Die Ausgabe von Ansprüchen erfolgt zum Nettoinventarwert, welcher am auf den Auftragstag folgenden Bankwerktag ermittelt wird, zuzüglich einer allfälligen Ausgabekommission. Der Gegenwert des Ausgabepreises ist in der Regel in bar zu erbringen. Sacheinlagen in der Form von Fondsanteilen des Zielfonds, der Anteilsklasse M Cap, Klasse A1, 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 relevanten Fonds abzustellen. Weitere Sacheinlagen sind nicht zugelassen.

4.3 Rücknahme von Ansprüchen

Rückgaben sind grundsätzlich täglich möglich. Die Rückgabemitteilung wird am Auftragstag bis spätestens um 13.00 Uhr 14.30 Uhr angenommen. Rückgabemitteilungen, welche nicht rechtzeitig bei der Geschäftsführung eintreffen, beziehen sich automatisch auf den nächstfolgenden Rücknahmetag.

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

- Auf Zielfondsebene kann folgendes Gating-Verfahren angewendet werden:
«Die Fondsleitung behält sich das Recht vor, unter den in Ziff. 4 [Prospekt des Swiss Life Index Funds III (CH) Real Estate Switzerland] genannten und vergleichbaren ausserordentlichen Umständen und im Interesse der im Anlagefonds verbleibenden Anleger, bei sämtlichen Rücknahmeanträgen die Rücknahmen zu beschränken (Gating). Unter diesen Umständen kann die Fondsleitung entscheiden, alle Rücknahmeanträge proportional und im gleichen Verhältnis zu kürzen. Der verbleibende Teil der Rücknahmeanträge ist als für den nächsten Bewertungstag eingegangen zu betrachten und wird zu den an diesem Tag geltenden Bedingungen abgewickelt. Die Fondsleitung sorgt dafür, dass keine bevorzugte Behandlung aufgeschobener Rücknahmeanträge stattfindet. Die Massnahme (Gating) kommt zur An-

¹ § 17 Ziff. 8 des Prospekts mit integriertem Fondsvertrag des Swiss Life Index Funds III (CH) Real Estate Switzerland (Stand: Juli 2024).

~~wendung, wenn die Gesamtsumme der Rücknahmen netto CHF 15 Mio. des Fondsvermögens übersteigt.» «Die Fondsleitung behält sich unter ausserordentlichen Umständen, wie beispielsweise bei einer im Verhältnis zur effektiven Markttiefe der gehaltenen Anlagen hohen Gesamtsumme der Nettorücknahmen im Interesse der im Anlagefonds verbleibenden Anleger, die Herabsetzung aller Rücknahmeanträge (Gating) an Tagen vor, an welchen die Gesamtsumme der Rücknahmen netto 8 Mio. CHF übersteigt. Unter diesen Umständen kann die Fondsleitung entscheiden, alle Rücknahmeanträge proportional und im gleichen Verhältnis nach eigenem Ermessen zu kürzen. Der verbleibende Teil der Rücknahmeaufträge ist als für den nächsten Bewertungstag eingegangen zu betrachten und wird zu den an diesem Tag geltenden Bedingungen abgewickelt. Die Fondsleitung sorgt dafür, dass keine bevorzugte Behandlung aufgeschobener Rücknahmeanträge stattfindet.»²~~

In einem solchen Fall kann die Geschäftsführung der Stiftung die Rückgabeanträge der Anleger der Anlagegruppe ebenfalls proportional und unter Gleichbehandlung der kündigenden Anleger auf den nächsten möglichen Rücknahmetermin vortragen.

- In aussergewöhnlichen Marktsituationen kann die Rücknahme von Ansprüchen weiter beschränkt werden (z. B. Aufschub der Rücknahmen auf bis zu zwei Jahre). Die Anleger werden umgehend in geeigneter Form über diesen Beschluss informiert.

4.4 Rücknahmepreis

Der Rücknahmepreis pro Anspruch entspricht dem Nettoinventarwert, welcher am auf den Auftragstag folgenden Bankwerktag ermittelt wird, abzüglich einer allfälligen Rücknahmekommission.

4.5 Zession

Ein freier Handel von Ansprüchen ist nicht zugelassen. Die Zession von Ansprüchen unter den Anlegern ist in begründeten Einzelfällen unter der Voraussetzung einer vorgängigen Zustimmung durch die Geschäftsführung erlaubt.

² § 17 Ziff. 8 des Prospekts mit integriertem Fondsvertrag des Swiss Life Index Funds III (CH) Real Estate Switzerland (Stand: Juli 2024) Swiss Life Funds (CH) Real Estate Switzerland Fund of Funds (Stand: Oktober 2023).

5 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 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

Auf Stufe der Anlagegruppe wird für die Leitung und die Verwaltung der Stiftung und der Anlagegruppe nachstehende Managementgebühr zulasten des Nettovermögens erhoben:

Standard-Tranche: 0,20% (exkl. MWST)~~0,15% (exkl. MwSt.)~~

PM-Tranche³: 0,15% (exkl. MWST)~~0,00% (exkl. MwSt.)~~

Die vollständigen Kosten, inklusive des zugrunde liegenden Zielfonds (sog. «zusammengesetzte [synthetische] Betriebsaufwandquote TER_{KGAST}»), werden jährlich ex-post im Geschäftsbericht der Anlagestiftung ausgewiesen.

6.2. Ausgabekommission

Es kann eine Ausgabekommission von maximal 2,5% zugunsten der Anlagegruppe erhoben werden.

6.3. Rücknahmekommission

Es kann eine Rücknahmekommission von maximal 2,5% zugunsten der Anlagegruppe erhoben werden.

³ Steht nur Anlegern offen, welche mit der Swiss Life Asset Management AG eine spezielle Vereinbarung abschliessen, oder bestehenden Vermögensverwaltungskunden der Swiss Life Asset Management AG.

7 Risikohinweise

Zu welchem Preis Ansprüche zurückgenommen werden, hängt unter anderem davon ab, wie sich das indirekt 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 Immobilienfonds bestehen folgende Risiken:

7.1 Interessenkonflikte

Aufgrund des engen Marktes an Immobilien in der Schweiz ist nicht ausgeschlossen, dass die involvierten Parteien in einer ähnlichen Eigenschaft auch für andere Anlagegruppen/Kollektivanlagen tätig werden, welche die gleiche oder eine ähnliche Anlagepolitik wie diese Anlagegruppe verfolgen, oder aber an Transaktionen beteiligt sind, an welchen auch diese Anlagegruppe beteiligt ist.

7.2 Mangelnde Liquidität

Für Immobilien-Kollektivanlagen und für Immobilien in der Schweiz im Besonderen existiert oftmals kein oder nur ein beschränkt liquider Markt, was die Anlagestiftung daran hindern kann, Gewinne auf Anlagen kurzfristig zu realisieren. Unter Umständen können nötige Verkäufe von Immobilien-Kollektivanlagen nur unter dem Nettoinventarwert erfolgen. Einzelne Immobilien-Kollektivanlagen können zudem schwer zu bewertende und/oder illiquide Anlagen halten.

7.3 Marktrisiko

Die Anlagegruppe birgt verschiedene Marktrisiken. Der Wert eines Anspruchs kann darum grösseren Schwankungen nach oben und nach unten unterliegen. Es besteht keine Garantie, dass das Anlageziel erreicht wird. Eine Anlage in diese Anlagegruppe empfiehlt sich darum nur für Anleger, welche über einen langfristigen Anlagehorizont verfügen.

7.4 Gegenparteirisiko:

Das Gegenparteirisiko kennzeichnet die Wahrscheinlichkeit einer Zahlungsunfähigkeit des Schuldners, einer Gegenpartei einer hängigen Transaktion oder des Emittenten oder Garanten einer Effekte oder eines Derivats. Der Eintritt der Zahlungsunfähigkeit einer solchen Partei hat zur Folge, dass der Betrag der mit dem Risiko dieser Partei behafteten Anlage teilweise oder ganz verloren geht. Gradmesser für die Bonität einer Gegenpartei bildet unter anderem deren Einstufung (Rating) durch Ratingagenturen. Ausserdem ist der Zielfonds und damit die Anlagegruppe dem Risiko ausgesetzt, dass eine erwartete Zahlung oder Lieferung von Vermögenswerten nicht oder nicht fristgemäss erfolgt. Marktpraktiken in Bezug auf die Abwicklung von Transaktionen und die Verwahrung von Vermögenswerten können zu erhöhten Risiken führen.

7.5 Konzentrationsrisiko:

Der Zielfonds investiert überwiegend indirekt in den Schweizer Immobilienmarkt. Aufgrund der geringen Grösse der Schweiz ist der Schweizer Immobilienmarkt sehr konzentriert. Es ist darum davon auszugehen, dass der Zielfonds und folglich die Anlagegruppe aufgrund der Anlagepolitik ein Konzentrationsrisiko auf dem Schweizer Immobilienmarkt hat.

7.6 Konzentrationsrisiko auf einzelne Fund-of-Funds des Zielfonds:

Es besteht das Risiko, dass sich das Anlagevermögen der Anlagegruppe auf einige wenige, im Immobilienfondsindex enthaltene Fonds konzentriert.

7.7 Indexbezogene Risiken:

Es besteht keine Garantie, dass der Indexanbieter die Benchmark exakt zusammenstellt oder dass die Benchmark exakt bestimmt, zusammengesetzt oder berechnet wird. Indexanbieter übernehmen generell keine Gewähr oder Haftung für die Qualität, Richtigkeit oder Vollständigkeit der die jeweiligen Benchmarks betreffenden Daten, noch garantieren sie, dass die veröffentlichten Indizes die beschriebenen Indexverfahren einhalten werden. Es besteht keine Gewährleistung oder Garantie bei Fehlern von Indexanbietern. Nicht nur Fehler in einer Benchmark, sondern auch von einem Indexanbieter an der Benchmark vorgenommene zusätzliche Ad-hoc-Neugewichtungen und -zusammensetzungen (um beispielsweise einen Fehler zu korrigieren) können die Kosten und das Marktrisiko des Zielfonds erhöhen. Dieses erhöhte Kosten- und Marktrisiko überträgt sich auf die Anlagegruppe.

7.8 Indexnachbildungsrisiken:

Der Zielfonds versucht die Wertentwicklung der jeweiligen Benchmark mithilfe einer Nachbildungs- oder Optimierungsstrategie nachzubilden. Es besteht jedoch keine Garantie dafür, dass sie eine perfekte Nachbildung tatsächlich erzielen und der Zielfonds kann eventuell dem Risiko eines Tracking Error ausgesetzt sein, bei dem es sich um das Risiko handelt, dass die Renditen gelegentlich die der jeweiligen Benchmark nicht genau nachbilden. Dieser Tracking Error kann sich daraus ergeben, dass der Zielfonds nicht die genauen Bestandteile der Benchmark halten kann, da beispielweise lokale Märkte Handelsbeschränkungen unterliegen oder kleinere Bestandteile des Index illiquide sind. Die genannten Indexnachbildungsrisiken widerspiegeln sich auf Stufe der Anlagegruppe.

7.9 Optimized Sampling:

Für den Zielfonds ist es unter Umständen nicht praktikabel oder kosteneffizient, die jeweilige Benchmark vollständig nachzubilden. Auf Stufe Zielfonds werden sogenannte Optimierungstechniken verwendet. Bei diesen Optimierungstechniken wird nur eine strategische Auswahl aus dem in der Benchmark erhaltenen Immobilienfonds gekauft. Zu diesen Optimierungsstrategien kann es gehören, Anlagen in anderen Verhältnissen als in der Benchmark zu halten und/oder Derivate zur Nachbildung der Wertentwicklung bestimmter Anlagen, die in der Benchmark enthalten sind, zu nutzen. Zusätzlich können bei Optimierungsstrategien Anlagen ausgewählt werden, welche nicht Bestandteile der Benchmark sind, aber eine ähnliche Investmentcharakteristik haben, wie die in der Benchmark enthaltenen Anlagen. Bei den optimierenden Anlagefonds besteht möglicherweise ein Tracking-Error-Risiko, was bedeutet, dass die Rendite von Anlagefonds und damit der Anlagegruppe und Benchmark abweichen kann, da die Benchmark nicht genau nachgebildet wird.

7.10 Anlagen an anderen kollektiven Kapitalanlagen auf Stufe Zielfonds:

Für den Zielfonds darf die Fondsleitung vollständig in Anteile an anderen kollektiven Kapitalanlagen (Fund-of-Funds) anlegen. Bei Anlagen in Fund-of-Funds können dieselben Kosten sowohl auf Ebene des Zielfonds der Anlagegruppe als auch auf Ebene des Fund-of-Fund anfallen. Gegebenenfalls müssen ausländische Fund-of-Funds nicht zum Vertrieb in der Schweiz genehmigt sein und unterstehen unter Umständen keiner gleichwertigen Regulierung und Aufsicht in ihrem Herkunftsland, welche ein vergleichbares Schutzniveau bietet. Der Zielfonds der Anlagegruppe kann sein Anlageziel unter Umständen nur erreichen, wenn auch ein Fund-of-Fund sein Anlageziel erreicht. Die Wertentwicklung von Anteilen eines Fund-of-Fund ist massgeblich von der Leistung des jeweiligen Anlageverwalters abhängig, wobei weder die Fondsleitung noch der für den Zielfonds der Anlagegruppe eingesetzte Vermögensverwalter eine unmittelbare Kontrolle über die Verwaltung der Anlagen in einem Fund-of-Fund hat. Der Wert der gehaltenen Anteile eines Fund-of-Fund kann je nach den Anlagen, in welche der Fund-of-Fund investiert, von weiteren Risiken beeinflusst werden, welchen folglich auch der Zielfonds der Anlagegruppe ausgesetzt ist. Die Anlage in Anteile eines Fund-of-Fund ist mit dem Risiko verbunden, dass die Rücknahme der Anteile Einschränkungen unterliegen kann, wodurch Anlagen in Fund-of-Funds möglicherweise weniger liquide sind als andere Arten von Anlagen. Die Bewertung von Anteilen eines Fund-of-Fund kann gegebenenfalls auf Schätzungen beruhen und unter Umständen können Käufe und Verkäufe von Anteilen eines Fund-of-Fund nur über bzw. unter dem Inventarwert des Fund-of-Fund oder gar nicht erfolgen.

7.11 Beschränkung von Rücknahmen («Gating»):

Auf Stufe Zielfonds hat die Fondsleitung als Massnahme zur Liquiditätssteuerung ein Gating-Verfahren mit einem gewissen Schwellenwert ("Gate") eingeführt. Dieses erlaubt der Fondsleitung, Rücknahmeanträge unter bestimmten Voraussetzungen anteilig zu kürzen. Die Marktbedingungen können dazu führen, dass die Liquidität des Anlagefonds dauerhaft eingeschränkt ist und die Fondsleitung das Gating-Verfahren über einen längeren Zeitraum einsetzt. Damit kann es zu einer langfristigen Verzögerung bei der Rücknahme von Anteilen und bei der Auszahlung der Rücknahmeerlöse kommen. Das erläuterte Risiko besteht entsprechend für die Anlagegruppe.

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. Bst. d~~ des Bundesgesetzes über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden vom 14. Dezember 1990 [StHG] sowie Art. 56 ~~lit. Bst. e~~ des Bundesgesetzes über die direkte Bundessteuer vom 14. Dezember 1990 [DBG]).

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. Bst. c~~ BVV 2). Die Ansprüche gelten als kollektive Anlage (Art. 56 BVV 2).

Valorenummer

Standard-Tranche: 12 468 379
PM-Tranche⁴: 12 468 565

Rechnungsjahr

1. Oktober bis 30. September

Rechnungseinheit

Schweizer Franken (CHF)

Benchmark

SXI Real Estate Funds Broad (TR) ~~SXI Swiss Real Estate® Funds TR~~

Ausschüttungspolitik

Der Reinertrag der Anlagegruppe wird grundsätzlich jährlich 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 Index Funds III (CH) Real Estate Switzerland» ~~«Swiss Life Funds (CH) Real Estate Switzerland Fund of Funds»~~ sind kostenlos in elektronischer oder gedruckter Form bei der Fondsleitung, Swiss Life Asset Management AG, General-Guisan-Quai 40, 8002 Zürich, erhältlich.

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. April 2024 ~~5. Oktober 2023~~ und tritt per 1. Juli 2024 ~~1. April 2024~~ in Kraft.

⁴ Steht nur Anlegern offen, welche mit der Swiss Life Asset Management AG eine spezielle Vereinbarung abschliessen, oder bestehenden Vermögensverwaltungskunden der Swiss Life Asset Management AG.