



Prospekt Anlagegruppe *Immobilienfonds Schweiz*

Anlagestiftung Swiss Life

Inhalt

1	Allgemeine Informationen	4
2	Anlagekonzept	5
2.1	Anlagestrategie	5
2.2	Anlageziele	5
2.3	Anlagerichtlinien	5
3	Organisation	6
3.1	Organisation der Anlagegruppe	6
3.1.1	Anlegerversammlung	6
3.1.2	Stiftungsrat	6
3.1.3	Geschäftsführung	7
3.1.4	Portfoliomanager	7
3.1.5	Depotbank	7
3.1.6	Administrator	7
3.1.7	Revisionsstelle	7
3.2	Organisation des Zielfonds	7
3.2.1	Der Zielfonds	7
3.2.2	Fondsleitung und Portfoliomanager	7
3.2.3	Depotbank	7
3.2.4	Fondsadministrator	7
3.2.5	Revisionsstelle	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	8
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 verschiedenen Anlageklassen wie Aktien, Obligationen, BVG-Mischvermögen, Immobilien, alternative Anlagen oder Infrastruktur investieren.

Im Bereich Immobilien gibt es sechs Anlagegruppen:

- **Immobilienfonds Schweiz** (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.

2 Anlagekonzept

2.1 Anlagestrategie

Die Anlagegruppe Immobilienfonds Schweiz investiert über einen 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.

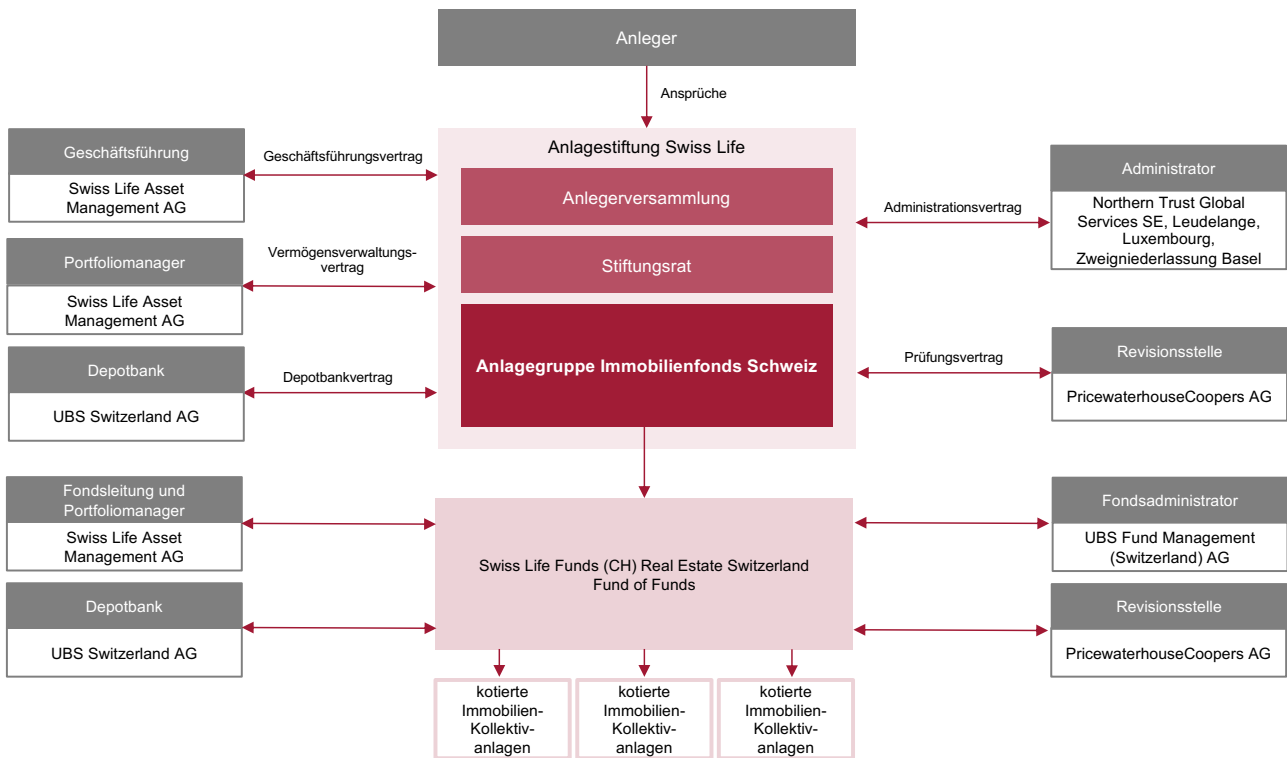
2.2 Anlageziele

Das Anlageziel der Anlagegruppe besteht hauptsächlich darin, durch indirekte Anlagen im Schweizer Immobiliensektor eine angemessene Gesamrendite 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 Swiss Real Estate® Funds TR (besteht aus den zehn grössten und liquidesten Immobilienfonds an der Schweizer Börse)
3. Anlagestil des Zielfonds: aktiv
4. Der Tracking Error – berechnet aufgrund monatlicher Daten – soll über drei Jahre nicht grösser als 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. 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 Aufsichtsbehörde 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 Kollektivanlagen müssen mit den vorliegenden Anlagerichtlinien vereinbar sein.
8. 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 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 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 14.30 Uhr angenommen. Zeichnungsanmeldungen, welche nicht rechtzeitig bei der Geschäftsführung eintreffen, gelten automatisch für den nächstfolgenden Bankwerktag.

4.2 Ausgabepreis

Die Ausgabe von Ansprüchen erfolgt zum Nettoinventarwert, welcher am auf den Auftragstag folgenden Bankwerktag ermittelt wird. Der Gegenwert des Ausgabepreises ist in der Regel in bar zu erbringen. Sacheinlagen in der Form von Fondsanteilen des Zielfonds, der 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 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 unter ausserordentlichen Umständen, wie beispielsweise bei einer im Ver-

hältnis 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 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.»¹

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.

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.

¹ § 17 Ziff. 8 des Prospekts mit integriertem Fondsvertrag des 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 Kosten und Aufwendungen führen zu einer Verminderung der durch die Anleger erzielbaren Rendite auf die Ansprüche.

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

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

PM-Tranche²: 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.

² 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.

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 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

Standard-Tranche: 12 468 379

PM-Tranche³: 12 468 565

Rechnungsjahr

1. Oktober bis 30. September

Rechnungseinheit

Schweizer Franken (CHF)

Benchmark

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 Anlageleitlinien, die Factsheets, die Jahres- und die Quartalsberichte sowie weitere wichtige Anlegerinformationen stehen auf www.swisslife.ch/anlagestiftung zur Verfügung.

Die Dokumente zum «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 5. Oktober 2023 und tritt per 1. April 2024 in Kraft.

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.

*Wir unterstützen Menschen dabei,
ein selbstbestimmtes Leben zu führen.*