

Prospekt Anlagegruppe *Hypotheken Schweiz ESG*

Anlagestiftung Swiss Life

Inhalt

1	Allgemeine Informationen	4	7	Gebührenstruktur	15
			7.1	Managementgebühr	15
			7.2	Ausgabekommission	15
			7.3	Rücknahmekommission	15
2	Anlagekonzept	5	8	Risikohinweise	16
2.1	Anlageklasse	5	8.1	Allgemeine Risiken bei der Anlage in Hypothekarkredite	16
2.2	Anlageziele	5	8.2	Abhängigkeit von der Swiss Life AG	16
2.3	Anlagestrategie	5	8.3	Die Fondsleitung und die Swiss Life AG als Gesellschaften der Swiss Life-Gruppe	17
2.4	Anlagerichtlinien	5	8.4	Abhängigkeit von der SIX SIS AG als Collateral Holding Agent	17
3	Sorgfältige Auswahl (Due Diligence)	8	8.5	Potenzielle Interessenkonflikte der Swiss Life AG	17
4	Organisation	9	8.6	Die Fondsleitung als Vermögensverwalterin der Hypotheken der Swiss Life AG / potenzielle Interessenkonflikte der Fondsleitung	18
4.1	Organisation der Anlagegruppe	9	8.7	Keine Verpflichtung der Swiss Life AG zur Rücknahme von Hypothekarkrediten oder zur Gewährleistung eines Sekundärmarktes	18
4.1.1	Anlegerversammlung	9	8.8	Ungenügendes oder fehlendes Angebot an Hypothekarkrediten der Swiss Life AG	18
4.1.2	Stiftungsrat	9	8.9	Ausfall der Swiss Life AG	18
4.1.3	Geschäftsführung	10	8.10	Verhalten eines Hypothekarkreditportfolios bei sich veränderndem Marktumfeld	19
4.1.4	Portfoliomanager	10	8.11	Liquidität des Schweizer Hypothekenmarktes	19
4.1.5	Administrator	10	8.12	Risiken im Zusammenhang mit der Anwendung von ESG-Faktoren	19
4.1.6	Revisionsstelle	10	8.13	Steuerfolgen bei der Veräusserung von Hypothekarkrediten bzw. der zugrunde liegenden Liegenschaften	19
4.1.7	Depotbank	10	8.14	Eingeschränkte Rücknahme von Ansprüchen	19
4.2	Organisation des Zielfonds	10	8.15	Abwicklungsrisiken	19
4.2.1	Der Zielfonds	10	8.16	Bewertungsrisiken	19
4.2.2	Fondsleitung und Portfoliomanager	10	8.17	Kreditrisiko	20
4.2.3	Depotbank	10	8.18	Gegenparteirisiko	20
4.2.4	Fondsadministrator	10	8.19	Fremdwährungsrisiken	20
4.2.5	Prüfgesellschaft	11			
4.2.6	Originator	11	9	Steuern	21
4.2.7	Servicer	11	10	Weitere Informationen	21
4.2.8	SIX SIS AG	11	11	Glossar	22
5	Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen	12			
5.1	Ausgabe von Ansprüchen	12			
5.2	Ausgabepreis	12			
5.3	Rücknahme von Ansprüchen	12			
5.4	Rücknahmepreis	13			
5.5	Zession	13			
5.6	Ausgabe- und Rücknahmedaten	13			
5.7	Abwicklung (Settlement)	13			
6	Nettoinventarwert und Bewertung Hypothekarkredite	14			

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, Hypotheken, alternative Anlagen oder Infrastruktur investieren.

Der vorliegende Prospekt betrifft die Anlagegruppe Hypotheken Schweiz ESG. Diese Anlagegruppe gehört zur Kategorie «schweizerische Grundpfandtitel» gemäss Art. 53 Abs. 1 Bst. b, Ziff. 6 BVV 2.

2 Anlagekonzept

2.1 Anlageklasse

Die Anlageklasse umfasst nachhaltige Schweizer Hypotheken gemäss Beschreibung in Ziff. 1 der Anlagerichtlinien (siehe nachstehend, Kap. 2.4).

2.2 Anlageziele

Das Anlageziel besteht in der Erzielung einer angemessenen Rendite durch Investitionen vorwiegend in Anlagen, welche Kreditrisiken des schweizerischen Hypothekenmarktes repräsentieren. Die Anlagegruppe verfolgt die Umweltziele der Eindämmung des Klimawandels und der Umweltverschmutzung, sowie den Schutz der Ökosysteme. Die Anlagegruppe verfolgt einen thematischen Nachhaltigkeitsansatz durch eine Kombination des Best-in-Class-Ansatzes und der Anwendung von Ausschlüssen sowie Impact Investing.

2.3 Anlagestrategie

Die Anlagegruppe Hypotheken Schweiz ESG investiert über eine kollektive Anlage (Zielfonds) vorwiegend in nachhaltige Schweizer Hypotheken.

2.4 Anlagerichtlinien

1. Das Vermögen der Anlagegruppe wird über die von der FINMA genehmigte kollektive Anlage (Zielfonds) «Swiss Life Mortgage Funds mit dem Teilvermögen Swiss Life ESG Mortgage Fund» vorwiegend in nachhaltige Schweizer Hypotheken angelegt. Es handelt sich um Hypothekarkredite, welche an Kunden der Swiss Life AG (Originator) vergeben werden und welche folgende Eigenschaften aufweisen:
 - a) Sie sind ausgestaltet als Festhypotheken, SARON-Hypotheken oder variable Hypotheken, die auf Schweizer Franken lauten;
 - b) Ihnen liegen Wohn-, Gewerbe- oder Büroliegenschaften in der Schweiz zugrunde;
 - c) Sie weisen einen vergangenen, gegenwärtigen oder zukünftigen Auszahlungstermin auf;
 - d) Sie müssen durch einen übertragbaren Schuldbrief-typ (Namenschuldbrief, Inhaberschuldbrief oder Registerschuldbrief) besichert sein und es bestehen diesbezüglich keine vorgehenden Pfandrechte (ausgenommen sind Bauhandwerkerpfandrechte bei Neubauten, Kapitalvorgänge zur Grundpfandsicherstellung von Baurechtszinsen sowie nachträglich eingetragene gesetzliche Grundpfandrechte). Sodann bestehen keine vorrangigen Sicherungsrechte an den Schuldbriefen, etwaigen Zusatzsicherheiten oder unterliegenden Hypothekarkrediten für andere Forderungen des Originators;
 - e) Sie haben ein Mindestrating von R6. Hierbei handelt es sich um ein internes Rating von Swiss Life, wobei R für «Risikoklasse» steht. R6 entspricht einer maximalen Tragbarkeit von einem Drittel des verfügbaren Bruttoeinkommens für Schuldner von selbstbewohnten Wohnobjekten oder bedeutet, dass die Nettomieteinnahmen mindestens 107% der kalkulatorischen Zins- und Liegenschaftsnebenkosten betragen müssen;
 - f) Neubauten (<1 Jahr alte Gebäude), welche die Hypothekarkredite sichern, verfügen entweder über ein Minergie®-Zertifikat (Minergie®, Minergie® P/A oder Eco) oder ein GEAK® Level A oder B oder gleichwertige Zertifikate; ältere Liegenschaften (>1 Jahr alte Gebäude) verfügen entweder über ein Minergie®-Zertifikat (Minergie®, Minergie® P/A oder Eco) oder ein GEAK® Level A, B oder C oder gleichwertige Zertifikate; Gebäude ohne Minergie®-Zertifikat oder GEAK® oder gleichwertige Zer-

- tifikate sowie Gebäude mit einem GEAK® Level D oder E werden berücksichtigt, sofern eine Finanzierungsanfrage mit GEAK®-Plus-Ausweis oder gleichwertigem Zertifikat einschliesslich Aufstellung der beabsichtigten Sanierungsmassnahmen vorliegt und spätestens 24 Monate nach Finanzierungsauszahlung die Sanierungen abgeschlossen wurden und ein GEAK®-Ausweis Level A, B oder C bzw. ein gleichwertiges Zertifikat vorliegt;
- g) Die Gebäude, welche die Hypothekarkredite sichern, dürfen nicht im Kataster der belasteten Standorte der Kantone bzw. der für den Vollzug der Altlasten-Verordnung (AltIV) in ihrem Bereich zuständigen Bundesstellen (Bundesamt für Verkehr BAV, Eidgenössisches Departement für Verteidigung, Bevölkerungsschutz und Sport [VBS] und Bundesamt für Zivilluftfahrt BAZL) als belasteter Standort aufgeführt sein;
- h) Gebäude, welche die Hypothekarkredite sichern, dürfen nicht in vom Bundesamt für Umwelt BAFU ausgewiesenen Gebieten zum Schutz und zur Förderung der Biodiversität in der Schweiz stehen;
- i) Die maximale Laufzeit für Festhypotheken beträgt ab Auszahlung an den Hypothekarkunden 25 Jahre;
- j) Die maximal zulässige Nettobelehrung beträgt 80%. Die Nettobelehrung definiert sich als Quotient von (i) der Summe der ausstehenden Nominalbeträge aller Hypothekarkredite, die von denselben Immobilien gedeckt, sind abzüglich der Zusatzsicherheiten (2. Säule und Säule 3a) und (ii) der Summe der Verkehrswerte dieser Immobilien.
2. Die Anlagegruppe kann, namentlich bei fehlenden Anlagemöglichkeiten in Hypothekarkredite gemäss Ziff. 1, indirekt über den Zielfonds unter Vorbehalt von Ziff. 3 in folgende Anlagen investieren:
- a) Forderungswertpapiere und -wertrechte (Obligationen inkl. Covered Bonds, Notes), die auf Schweizer Franken lauten:
- (i) von privaten, öffentlich-rechtlichen und gemischtwirtschaftlichen Emittenten, die ihren Sitz in der Schweiz haben oder die den überwiegenden Teil ihrer wirtschaftlichen Aktivität in der Schweiz ausüben;
- (ii) von Staaten und supranationalen Organisationen.
- b) in Schweizer Franken lautende Geldmarktinstrumente von Emittenten weltweit;
- c) in Schweizer Franken lautende Schweizer Pfandbriefe;
- d) in Schweizer Franken lautende Guthaben auf Sicht und auf Zeit;
- e) Anteile an kollektiven Kapitalanlagen, welche in Anlagen gemäss Ziff. 2 a)–c) investieren.

3. Die Anlagegruppe hat indirekt über den Zielfonds die nachstehenden Anlagebeschränkungen einzuhalten:
 - a) mindestens 85% in Hypothekarkredite gemäss Ziff. 1;
 - b) Hypothekarkredite, welche aufgrund von auftretenden Veränderungen seit Unterzeichnung des Hypothekarvertrags die Voraussetzungen gemäss Ziff. 1 nicht mehr erfüllen, sind bis zu einem maximalen Volumen von 33% des Anlagevermögens zulässig;
 - c) höchstens 15% in Anlagen gemäss Ziff. 2 a)–c);
 - d) Die gewichtete durchschnittliche Modified Duration des Gesamtvermögens, welches von der Anlagegruppe indirekt über den Zielfonds gehalten wird, darf die Zielduration von 8% um höchstens +/-5 Prozentpunkte unter- bzw. überschreiten. Die Bandbreite darf maximal während drei aufeinanderfolgenden Monaten nicht eingehalten werden.
4. Für die Berechnung der Quoten gemäss Ziff. 3 a) und c) werden die flüssigen Mittel nicht miteingerechnet.
5. Die Anlagegruppe hat indirekt über den Zielfonds folgende Risikoverteilungsvorschriften einzuhalten:
 - a) Die Hypothekarschuld bei einem einzelnen Schuldner darf max. 10% des Anlagevermögens betragen;
 - b) Max. 20% in Guthaben auf Sicht und Zeit bei derselben Bank. In diese Limite sind auch die flüssigen Mittel gemäss Ziff. 6 einzubeziehen. Zur Liquiditätsverwaltung im Zusammenhang mit Ausgaben und Rücknahmen von Ansprüchen kann die Quote vorübergehend auf 30% erhöht werden. Die erhöhte Liquiditätsquote ist unter Berücksichtigung der aktuellen Marktverhältnisse und Wahrung der Anlegerinteressen innert zwölf Monaten auf 20% zu senken.
 - c) Die Anlagen gemäss Ziff. 2 a)–c) dürfen bei einem einzelnen Schuldner maximal 10% betragen.
6. 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 in Hypothekarkredite darf auf Stufe Anlagegruppe in auf CHF lautende Forderungspapiere von Schuldner mit Domizil in der Schweiz und einer Laufzeit oder einer Restlaufzeit von bis zu zwölf Monaten investiert werden. 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 Rückzahlungen überschritten werden.
7. Innerhalb der Anlagegruppe ist lediglich eine technisch bedingte, kurzfristige Kreditaufnahme zulässig. Innerhalb des gehaltenen Zielfonds ist eine kurzfristige Kreditaufnahme, insbesondere zur Überbrückung der Auszahlungen der Hypotheken sowie zur Deckung von Rücknahmen bis zur Deckung dieser durch Zeichnungen und Fälligkeiten, zulässig.
8. Der Zielfonds kann zu Absicherungszwecken oder zur Steuerung von Zinsänderungsrisiken Derivate einsetzen. In diesem Zusammenhang dürfen Guthaben auf Sicht und Zeit eingesetzt werden, die auf eine frei konvertierbare Währung lauten.
9. Direkte Anlagen in Hypothekarkredite sind auf der Stufe der Anlagegruppe nicht zulässig.
10. Die Anlagevorschriften gemäss Ziff. 3, 5 lit. b und lit. c und 6 müssen spätestens zwölf Monate nach Lancierung (30.11.2021) der Anlagegruppe eingehalten werden. Die Anlagevorschrift gemäss Ziff. 5 lit. a muss nach 24 Monaten erfüllt werden. Die übrigen Anlagevorschriften müssen bereits ab Lancierung eingehalten werden.

3 Sorgfältige Auswahl (Due Diligence)

Im Rahmen der Kreditvergabe wird der Kreditantrag der Hypothekarschuldner durch den Originator geprüft und die Kreditevaluation nach Kriterien, die anerkannten Marktstandards entsprechen, durchgeführt.

Nach der Kreditvergabe werden die Hypothekarkredite, welche die Kriterien gemäss Kap. 2.4, Ziff. 1 erfüllen, dem Zielfonds regelmässig als Anlage angeboten. Der Portfoliomanager des Zielfonds prüft das Angebot an Hypothekarkrediten auf dessen Übereinstimmung mit den Anlagevorschriften aus Gesetz, Fondsvertrag und allfälligen internen Anlagerichtlinien. Auf Stufe Anlagegruppe wird keine Due-Diligence-Prüfung durchgeführt.

4.1.3 Geschäftsführung

Die Geschäftsführung der Anlagestiftung Swiss Life besorgt die laufenden Geschäfte der Stiftung im Rahmen der Statuten, des Stiftungsreglements, der Anlage-richtlinien, 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 ist an die Swiss Life Asset Management AG delegiert. Die Umsetzung der Vermögensanlage erfolgt über Investitionen in den Zielfonds (siehe nachstehend, Kap. 4.2).

4.1.5 Administrator

Als Administrator fungiert die Northern Trust Switzerland AG. Diese ist für die Berechnung des Nettoinventarwertes und die Buchführung der Anlagegruppe verantwortlich.

4.1.6 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 Reglements und der Anlagerichtlinien.

4.1.7 Depotbank

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

4.2 Organisation des Zielfonds

4.2.1 Der Zielfonds

Der Zielfonds «Swiss Life ESG Mortgage Fund» ist ein Teilvermögen des Swiss Life Mortgage Fund, eines vertraglichen Umbrella-Fonds schweizerischen Rechts der Art «übrige Fonds für traditionelle Anlagen». Der Zielfonds ist durch die Eidgenössische Finanzmarktaufsichtsbehörde FINMA genehmigt und unterliegt deren ständiger Aufsicht.

4.2.2 Fondsleitung und Portfoliomanager

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

4.2.3 Depotbank

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

4.2.4 Fondsadministrator

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

4.2.5 Prüfgesellschaft

Als Prüfgesellschaft für die Fondsleitung und den Zielfonds ist die PricewaterhouseCoopers AG (PwC) 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.

4.2.6 Originator

Als Originator fungiert die Swiss Life AG, welche die Finanzierungsbedürfnisse potenzieller Hypothekarschuldner identifiziert und sämtliche Dienstleistungen im Zusammenhang mit dem Abschluss der Hypothekarkreditverträge erbringt. Die Swiss Life AG zeichnet sich aus durch fundierte Kenntnisse in der Hypothekarkreditverwaltung.

4.2.7 Servicer

Die gesamte Kreditadministration der durch den Zielfonds gehaltenen Hypothekarkredite ist an die Swiss Life AG als Servicer delegiert.

4.2.8 SIX SIS AG

Die Aufbewahrung der Schuldbriefe und etwaiger Versicherungspolizen erfolgt über die SIX SIS AG als Collateral Holding Agent, d. h. die Inhaberschuldbriefe, die Namensschuldbriefe sowie die Versicherungspolizen werden in einem Depot der SIX SIS AG im Namen der Fondsleitung zugunsten des Zielfonds aufbewahrt.

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.

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 ist grundsätzlich einmal pro Monat möglich. Die Ausgabe erfolgt jeweils auf den letzten Bankwerktag des Monats (Ausgabetermin), unter Einhaltung einer einmonatigen Zeichnungsfrist. Die Zeichnungsanmeldung muss schriftlich bei der Geschäftsführung der Stiftung bis spätestens um 14.30 Uhr am zweitletzten Bankwerktag des Monats eintreffen. Zeichnungsanmeldungen, welche nicht rechtzeitig bei der Geschäftsführung eintreffen, beziehen sich automatisch auf den nächstfolgenden Handelstag.

Für den Fall, dass auf Stufe Zielfonds aufgrund eines fehlenden Volumens an geeigneten Hypothekarkrediten Zeichnungen gekürzt werden, kann die Geschäftsführung der Stiftung ihrerseits den übersteigenden Anteil der auf Stufe Anlagestiftung gezeichneten Ansprüche proportional und unter Gleichbehandlung der Anleger kürzen oder vollständig ablehnen.

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 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 Stiftung. Ein freier Handel von Ansprüchen ist nicht zugelassen.

Rückgaben sind grundsätzlich einmal pro Monat möglich. Die Rücknahme von Ansprüchen erfolgt jeweils auf den letzten Bankwerktag des Monats (Rücknahmetermine), unter Einhaltung einer sechsmonatigen Kündigungsfrist. Die Rückgabemitteilung muss schriftlich bei der Geschäftsführung der Stiftung bis spätestens um 14.30 Uhr am zweitletzten Bankwerktag des Monats eintreffen. Rückgabemitteilungen, welche nicht rechtzeitig bei der Geschäftsführung eintreffen, beziehen sich automatisch auf das nächstfolgende Rücknahmedatum.

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

- Eine erstmalige Rückgabe von Ansprüchen ist per 30. Januar 2024 möglich, unter Einhaltung der oben erwähnten sechsmonatigen Kündigungsfrist.
- Auf Zielfondsebene kann folgendes Gating-Verfahren angewendet werden:

«Übersteigt die Summe der Rücknahmeanträge für einen bestimmten Rücknahmetag 10% des Vermögens des Zielfonds (Schwellenwert), kann die Fondsleitung des Zielfonds den diesen Schwellenwert übersteigenden Anteil proportional und unter Gleichbehandlung der kündigenden Anleger auf den nächsten möglichen Rücknahmetag vortragen, wenn die monatlichen Rücknahmeanträge 10% der Anteile übersteigen und die Liquidität des Zielfonds ungenügend ist. Die Rücknahmen von 10% werden netto berechnet, d. h. es handelt sich um die Differenz zwischen Zeichnungen und Rücknahmen, die auf ein und denselben Bankwerktag als Ausgabe- bzw. Rücknahmetag fallen. Die aufgeschobenen Rücknahmeanträge werden nach den für den nächsten möglichen Rücknahmetag geltenden Bestimmungen behandelt, d. h. es erfolgt keine Bevorzugung aufgeschobener Rücknahmeanträge gegenüber Rücknahmeanträgen des nächsten möglichen Rücknahmetages.»

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.

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

5.4 Rücknahmepreis

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

Bei einer valutagerechten Weiterplatzierung entfällt die Rücknahmekommission.

5.5 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.

5.6 Ausgabe- und Rücknahmedaten

Die Ausgabe und die Rücknahme von Ansprüchen erfolgen monatlich, grundsätzlich am letzten Bankwerktag des Monats (Handelstag).

5.7 Abwicklung (Settlement)

Die Abwicklung (Settlement) der Zeichnungen erfolgt innerhalb von 20 Bankwerktagen nach dem relevanten Handelstag. Die Abwicklung (Settlement) der Rücknahmen erfolgt innerhalb von 20 Bankwerktagen nach dem relevanten Handelstag.

6 Nettoinventarwert und Bewertung Hypothekarkredite

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.

Die Bewertung der Hypothekarkredite (fest wie auch variabel) erfolgt gemäss der marktüblichen Methode für die Bewertung von Kreditprodukten (z. B. Anleihen). Dabei werden sämtliche Cashflows unter einem Hypothekarkredit (d. h. der Rückzahlungsbetrag und alle zu erwartenden Zinszahlungen) diskontiert, wobei die Diskontierung auf Basis der dann zu beobachtenden Marktzinsen (CHF-SARON und Swap Rate) und einer durch den Originator für vergleichbare Hypotheken derzeit bei der Vergabe von Hypothekarkrediten angewendeten (und sich verändernden) Risikokomponente (Credit Spread) erfolgt. Der Credit Spread ist abhängig vom jeweiligen Rating des Hypothekarkredits, welcher durch das Credit Risk Management (CRM) des Servicers auf der Basis einer Vielzahl von Parametern wie der Kreditwürdigkeit eines Hypothekarschuldners sowie der vorhandenen Sicherheit(en) evaluiert wird. Da der Credit Spread bei der Ermittlung der Preise in der aktuellen Hypothekenvergabe des Originators eingesetzt wird, ist sichergestellt, dass die jeweiligen Preise marktkonform sind.

Die Bewertung von Forward-Hypotheken erfolgt grundsätzlich nach dem gleichen Prinzip wie die Bewertung von bereits ausbezahlten Hypotheken. Zusätzlich zu den erwarteten Zinszahlungen und dem Rückzahlungsbetrag wird jedoch auch noch der in der Zukunft liegende Auszahlungsbetrag der Hypothek berücksichtigt. Dieser Auszahlungsbetrag fliesst als negativer Cashflow in die Bewertung ein. Sobald der Zeitpunkt der Auszahlung der Hypothek überschritten ist, wird dieser Auszahlungsbetrag in der Folge nicht mehr für die Bewertung berücksichtigt.

Die Diskontierung und die Berechnung der Marktwerte erfolgen automatisch mit den vom Servicer eingesetzten Systemen. Die Fondsleitung des Zielfonds prüft die Parameter, welche ins System eingespeist werden, auf wiederkehrender Basis.

7 Gebührenstruktur

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

Kosten und Aufwendungen, die bei der Anlagegruppe Hypotheken Schweiz ESG entstehen:

7.1 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.)

PM-Tranche¹: 0,00% (exkl. MwSt.)

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

7.2 Ausgabekommission

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

7.3 Rücknahmekommission

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

¹ 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.

8 Risikohinweise

Zu welchem Preis Ansprüche zurückgenommen werden, hängt unter anderem davon ab, wie sich das durch den Zielfonds gehaltene Vermögen 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.

Bei einer Investition in die Anlagegruppe Hypotheken Schweiz ESG sind die folgenden Risikofaktoren in Betracht zu ziehen:

8.1 Allgemeine Risiken bei der Anlage in Hypothekarkredite

Die Hauptanlagen, welche indirekt über den Zielfonds gehalten werden, werden in den Schweizer Hypothekarmarkt erfolgen. Die geografische Beschränkung der Anlagen auf die Schweiz hat zur Folge, dass ein Konjunkturabschwung und/oder ein Verfall der Immobilienpreise in der Schweiz einen negativen Effekt auf die Erfüllung der Zins- und Rückzahlungsverpflichtungen der Hypothekarschuldner und/oder die Höhe des Verwertungserlöses im Falle einer Zwangsverwertung von unterliegenden Liegenschaften haben kann. Sind die Erlösquoten der besichernden Liegenschaften niedriger als der ausstehende Betrag ausgefallener Kredite, so führt dies zu einem realisierten Verlust.

8.2 Abhängigkeit von der Swiss Life AG

Das Konzept des Zielfonds, welcher von der Anlagegruppe gehalten wird, vertraut in erheblichem Umfang auf die Tätigkeiten der Swiss Life AG. Nicht nur generiert die Swiss Life AG Hypothekarkredite durch entsprechende Aktivitäten gegenüber Hypothekarkreditschuldner (sog. «Originating»), sondern die Swiss Life AG ist auch beauftragt mit der Verwaltung der vom Zielfonds als Anlage selektierten Hypothekarkredite (sog. «Servicing»). Darüber hinaus kann die Swiss Life AG in Zukunft auch als Kreditgeberin des Zielfonds in Betracht kommen. Das heisst, ein und dieselbe rechtliche Einheit nimmt verschiedene Rollen gegenüber der Fondsleitung bzw. dem Zielfonds wahr. Entsprechend hängt der Zielfonds in erheblichem Umfang von der Swiss Life AG ab:

Die Swiss Life AG in der Rolle als Originator

Die Hypothekarkredite werden ausschliesslich von der Swiss Life AG generiert sein, was aus Sicht des Zielfonds Gewähr für einen einheitlichen Kreditvergabeprozess bietet und sicherstellt, dass bei der Auswahl der Hypothekarkredite konsequent dieselben einheitlichen Beurteilungskriterien zur Anwendung gelangen.

Es ist zu beachten, dass Hypothekarschuldner das Recht haben, Forderungen gegenüber der Swiss Life AG (z. B. aus Bankkonten) mit ihren Verpflichtungen unter den an den Zielfonds abgetretenen Hypothekarforderungen zu verrechnen, soweit die entsprechenden Verrechnungsforderungen schon zu der Zeit vorhanden waren, als der betreffende Hypothekarschuldner von der Abtretung der Hypothekarkreditforderungen an den Zielfonds Kenntnis erhielt. Im Falle einer Zahlungsunfähigkeit oder Insolvenz der Swiss Life AG besteht daher ein Risiko, dass die Anlagegruppe, welche über den Zielfonds investiert ist, einen entsprechenden Verlust erleidet.

Die Swiss Life AG in der Rolle als Servicer von Hypothekarkrediten

Die Swiss Life AG wird als Servicer exklusiv die Verwaltung der Hypothekarkredite übernehmen. Falls die Swiss Life AG als Servicer ausscheidet, besteht aufgrund der hohen vertraglichen und operationellen Anforderungen an einen allfälligen Ersatz-Servicer keine Garantie, dass ein solcher innert nützlicher Frist gefunden werden kann.

Die Swiss Life AG in der Rolle als potenzielle Kreditgeberin

Die Swiss Life AG könnte ausserdem als mögliche Kreditgeberin einer Liquiditätsfazilität in Betracht kommen, welche dem Zielfonds zur Überbrückung von Liquiditätsengpässen zur Verfügung steht. Sollte die Swiss Life AG als Kreditgeberin fungieren, könnte ihr Ausfall beim Zielfonds zu Liquiditätsproblemen führen, da dem Zielfonds allenfalls nicht mehr genügend Liquidität zur kurzfristigen Bedienung von Rücknahmen zur Verfügung stehen würde. Um dieses Risiko zu minimieren, ist beabsichtigt, mindestens zwei Liquiditätsfazilitäten aufzusetzen.

8.3 Die Fondsleitung und die Swiss Life AG als Gesellschaften der Swiss Life-Gruppe

Die Swiss Life Asset Management AG als Fondsleitung des Zielfonds ist eine indirekte 100%ige Tochtergesellschaft der Swiss Life Holding AG. In ihrer Rolle als Fondsleitung obliegen ihr zahlreiche Überwachungs- und Kontrollaufgaben gegenüber der Swiss Life AG, einer 100%igen Tochtergesellschaft der Swiss Life Holding AG, als Originator und Servicer der Hypothekarkredite, in welche der Zielfonds investieren wird. Die Fondsleitung und ihre Beauftragten unterliegen der Treue-, der Sorgfalts- und der Informationspflicht. Sie handeln unabhängig und wahren ausschliesslich die Interessen der Anleger. Zudem verfügt die Fondsleitung über Richtlinien und Prozesse, um den aufgrund der konzernmässigen Verbindung der Fondsleitung und der Swiss Life AG möglichen Interessenkonflikten bzw. der allenfalls ungenügenden Unabhängigkeit angemessene Rechnung zu tragen.

8.4 Abhängigkeit von der SIX SIS AG als Collateral Holding Agent

Die Aufbewahrung der Schuldbriefe und etwaiger Versicherungspolice erfolgt über die SIX SIS AG als Collateral Holding Agent, d. h., die Inhaberschuldbriefe und die Namensschuldbriefe sowie die Police werden in einem Depot der SIX SIS AG im Namen der Fondsleitung zugunsten des Zielfonds aufbewahrt. Diesbezüglich besteht eine Abhängigkeit des Zielfonds von der SIX SIS AG.

8.5 Potenzielle Interessenkonflikte der Swiss Life AG

Die Swiss Life AG ist im Rahmen ihrer ordentlichen Geschäftstätigkeit grundsätzlich bestrebt, neue Hypothekarkredite zu vergeben. Um möglichen Interessenkonflikten beim Verkauf von Hypotheken zu begegnen, bei dem die Swiss Life AG als Verkäuferin in eigenem Interesse agiert, welches bezüglich der Selektion von Hypothekarkrediten und bezüglich dem Preis, zu welchem die Hypothekarkredite übertragen werden, ein anderes Interesse sein kann als das Interesse der Anleger des Zielfonds, wurden folgende Massnahmen ergriffen: Erstens erfolgt die Vergabe von Krediten im Rahmen der

normalen Geschäftstätigkeit der Swiss Life AG und ihrer Kreditrichtlinien sowie ihres angewandten Kreditbewilligungsprozesses, ohne zu wissen, ob die Hypothekarkredite vom Zielfonds erworben werden oder nicht. Die Vergabe von Krediten erfolgt somit unabhängig und im Rahmen der normalen Geschäftstätigkeit der Swiss Life AG. Zweitens bietet die Swiss Life AG sämtliche Hypothekarkredite, welche den zwischen der Fondsleitung und der Swiss Life AG vereinbarten Kriterienkatalog erfüllen, zum Erwerb an. Somit kann die Swiss Life AG keine Vorselektion der Hypothekarkredite zu ihren Gunsten machen. Drittens erfolgt die Bestimmung des Kaufpreises unter anderem gestützt auf Credit Spreads, die bei der Ermittlung der Preise in der aktuellen Hypothekenvergabe der Swiss Life AG eingesetzt werden. Damit ist sichergestellt, dass der Kaufpreis marktkonform ist.

In ihrer Funktion als Servicer ist die Swiss Life AG auch nach der Übertragung der Hypothekarkredite weiterhin für das Servicing, d. h. die Verwaltung der Hypothekarkredite sowie die Durchsetzung und das Enforcement von ausgefallenen Hypothekarkrediten, zuständig und erhält für diese Aufgaben eine Gebühr sowie Ersatz der Kosten aus dem Vermögen des Zielfonds. Potenziellen Interessenkonflikten zwischen der Swiss Life AG in der Rolle als Servicer und ihrer übrigen Geschäftstätigkeit, insbesondere aufgrund von neben dem Hypothekarkredit bestehenden Geschäftsbeziehungen von Kunden mit der Swiss Life AG, wird dadurch Rechnung getragen, dass sie sich im Rahmen ihrer Tätigkeit als Servicer an ihre allgemein für die Verwaltung und das Enforcement von Hypothekarkrediten verbindlichen Standardprozesse hält – unabhängig davon, ob es sich um Hypothekarkredite handelt, die übertragen wurden, oder um ihre eigenen Hypothekarkredite. Des Weiteren hat die Fondsleitung gegenüber der Swiss Life AG weitgehende Kontroll- und Einsichtsrechte, um die Tätigkeit der Swiss Life AG als Servicer zu überwachen, wobei die Fondsleitung der Swiss Life AG jedoch einen Ermessensspielraum für die Ausübung ihrer Tätigkeit zugesteht. Im Falle der Zwangsverwertung des Hypothekarkredits entscheidet die Fondsleitung, welche Enforcementstrategie verfolgt wird.

8.6 Die Fondsleitung als Vermögensverwalterin der Hypotheken der Swiss Life AG / potenzielle Interessenkonflikte der Fondsleitung

Die Swiss Life Asset Management AG verwaltet neben dem Zielfonds auch die Hypothekarkredite der Swiss Life AG. Um mögliche Interessenkonflikte bei der Entscheidung des Portfoliomanagements, ob Hypotheken durch den Fonds erworben werden oder ob die Hypotheken bei der Swiss Life AG verbleiben, zu vermeiden, wurden interne Kontrollen implementiert.

8.7 Keine Verpflichtung der Swiss Life AG zur Rücknahme von Hypothekarkrediten oder zur Gewährleistung eines Sekundärmarktes

Die Swiss Life AG ist dem Zielfonds gegenüber weder verpflichtet, Hypothekarkredite, welche auf den Zielfonds übertragen wurden, zurückzukaufen, noch wird sie dem Zielfonds in irgendeiner Art und Weise einen Sekundärmarkt für einen allfälligen Verkauf von Hypothekarkrediten durch den Zielfonds bieten. Bei einer Veräusserung von Hypothekarkrediten auf dem Sekundärmarkt muss damit gerechnet werden, dass solch eine Veräusserung nur mit einem eventuell sehr hohen Abschlag auf dem effektiven Wert getätigt werden kann. Das Risiko von Wertverlusten auf den übertragenen Hypothekarkrediten ebenso wie das Risiko eines Ausfalls von Hypothekarkrediten trägt entsprechend alleine der Zielfonds und damit die Anleger der Anlagegruppe.

8.8 Ungenügendes oder fehlendes Angebot an Hypothekarkrediten der Swiss Life AG

Soweit die Swiss Life AG zu irgendeinem Zeitpunkt nicht (mehr) in der Lage sein sollte, eine genügende Auswahl an geeigneten Hypothekarkrediten als Anlage anzubieten, wird die Anlagegruppe indirekt über den Zielfonds auf andere Anlagen ausweichen müssen und es kann sein, dass in einem solchen Fall ein geringfügiger Anteil des Anlagevermögens nicht in Hypothekarkredite, sondern in andere Anlagen wie Pfandbriefe, Covered Bonds, Schweizer Bundesobligationen oder Geldmarktinstrumente investiert wird. Im Falle, dass die Swiss Life AG langfristig keine geeigneten Hypothekarkredite mehr anbieten könnte, würde die Geschäftsführung geeignete

Massnahmen in Erwägung ziehen, z. B. eine Schliessung der Anlagegruppe für neue Zeichnungen oder eine Liquidation. Es ist davon auszugehen, dass eine Liquidation des Zielfonds aufgrund der Hypothekenanlagen, welche der Zielfonds tätigt, längere Zeit in Anspruch nehmen würde und allfällige Sekundärmarktverkäufe der Hypothekarkredite nur mit einem eventuell sehr hohen Abschlag möglich wären. Dies kann zur Folge haben, dass Anleger über einen längeren Zeitraum auf eine Auszahlung warten müssten und eventuell einen viel tieferen Wert ihrer Beteiligung zurückerhalten.

8.9 Ausfall der Swiss Life AG

Die Sicherungszession der Hypothekarkreditforderungen an den Zielfonds erfolgt still, d. h., die Hypothekarschuldner werden zunächst nicht über die Abtretung informiert. Fällt die Swiss Life AG als Servicer aus oder ist es zur Wahrung der Interessen des Zielfonds anderweitig erforderlich, so hat die Fondsleitung des Zielfonds das Recht, die Hypothekarschuldner über die Abtretung zu informieren und zu verlangen, dass sämtliche Zins- und Amortisationszahlungen auf ein Konto des Zielfonds ausserhalb der Swiss Life AG zu zahlen sind.

Bevor den Hypothekarschuldnern die Sicherungszession der Hypothekarkreditforderungen angezeigt wurde, können diese ihre Zins- und Amortisationsverpflichtungen durch Zahlung an den Servicer gültig erfüllen. Im Falle einer Zahlungsunfähigkeit oder Insolvenz des Servicers besteht daher ein entsprechendes Verlustrisiko für den Zielfonds hinsichtlich der vom Servicer eingenommenen Zahlungen, die noch nicht an den Fonds weitergeleitet wurden (die Weiterleitung erfolgt fortlaufend auf täglicher Basis, sobald die Zahlungseingänge durch den Servicer verbucht worden sind). Zusätzlich ergeben sich aus den verschiedenen Rollen der Swiss Life AG im Rahmen ihrer Tätigkeiten für das Teilvermögen und folglich die Anlagegruppe unter verschiedenen Gesichtspunkten entsprechende Gegenparteirisiken.

Ebenso können Insolvenzmassnahmen der FINMA (Schutzmassnahmen, Liquidation etc.) die Durchsetzbarkeit von vertraglichen Ansprüchen gegenüber der Swiss Life AG vereiteln.

8.10 Verhalten eines Hypothekarkreditportfolios bei sich veränderndem Marktumfeld

Die Wertentwicklung der Anlagegruppe mit der Hauptanlage in Schweizer Hypothekarkredite hängt vom allgemeinen Zins- und Kreditumfeld ab. Der Nettoinventarwert der Anlagegruppe kann sich in einem sinkenden Zinsumfeld erhöhen und sich entsprechend bei steigenden Zinsen vermindern. Je grösser dabei die durchschnittliche Modified Duration der im Portfolio befindlichen Hypothekarkredite ist, desto stärker wirkt sich eine Zinsänderung auf die Bewertung der Anlagegruppe aus. Sodann können sich die Credit Spreads auf Schweizer Hypothekarkrediten aufgrund von Marktveränderungen ändern. Bei einer Erhöhung der Credit Spreads sinkt der Barwert der Hypothekarkredite und damit der Nettoinventarwert der Anlagegruppe.

8.11 Liquidität des Schweizer Hypothekenmarktes

Im Zeitpunkt der Erstellung dieses Prospektes besteht in der Schweiz kein aktiver oder liquider Sekundärmarkt für Schweizer Hypothekarkredite. Sodann ist es möglich, dass unter Umständen für eine Veräusserung von Hypothekarkrediten auch aufgrund regulatorischer, vertraglicher oder anderer Beschränkungen nur wenige Käufer in Frage kommen.

8.12 Risiken im Zusammenhang mit der Anwendung von ESG-Faktoren

Der Best-in-Class-Ansatz sowie die Ausschlusskriterien sind konsequent anzuwenden. Für die Definition der nachhaltigen Hypothek spielen MINERGIE®- und GEAK®-Zertifikate eine tragende Rolle, was zu Abhängigkeiten von diesen beiden externen Zertifizierungsquellen führt. Es handelt sich hierbei um sehr gut etablierte, unabhängige und breit abgestützte Institutionen. Die angewendete Methodik und Klassifizierung der beiden Institutionen sind verlässlich sowie öffentlich und transparent zugänglich.

Weiter besteht das Risiko, dass die Anlagegruppe aufgrund des Best-in-Class-Ansatzes und der Ausschlusskriterien nicht genügend diversifiziert ist. Es kommen zwar Hypotheken aus der gesamten Schweiz in Betracht, welche durch einen im nationalen Hypothekenmarkt

renommierten Anbieter generiert werden. Und es ist davon auszugehen, dass künftig die Steigerung der Energieeffizienz bei Gebäuden gefördert wird. Dennoch kann nicht garantiert werden, dass die Anlagegruppe dauerhaft diversifiziert ist.

8.13 Steuerfolgen bei der Veräusserung von Hypothekarkrediten bzw. der zugrunde liegenden Liegenschaften

Bei einer Veräusserung der einem Hypothekarkredit zugrunde liegenden Liegenschaft (in einem Enforcementfall) besteht das Risiko, dass Handänderungs- und Kapitalgewinnsteuern anfallen sowie gesetzliche Pfandrechte aufgrund unbezahlter Steuern bestehen.

8.14 Eingeschränkte Rücknahme von Ansprüchen

Die Rücknahme von Ansprüchen ist nur mit einer Kündigungsfrist von sechs Monaten möglich. In den ersten zwei Jahren nach Lancierung ist die Rücknahme von Ansprüchen ausgeschlossen. Zusätzlich können weitere Rücknahmeeinschränkungen zur Anwendung kommen (siehe vorstehend, Kap. 5.3).

8.15 Abwicklungsrisiken

Sämtliche getätigten Transaktionen erfolgen über den Servicer und werden vom Servicer während eines laufenden Monats gemeldet. Übermittelt der Servicer in diesem Zusammenhang falsche oder zumindest fehlerhafte Informationen, trägt der Zielfonds und damit indirekt auch die Anlagegruppe die diesbezüglichen Abwicklungsrisiken.

8.16 Bewertungsrisiken

Die ordentliche Bewertung der Hypothekenanlagen und damit eines grossen Teils des Anlagevermögens der Anlagegruppe beruht nicht auf an der Börse oder vergleichbaren Portalen gequoteten Marktpreisen, sondern wird gestützt auf Angaben des Originators (einschliesslich der internen Kreditratings des Originators) ermittelt. Teile dieser Angaben spiegeln subjektive Einschät-

zungen des Originators wider und andere Marktteilnehmer könnten auf signifikant andere Einschätzungen kommen als der Originator. Darüber hinaus können die Angaben veraltet sein. Eine objektive und vollständige Überprüfung oder Aktualisierung dieser Angaben ist in der Regel nicht möglich und die Bewertung der Hypothekarkredite und damit die Berechnung des Nettoinventarwertes werden gestützt auf diese Angaben durchgeführt. Das Risiko, dass die so vorgenommene Bewertung und Berechnung des Nettoinventarwertes andere Werte liefert, als es der Fall wäre, wenn dies ein anderer Marktteilnehmer oder Servicer machen würde, trägt die Anlagegruppe.

Die Credit Spreads, die in die Bewertung der Hypothekarkredite einfließen, werden nicht an einer Börse oder von einem anderen Marktdatenprovider gequotet. Es besteht die Möglichkeit, dass Credit Spreads und damit die Bewertungen der Hypothekarkredite von anderen Marktteilnehmern anders eingeschätzt werden. Es handelt sich jedoch um dieselben Credit Spreads, welche der Originator im gleichen Zeitraum bei der Ermittlung der Preise für die Vergabe sämtlicher neuen nachhaltigen Hypotheken für marktgängige Objekte im Bereich selbstgenutztes Wohnen anwendet.

Ferner ist die Bewertung der Hypothekenanlagen von verschiedenen Faktoren abhängig, bezüglich deren Festlegung ein gewisser Ermessensspielraum des Originators bzw. des Servicers oder von Dritten besteht (z. B. die Kreditwürdigkeit bzw. das interne Kreditrating eines Hypothekenschuldners oder der Wert einer Pfandliegenschaft). Dieses Ermessen wird grundsätzlich durch den Originator bzw. den Servicer ohne Einflussnahme der Fondsleitung ausgeübt.

Zusätzlich ist zu beachten, dass Änderungen von Gesetzen und regulatorischen Vorschriften einen Einfluss auf die Immobilien- und die Hypothekenpreise sowie die relevanten Kosten und die Erträge und damit auf die Bewertung des Anlagevermögens der Anlagegruppe haben können.

8.17 Kreditrisiko

Festverzinsliche Anlagen unterliegen dem Risiko der Unfähigkeit des Emittenten oder eines Garantiegebers, Kapital- und/oder Zinszahlungen für seine Verpflichtungen zu leisten. Emittenten oder Garanten, die ein höheres Kreditrisiko aufweisen, bieten in der Regel höhere Erträge für dieses zusätzliche Risiko. Veränderungen der Finanzlage eines Emittenten oder eines Garanten, Veränderungen der wirtschaftlichen und der politischen Umstände im Allgemeinen oder Veränderungen der wirtschaftlichen und der politischen Umstände, die sich auf einen bestimmten Emittenten oder Garanten auswirken, sind Faktoren, die negative Auswirkungen auf die Bonität eines Emittenten oder eines Garanten haben können.

8.18 Gegenparteirisiko

Das Gegenparteirisiko kennzeichnet die Wahrscheinlichkeit einer Zahlungsunfähigkeit des Schuldners, einer Gegenpartei einer hängigen Transaktion oder des Emittenten oder des 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 gänzlich verloren geht. Gradmesser für die Bonität einer Gegenpartei ist u. a. ihre Einstufung (Rating) durch Ratingagenturen. Ausserdem ist der Zielfonds 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.

8.19 Fremdwährungsrisiken

In Zusammenhang mit den Fremdwährungen bestehen Fremdwährungsrisiken, welche sich negativ auf die Rendite der Anlagegruppe auswirken können.

9 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]). Aufgrund der steuerlichen Transparenz des Zielfonds fallen auf dessen Ebene keine direkten Steuern auf Bundes-, Kantons- oder Gemeindeebene an.

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

10 Weitere Informationen

Anlagekategorie

Schweizerische Grundpfandtitel (Art. 53 Abs. 1 lit. b BVV 2). Die Ansprüche gelten als kollektive Anlage (Art. 56 BVV 2).

Valorenummer

Standard-Tranche: 112 778 762
PM-Tranche²: 112 778 775

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.

Information der Anleger/ Publikationen

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

Die Dokumente zum Umbrella «Swiss Life Mortgage Funds» mit dem Teilvermögen «Swiss Life ESG Mortgage Fund» können bei der Fondsleitung, Swiss Life Asset Management AG, General-Guisan-Quai 40, Postfach 2831, 8022 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. August 2021 und tritt am 30. Juni 2022 in Kraft.

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.

11 Glossar

<i>Ausschlüsse</i>	Hypothekendarfinanzierungen von Gebäuden, welche weder über ein Minergie®-Zertifikat noch einen GEAK®-Ausweis mit einem gewissen Mindestlevel verfügen sowie nicht den Auflagen des FINMA-Rundschreibens 2016/5 «Anlagerichtlinien – Versicherer» entsprechen
<i>Best-in-Class-Ansatz</i>	Anlagestrategie, nach der – basierend auf ESG-Kriterien – in Hypotheken investiert wird, welche dazu dienen, nachhaltige, energieeffiziente Gebäude und energieeffizienzfördernde Sanierungen zu finanzieren
<i>ESG</i>	Environmental Social Governance (zu Deutsch: Umwelt, Soziales und Unternehmensführung)
<i>GEAK®</i>	Der Gebäudeenergieausweis der Kantone – kurz GEAK® genannt – ist ein schweizweites Bewertungs- und Beratungsinstrument für Gebäude. Der GEAK®-Ausweis wird von allen Kantonen anerkannt und darf nur von zertifizierten Experten ausgestellt werden. Er zeigt zum einen, wie energieeffizient die Gebäudehülle ist, und zum anderen, wieviel Energie ein Gebäude bei einer Standardnutzung benötigt (Bedarfsberechnung). Der ermittelte Energiebedarf wird jeweils in Klassen von A (sehr energieeffizient) bis G (wenig energieeffizient) auf der Energieetikette angezeigt. Liegenschaftsbesitzer erhalten so eine objektive Beurteilung des energetischen Zustandes und der Effizienz ihres Gebäudes.
<i>Impact Investing</i>	Investitionen in Unternehmen, Organisationen und Fonds mit der gezielten Absicht, neben einer positiven finanziellen Rendite messbare, positive Auswirkungen auf die Umwelt oder die Gesellschaft zu erzielen
<i>Internes Rating Swiss Life</i>	Dieses umfasst 13 Ratingklassen, welche sich nach der Tragbarkeit und der Ausfallwahrscheinlichkeit unterscheiden, wobei die beste Ratingklasse R1 ist.
<i>Kalkulatorischer Zinssatz</i>	Zinssatz, mit dem die Tragbarkeit bei der Hypothekarvergabe berechnet wird. Die Berechnung des kalkulatorischen Zinssatzes basiert auf allgemein anerkannten Marktstandards.
<i>Minergie®-Zertifikat (Minergie®, Minergie® P/A oder Eco)</i>	<p>MINERGIE® ist ein Schweizer Baustandard für neue und modernisierte Gebäude. Die Marke wird von der Wirtschaft, den Kantonen und dem Bund gemeinsam getragen. MINERGIE®-Bauten zeichnen sich zudem durch einen sehr geringen Energiebedarf und einen möglichst hohen Anteil an erneuerbaren Energien aus. Der Baustandard MINERGIE® genießt eine breite Akzeptanz. MINERGIE® bietet eine Zertifizierung in Planungs-, Bau- und Betriebsphase an. Die drei bekannten Gebäudestandards «MINERGIE®», «MINERGIE®-P» und «MINERGIE®-A» stellen sicher, dass bereits in der Planungsphase energetische Standards berücksichtigt werden. Die drei Standards unterscheiden sich in den Anforderungen an</p> <ul style="list-style-type: none"> – die wärmedämmende Hülle; – die zulässige MINERGIE®-Kennzahl (analog zum Primärenergiebedarf; kWh/m²EBF/Jahr) (unterschieden zwischen Neubau und Sanierung); – vor Ort erzeugte erneuerbare Energie. <p>Mit dem Zusatz «ECO» werden zudem die beiden Themen Gesundheit und Bauökologie berücksichtigt. Der Zusatz «MQS Bau» kontrolliert und dokumentiert MINERGIE®-relevante Bauteile während der Bauphase und richtet sich somit an Bauherren und Planer, welche die anspruchsvollen Vorgaben am Bau garantiert haben möchten. Der Zusatz «MQS Betrieb» bietet einen einfachen und wirksamen Betriebscheck.</p>

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

*Anlagestiftung Swiss Life
General-Guisan-Quai 40
Postfach, 8022 Zürich
Telefon 043 284 79 79
anlagestiftung@swisslife.ch
www.swisslife.ch/anlagestiftung*