

Questo documento è una traduzione.
In caso di dubbio, la versione in lingua tedesca è vincolante.

Prospetto del gruppo d'investimento Ipotecche Svizzera ESG

Fondazione d'investimento Swiss Life

Indice

1	Informazioni generali	3
2	Modello d'investimento	4
	2.1 Strumento d'investimento	4
	2.2 Obiettivi d'investimento	4
	2.3 Strategia d'investimento	4
	2.4 Direttive d'investimento	4
3	Selezione accurata (due diligence)	7
4	Organizzazione	8
	4.1 Organizzazione del gruppo d'investimento	8
	4.1.1 Assemblea degli investitori	8
	4.1.2 Consiglio di fondazione	8
	4.1.3 Organo di gestione	8
	4.1.4 Portfolio manager	9
	4.1.5 Amministratore	9
	4.1.6 Ufficio di revisione	9
	4.1.7 Banca depositaria	9
	4.2 Organizzazione del fondo target	9
	4.2.1 Fondo target	9
	4.2.2 Direzione del fondo e portfolio manager	9
	4.2.3 Banca depositaria	9
	4.2.4 Amministratore del fondo	9
	4.2.5 Società di audit	9
	4.2.6 Originator	10
	4.2.7 Servicer	10
	4.2.8 SIX SIS SA	10
5	Emissione e riscatto di diritti	11
	5.1 Emissione di diritti	11
	5.2 Prezzo di emissione	11
	5.3 Riscatto di diritti	11
	5.4 Prezzo di riscatto	12
	5.5 Cessione	12
	5.6 Date di emissione e di riscatto	12
	5.7 Regolamento (settlement)	12
6	Valore netto d'inventario e valutazione dei crediti ipotecari	13
7	Struttura delle commissioni	14
	7.1 Commissione di gestione	14
	7.2 Commissione di emissione	14
	7.3 Commissione di riscatto	14
8	Note sui rischi	15
	8.1 Rischi generali relativi all'investimento in crediti ipotecari	15
	8.2 Dipendenza da Swiss Life SA	15
	8.3 La direzione del fondo e Swiss Life SA quali società del gruppo Swiss Life	16
	8.4 Dipendenza da SIX SIS SA in qualità di collateral holding agent	16
	8.5 Potenziali conflitti d'interesse di Swiss Life SA	16
	8.6 La direzione del fondo quale gestore patrimoniale delle ipoteche di Swiss Life SA / potenziali conflitti d'interesse della direzione del fondo	16
	8.7 Nessun obbligo di Swiss Life SA di riscattare crediti ipotecari o di garantire un mercato secondario	17
	8.8 Offerta insufficiente o mancante di crediti ipotecari di Swiss Life SA	17
	8.9 Inadempimento di Swiss Life SA	17
	8.10 Comportamento di un portafoglio crediti ipotecari in caso di cambiamento del contesto di mercato	17
	8.11 Liquidità del mercato ipotecario svizzero	18
	8.12 Rischi associati all'applicazione dei fattori ESG	18
	8.13 Conseguenze fiscali in caso di cessione di crediti ipotecari / alienazione degli immobili sottostanti	18
	8.14 Limitazioni del riscatto di diritti	18
	8.15 Rischi legati al regolamento	18
	8.16 Rischi di valutazione	18
	8.17 Rischio di credito	19
	8.18 Rischio di controparte	19
	8.19 Rischi di valuta	19
9	Imposte	20
10	Altre informazioni	21
11	Glossario	22

1 Informazioni generali

La Fondazione d'investimento Swiss Life è una fondazione creata nel 2001 dall'allora Società svizzera di Assicurazioni generali sulla vita dell'uomo, oggi Swiss Life SA, ai sensi dell'art. 80 e segg. CC e art. 53g e segg. LPP.

La Fondazione d'investimento Swiss Life ha sede a Zurigo ed è soggetta alla vigilanza della Commissione di alta vigilanza della previdenza professionale CAV PP. La Fondazione d'investimento Swiss Life si rivolge alle istituzioni della previdenza professionale esenti da imposte con sede in Svizzera. Suo scopo è l'investimento e la gestione collettiva dei fondi previdenziali a essa affidati dagli investitori.

La Fondazione d'investimento Swiss Life aderisce alla KGAST (Conferenza degli amministratori di fondazioni d'investimento), che impone ai suoi membri di attenersi a standard qualitativi elevati e a una completa trasparenza. L'organo supremo della fondazione d'investimento, l'assemblea degli investitori, offre a tutti i sottoscrittori partecipanti la possibilità di esercitare un influsso diretto tramite i loro diritti sociali. La Fondazione d'investimento Swiss Life è composta da molteplici gruppi d'investimento che si avvalgono di strumenti d'investimento diversi come azioni, obbligazioni, patrimoni misti LPP, immobili, ipoteche, investimenti alternativi o infrastrutture.

Il presente prospetto riguarda il gruppo d'investimento Ipoteche Svizzera ESG. Questo gruppo d'investimento appartiene alla categoria «titoli ipotecari svizzeri» ai sensi dell'art. 53 cpv. 1 lett. b, cifra 6 OPP 2.

2 Modello d'investimento

2.1 Strumento d'investimento

Lo strumento d'investimento comprende ipoteche svizzere sostenibili secondo la descrizione alla cifra 1 delle direttive d'investimento (cfr. successivo cap. 2.4).

2.2 Obiettivi d'investimento

L'obiettivo d'investimento consiste nel realizzare un rendimento adeguato collocando prevalentemente in strumenti che rappresentano i rischi di credito del mercato ipotecario svizzero. Il gruppo d'investimento persegue gli obiettivi ambientali della mitigazione del cambiamento climatico e dell'inquinamento nonché la tutela degli ecosistemi. Il gruppo d'investimento persegue un approccio tematico volto alla sostenibilità attraverso la combinazione dell'approccio best in class, l'applicazione di esclusioni e l'impact investing.

2.3 Strategia d'investimento

Il gruppo d'investimento Ipotecche Svizzera ESG colloca prevalentemente in ipoteche svizzere sostenibili tramite un investimento collettivo (fondo target).

2.4 Direttive d'investimento

1. Il patrimonio del gruppo d'investimento viene collocato prevalentemente in ipoteche svizzere sostenibili tramite l'investimento collettivo (fondo target) «Swiss Life Mortgage Funds con il subfondo Swiss Life ESG Mortgage Fund» autorizzato dalla FINMA. Si tratta di crediti ipotecari concessi ai clienti di Swiss Life SA (originator) e che presentano le seguenti caratteristiche:
 - a) sono strutturati come ipoteche a tasso fisso, ipoteche SARON o ipoteche a tasso variabile in franchi svizzeri;
 - b) vi sottostanno immobili residenziali, a uso industriale o ufficio in Svizzera;
 - c) presentano una data di versamento passata, presente o futura;
 - d) devono essere garantiti da un tipo di cartella ipotecaria trasferibile (cartella ipotecaria nominativa, cartella ipotecaria al portatore o cartella ipotecaria registrata) e a tale riguardo non sussiste alcun diritto di pegno di grado precedente (eccetto diritti di pegno degli artigiani e imprenditori per nuove costruzioni, crediti ipotecari di rango precedente per la garanzia di canoni del diritto di superficie nonché diritti di pegno immobiliare legali registrati successivamente). Inoltre non sussistono diritti di garanzia di primo rango sulle cartelle ipotecarie, su eventuali garanzie supplementari o su crediti ipotecari sottostanti per altri crediti dell'originator;
 - e) presentano un rating minimo di R6. Si tratta di un rating interno di Swiss Life; R sta per «classe di rischio» («Risikoklasse»). R6 corrisponde a una sostenibilità ~~massima~~ di al massimo un terzo del reddito lordo disponibile per debitori di immobili a uso proprio ~~o, rispettivamente per gli immobili da reddito~~ significa che i redditi da locazione netti devono ammontare almeno al 107% dei costi contabili degli interessi e dei costi accessori sugli immobili (cosiddetto grado di copertura); Per debitori che dispongono sia di immobili a uso proprio che di immobili da reddito, per il calcolo del rating minimo per gli immobili da reddito in alternativa è possibile impiegare la sostenibilità. Se si impiega la sostenibilità, nel calcolo deve confluire il risultato derivante dalla locazione degli immobili da reddito;
 - f) le nuove costruzioni (edifici costruiti da meno di un anno) che garantiscono i crediti ipotecari devono possedere un certificato MinergieMINERGIE® (provvisorio) (MinergieMINERGIE®, MinergieMINERGIE® P/A o Eco), un CECE® o CECE® (provvisorio) per nuovi edifici di classe A o B o certificati (provvisori) equivalenti; Gli immobili più datati (edifici costruiti da più di un anno) un certificato MinergieMINERGIE® (MinergieMINERGIE®, MinergieMINERGIE® P/A o Eco), un CECE® di classe A, B o C o certificati equivalenti. Vengono presi in considerazione immobili senza certificato MinergieMINERGIE® (provvisorio) (MINERGIE®, MINERGIE® P/A o Eco), CECE® o CECE® (provvisorio) per nuovi edifici o certificati equivalenti nonché immobili con un CECE® di classe D o E, a condizione che venga inoltrata una richiesta di finanziamento con certificato CECE® Plus o un certificato equivalente, comprensiva di un elenco delle misure di risanamento previste, e se al più tardi 24 mesi

dopo il versamento del finanziamento i risanamenti sono stati conclusi e se sussiste un certificato CECE® di classe A, B o C o un certificato equivalente;

- g) gli edifici che garantiscono i crediti ipotecari non devono figurare quale sito inquinato nel catasto dei siti inquinati dei Cantoni risp. degli organi federali competenti per l'esecuzione dell'ordinanza sui siti contaminati (OSiti) nella loro area (Ufficio federale dei trasporti UFT, Dipartimento federale della difesa, della protezione della popolazione e dello sport DDPS e Ufficio federale dell'aviazione civile UFAC);
 - h) gli edifici che garantiscono i crediti ipotecari non possono trovarsi in zone designate dall'Ufficio federale dell'ambiente UFAM per la protezione e la promozione della biodiversità in Svizzera;
 - i) a partire dal versamento al cliente ipotecario, la durata massima per le ipoteche a tasso fisso è di 25 anni;
 - j) l'anticipo netto massimo ammesso è pari all'80%. L'anticipo netto è definito come il quoziente (i) della somma degli importi nominali in sospeso di tutti i crediti ipotecari coperti dai medesimi immobili, al netto delle garanzie supplementari (secondo pilastro e pilastro 3a) e (ii) della somma dei valori venali di tali immobili.
2. In particolare in caso di mancanza di possibilità d'investimento in crediti ipotecari di cui alla cifra 1, il gruppo d'investimento può collocare indirettamente, tramite il fondo target, con riserva della cifra 3, nei seguenti investimenti:
- a) titoli e diritti di credito (obbligazioni incl. covered bond, note), espressi in franchi svizzeri:
 - (i) di emittenti privati, di diritto pubblico e misti domiciliati in Svizzera o che esercitano la maggior parte delle loro attività economiche in Svizzera;
 - (ii) di Stati od organizzazioni sovranazionali.
 - b) strumenti del mercato monetario espressi in franchi svizzeri di emittenti del mondo intero;
 - c) obbligazioni fondiarie svizzere in franchi svizzeri;
 - d) averi a vista e a termine in franchi svizzeri;
 - e) quote di investimenti collettivi di capitale che collocano in investimenti di cui alle cifre 2a-2c.
3. Il gruppo d'investimento deve rispettare indirettamente tramite il fondo target le seguenti limitazioni d'investimento:
- a) almeno l'85% in crediti ipotecari secondo la cifra 1;
 - b) i crediti ipotecari che, a causa di cambiamenti verificatisi dopo la sottoscrizione del contratto ipotecario, non soddisfano più le condizioni secondo la cifra 1, sono ammessi fino a un volume massimo del 33% del patrimonio d'investimento;
 - c) al massimo il 15% in investimenti di cui alle cifre 2a-2c;
 - d) la duration modificata media ponderata del patrimonio complessivo detenuto indirettamente dal gruppo d'investimento tramite il fondo target può essere inferiore o superiore al massimo di +/-5 punti percentuali alla duration target pari all'8%. È possibile derogare al rispetto di questa fascia al massimo per tre mesi consecutivi.
4. Le disponibilità liquide non sono incluse nel calcolo delle quote secondo le cifre 3a e 3c.
5. Il gruppo d'investimento deve rispettare indirettamente tramite il fondo target le seguenti prescrizioni di ripartizione del rischio:
- a) il debito ipotecario presso un singolo debitore non deve superare il 10% del patrimonio d'investimento;
 - b) al max il 20% del fondo in averi a vista e a termine presso la medesima banca. Questo limite comprende anche le disponibilità liquide secondo la cifra 6. Per la gestione della liquidità in relazione alle emissioni e ai riscatti di diritti, la quota può essere aumentata temporaneamente al 30%. La quota di liquidità aumentata dev'essere ridotta al 20% entro dodici mesi tenendo conto delle attuali condizioni del mercato e garantendo la tutela degli interessi degli investitori.
 - c) Gli investimenti di cui alle cifre 2a-2c non possono superare il 10% per un singolo debitore.
6. A livello di gruppo d'investimento è consentita la detenzione di una quota massima del 10% di liquidità dell'intero volume per un periodo fino a dodici mesi. Oltre agli averi a vista e a termine presso banche di prim'ordine e la Posta, possono essere detenuti anche investimenti sul mercato monetario. In caso di carenza di possibilità d'investimento in crediti ipotecari, a livello di gruppo d'investimento è inoltre possibile

investire in titoli di credito in franchi di debitori domiciliati in Svizzera e con durata o durata residua fino a dodici mesi. Requisito minimo all'acquisto è il rating «A» mentre la qualità media di rating deve corrispondere almeno a «A+». La quota del 10% può essere eccezionalmente e temporaneamente superata per il disbrigo di rimborsi.

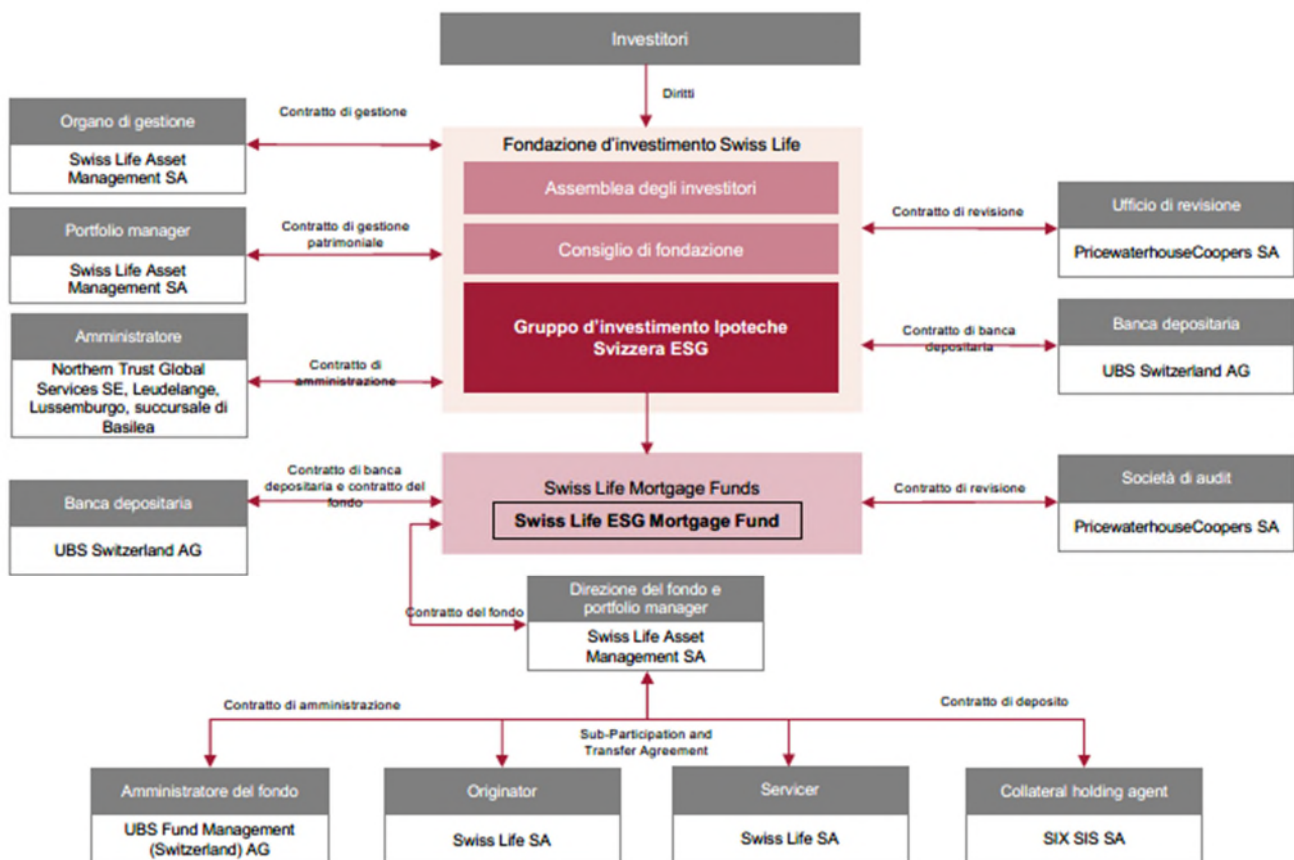
7. All'interno del gruppo d'investimento l'assunzione di crediti è ammessa esclusivamente a breve termine e per esigenza tecnica. All'interno del fondo target detenuto è ammessa l'assunzione di crediti a breve termine, in particolare per far fronte ai versamenti delle ipoteche nonché ai riscatti fino alla loro copertura tramite sottoscrizioni e scadenze.
8. Il fondo target può utilizzare derivati a scopi di copertura o per la gestione dei rischi di variazione dei tassi di interesse. In questo contesto possono essere utilizzati averi a vista e a termine espressi in una moneta liberamente convertibile.
9. A livello del gruppo d'investimento non è ammesso l'investimento diretto in crediti ipotecari.
10. Le prescrizioni d'investimento ai sensi delle cifre 3, 5 lett. b e lett. c e 6 devono essere rispettate al più tardi dodici mesi dopo il lancio (30.11.2021) del gruppo d'investimento. La prescrizione per l'investimento secondo la cifra 5 lett. a deve essere soddisfatta dopo 24 mesi. Le altre prescrizioni in materia d'investimento devono essere rispettate già a partire dal lancio.

3 Selezione accurata (due diligence)

Nel quadro della concessione dei crediti la domanda di credito dei debitori ipotecari viene esaminata dall'originator e la valutazione del credito viene effettuata sulla base di criteri che corrispondono agli standard di mercato riconosciuti.

Dopo la concessione del credito, i crediti ipotecari che soddisfano i criteri indicati al capitolo 2.4, cifra 1 sono offerti regolarmente al fondo target come investimento. Il portfolio manager verifica l'offerta di crediti ipotecari per appurarne la conformità alle prescrizioni in materia d'investimento previste dalla legge, dal contratto del fondo ed eventuali direttive interne in materia d'investimento. A livello di gruppo d'investimento non si procede a una verifica di due diligence.

4 Organizzazione



4.1 Organizzazione del gruppo d'investimento

4.1.1 Assemblea degli investitori

L'organo supremo della fondazione è costituito dall'assemblea degli investitori, formata dai rappresentanti degli investitori stessi. L'assemblea degli investitori si riunisce, come stabilito dal regolamento della fondazione, almeno una volta all'anno.

In merito ai compiti e alle competenze dell'assemblea degli investitori rinviamo allo statuto e al regolamento della Fondazione d'investimento Swiss Life.

4.1.2 Consiglio di fondazione

Il consiglio di fondazione è l'organo supremo di gestione e svolge tutti i compiti che non sono esplicitamente riservati all'assemblea degli investitori, all'ufficio di revisione o all'autorità di vigilanza. Esso rappresenta la fondazione verso l'esterno. È composto da almeno cinque membri competenti che devono essere persone fisiche. I membri del consiglio di fondazione vengono eletti dall'assemblea degli investitori. In questo ambito la fondatrice, i suoi successori legali e le persone che sono economicamente legate alla fondatrice possono essere rappresentati da un terzo al massimo del consiglio di fondazione. Per l'elezione dei membri del consiglio di fondazione, alla fondatrice compete un diritto di proposta. Le persone incaricate dell'amministrazione o della gestione patrimoniale della fondazione non possono essere elette nel consiglio di fondazione. Se il consiglio di fondazione trasferisce la gestione a terzi, questi non possono essere rappresentati nel consiglio di fondazione.

4.1.3 Organo di gestione

L'organo di gestione della Fondazione d'investimento Swiss Life espleta gli affari correnti della fondazione conformemente allo statuto, al regolamento, alle direttive d'investimento, a eventuali ulteriori regolamenti

speciali, direttive ed emanazioni del consiglio di fondazione. Effettua inoltre il controllo della performance e coordina la collaborazione con l'ufficio di revisione e l'autorità di vigilanza.

4.1.4 Portfolio manager

Il portfolio management del gruppo d'investimento è delegato a Swiss Life Asset Management SA. L'investimento patrimoniale viene effettuato mediante collocamenti nel fondo target (cfr. successivo cap. 4.2).

4.1.5 Amministratore

Il ruolo di amministratore è assegnato a Northern Trust Global Services SE, Leudelange, Lussemburgo, succursale di Basilea, che è responsabile per il calcolo del valore netto d'inventario e per la tenuta della contabilità del gruppo d'investimento.

4.1.6 Ufficio di revisione

L'ufficio incaricato della revisione della fondazione d'investimento è PricewaterhouseCoopers SA. I compiti dell'ufficio di revisione sono regolati dall'art. 10 OFond. Fra questi rientra la verifica dell'osservanza delle disposizioni dello statuto, del regolamento e delle direttive d'investimento.

4.1.7 Banca depositaria

La banca depositaria del gruppo d'investimento è UBS Switzerland AG, preposta alla detenzione e gestione delle quote del fondo target.

4.2 Organizzazione del fondo target

4.2.1 Fondo target

Il fondo target «Swiss Life ESG Mortgage Fund» è un subfondo dello «Swiss Life Mortgage Funds», un fondo a ombrello contrattuale di diritto svizzero del tipo «altri fondi per investimenti tradizionali». Il fondo target è approvato dall'Autorità federale di vigilanza sui mercati finanziari FINMA ed è soggetto a vigilanza continua da parte della stessa.

4.2.2 Direzione del fondo e portfolio manager

La direzione e il portfolio manager del fondo target sono costituiti da Swiss Life Asset Management SA con sede a Zurigo.

4.2.3 Banca depositaria

La banca depositaria del fondo target è UBS Switzerland AG, preposta alla detenzione e gestione degli investimenti del fondo target.

4.2.4 Amministratore del fondo

Il ruolo di amministratore è rivestito da UBS Fund Management (Switzerland) AG, che è responsabile per il calcolo del valore netto d'inventario e per la tenuta della contabilità del gruppo d'investimento.

4.2.5 Società di audit

La società incaricata dell'audit della direzione del fondo e del fondo target è PricewaterhouseCoopers SA. La società di audit verifica che la direzione del fondo e la banca depositaria abbiano rispettato sia le norme legali e contrattuali sia le norme di comportamento dell'Asset Management Association Switzerland (AMAS).

4.2.6 Originator

Funge da originator Swiss Life SA, che identifica le esigenze finanziarie di potenziali debitori ipotecari e fornisce tutti i servizi relativi alla stipula di contratti di credito ipotecario. Swiss Life SA si contraddistingue per le conoscenze approfondite nella gestione dei crediti ipotecari.

4.2.7 Servicer

L'intera gestione dei crediti ipotecari detenuti dal fondo target è delegata a Swiss Life SA in veste di servicer.

4.2.8 SIX SIS SA

La custodia delle cartelle ipotecarie e di eventuali polizze assicurative avviene presso SIX SIS SA quale collateral holding agent, ovvero le cartelle ipotecarie al portatore, le cartelle ipotecarie nominative e le polizze assicurative vengono custodite in un deposito di SIX SIS SA a nome della direzione del fondo a favore del fondo target.

5 Emissione e riscatto di diritti

5.1 Emissione di diritti

Conformemente al regolamento della fondazione e alle sue direttive d'investimento, di regola gli investitori possono acquisire un numero illimitato di diritti.

L'acquisizione di diritti avviene tramite l'emissione di nuovi diritti da parte della fondazione. I diritti non sono liberamente negoziabili.

L'emissione di diritti è possibile in linea di massima una volta al mese. L'emissione ha luogo l'ultimo giorno lavorativo bancario del mese (data di emissione), rispettando un periodo di sottoscrizione di un mese. La comunicazione di sottoscrizione deve pervenire in forma scritta all'organo di gestione della fondazione al più tardi entro le ore 14.30 del penultimo giorno lavorativo bancario del mese. Le comunicazioni di sottoscrizione non pervenute all'organo di gestione entro i termini previsti sono automaticamente assegnate al successivo giorno di negoziazione.

Nel caso in cui, a livello di fondo target, le sottoscrizioni venissero ridotte a seguito di un volume mancante di crediti ipotecari adeguati, l'organo di gestione della fondazione può ridurre o rifiutare completamente la parte eccedente dei diritti sottoscritti a livello di fondazione d'investimento, proporzionalmente e tenendo conto della parità di trattamento degli investitori.

5.2 Prezzo di emissione

I diritti vengono emessi al valore netto d'inventario del momento dell'emissione maggiorato di un'eventuale commissione di emissione. Generalmente il controvalore del prezzo di emissione deve essere corrisposto in contanti. I conferimenti in natura, nella forma di quote del fondo target, sono ammessi in qualsiasi momento con riserva di preventiva approvazione da parte dell'organo di gestione. A tal riguardo fa fede il rispettivo valore netto d'inventario del fondo target ai sensi dell'art. 20 cpv. 2^{quater} OFond. Non sono ammessi altri tipi di conferimenti in natura.

5.3 Riscatto di diritti

Nell'osservanza dei termini di disdetta, gli investitori possono richiedere il riscatto totale o parziale dei diritti da parte della fondazione. La vendita di diritti avviene esclusivamente tramite il riscatto dei diritti esistenti da parte della fondazione. I diritti non sono liberamente negoziabili.

In linea di massima i riscatti sono possibili una volta al mese. Il riscatto dei diritti avviene di volta in volta l'ultimo giorno lavorativo bancario del mese (data di riscatto), rispettando un termine di disdetta di sei mesi. La comunicazione di riscatto deve pervenire in forma scritta all'organo di gestione della fondazione al più tardi entro le ore 14.30 del penultimo giorno lavorativo bancario del mese. Le comunicazioni di riscatto non pervenute all'organo di gestione entro i termini previsti sono automaticamente assegnate alla successiva data di riscatto.

Il riscatto di diritti è soggetto inoltre alle limitazioni descritte di seguito:

- ~~Il primo riscatto di diritti possibile è il 30 gennaio 2024, osservando il succitato termine di disdetta di sei mesi.~~
- A livello di fondo target è possibile applicare la seguente procedura di gating:

«In circostanze straordinarie, come p.es. in caso di richieste di riscatto cospicue da parte di investitori, nell'interesse degli investitori rimanenti nel fondo d'investimento, la direzione del fondo si riserva il diritto di ridurre tutte le richieste di riscatto (gating) nei giorni in cui la somma complessiva dei riscatti netta superi il 10% del patrimonio del fondo. In tali circostanze la direzione del fondo può decidere di ridurre, a propria discrezione, tutte le richieste di riscatto proporzionalmente e nella stessa proporzione. La parte restante degli ordini di riscatto va

considerata ricevuta il giorno di valutazione successivo ed è regolata alle condizioni applicabili in tale giorno. Pertanto, non viene accordato alcun trattamento privilegiato alle richieste di riscatto differite.»¹

In tal caso l'organo di gestione della fondazione può altresì differire le richieste di riscatto degli investitori del gruppo d'investimento al successivo giorno di riscatto possibile, proporzionalmente e con parità di trattamento degli investitori che inoltrano la disdetta.

- Il riscatto dei diritti può essere ulteriormente limitato in situazioni di mercato straordinarie (p.es. dilazione dei riscatti fino a due anni). Gli investitori vengono informati tempestivamente della decisione in forma adeguata.

In casi motivati i diritti possono essere ceduti tra gli investitori previo consenso dell'organo di gestione (cfr. anche successivo cap. 5.5).

5.4 Prezzo di riscatto

Il prezzo di riscatto per diritto corrisponde al valore netto d'inventario al momento del riscatto, meno un'eventuale commissione di riscatto.

In caso di ricollocamento con valuta corretta, la commissione di riscatto decade.

5.5 Cessione

I diritti non sono liberamente negoziabili. La cessione di diritti tra gli investitori è ammessa previa approvazione dell'organo di gestione.

5.6 Date di emissione e di riscatto

L'emissione e il riscatto di diritti avvengono a scadenza mensile, in linea di massima l'ultimo giorno lavorativo bancario del mese (giorno di negoziazione).

5.7 Regolamento (settlement)

Il regolamento (settlement) delle sottoscrizioni avviene entro 20 giorni lavorativi bancari dopo il giorno di negoziazione rilevante. Il regolamento (settlement) dei riscatti avviene entro 20 giorni lavorativi bancari dopo il giorno di negoziazione rilevante.

¹ § 17 cifra 9 del prospetto con il contratto del fondo integrato di Swiss Life Mortgage Funds con il subfondo Swiss Life ESG Mortgage Fund (ultimo aggiornamento: settembre 2022).

6 Valore netto d'inventario e valutazione dei crediti ipotecari

Il patrimonio netto del gruppo d'investimento risulta dal valore delle singole attività, maggiorato degli eventuali interessi maturati e al netto di eventuali impegni.

Il valore d'inventario di un diritto viene calcolato dividendo il patrimonio netto presente nel gruppo d'investimento interessato il giorno del calcolo per il numero di diritti esistenti. Il calcolo del valore d'inventario netto viene eseguito ogni mese.

La valutazione dei crediti ipotecari (fissi e variabili) avviene in base al metodo standardizzato per la valutazione dei prodotti di credito (p.es. obbligazioni). Tutti i cash flow relativi a un credito ipotecario (ossia l'importo del rimborso e tutti i pagamenti di interessi previsti) vengono scontati; lo sconto avviene sulla base dei tassi di mercato osservati in quel momento (SARON CHF e swap rate) e di un componente di rischio (credit spread) (variabile) applicato in quel momento dall'originator nella concessione di crediti ipotecari per ipoteche equivalenti. Il credit spread dipende dal relativo rating del credito ipotecario, valutato dal Credit Risk Management (CRM) del servicer in base a numerosi parametri, quali il merito creditizio di un debitore ipotecario nonché la/le garanzia/e presente/i. Poiché il credit spread è impiegato nel calcolo dei prezzi nella concessione ipotecaria dell'originator del momento, si garantisce che i prezzi in questione siano conformi al mercato.

La valutazione delle ipoteche forward avviene, in linea di massima, secondo il medesimo principio della valutazione delle ipoteche già versate. Oltre ai versamenti degli interessi previsti e all'importo del rimborso, si tiene tuttavia conto anche del futuro ammontare del versamento dell'ipoteca. Quest'ultimo viene incluso nella valutazione come cash flow negativo. Una volta oltrepassato il momento del versamento dell'ipoteca, l'importo versato non viene più considerato ai fini della valutazione.

L'operazione di sconto e il calcolo dei valori di mercato avvengono automaticamente con i sistemi impiegati dal servicer. La direzione del fondo target verifica periodicamente i parametri inseriti nel sistema.

7 Struttura delle commissioni

I costi e gli oneri elencati di seguito determinano una riduzione dei rendimenti dei diritti realizzabili dagli investitori.

Costi e oneri derivanti per il gruppo d'investimento Ipotecche Svizzera ESG:

7.1 Commissione di gestione

Per la gestione e l'amministrazione della fondazione e del gruppo d'investimento, a livello di gruppo d'investimento viene riscossa la seguente commissione di gestione da addebitare al patrimonio netto:

Tranche standard: 0,20% (escl. IVA)

Tranche PM²: 0,00% (escl. IVA)

I costi totali, inclusi quelli del fondo target alla base (la cosiddetta «quota spese operative composita [sintetica] TER_{KGAST}») vengono dichiarati ogni anno ex post nella relazione sulla gestione della fondazione d'investimento.

7.2 Commissione di emissione

A favore del gruppo d'investimento può essere prelevata una commissione di emissione non superiore al 5,00%.

7.3 Commissione di riscatto

A favore del gruppo d'investimento può essere prelevata una commissione di riscatto non superiore al 5,00%. Se i diritti possono essere ricollocati con valuta corretta, la commissione di riscatto non viene addebitata.

² Riservata agli investitori che stipulano un accordo specifico con Swiss Life Asset Management SA o ai clienti esistenti della gestione patrimoniale di Swiss Life Asset Management SA.

8 Note sui rischi

Il prezzo di riscatto dei diritti dipende, tra l'altro, dall'evoluzione futura del patrimonio detenuto dal fondo target. Nell'ipotesi di andamento sfavorevole, l'investitore corre il rischio di perdere, in tutto o in parte, il capitale impiegato.

In caso d'investimento nel gruppo d'investimento Ipotecche Svizzera ESG occorre tener conto dei fattori di rischio esposti di seguito:

8.1 Rischi generali relativi all'investimento in crediti ipotecari

I principali investimenti detenuti indirettamente tramite il fondo target saranno effettuati nel mercato ipotecario svizzero. La limitazione geografica degli investimenti alla Svizzera fa sì che un rallentamento della congiuntura e/o una caduta dei prezzi degli immobili in Svizzera possa avere un effetto negativo sull'adempimento degli obblighi di pagamento dei tassi d'interesse e di rimborso dei debitori ipotecari e/o sull'ammontare della somma ricavata dalla realizzazione in caso di realizzazione forzata di immobili sottostanti. Se le quote di ricavo degli immobili oggetto di garanzia sono inferiori all'importo mancante dei crediti inadempiti, si verifica una minusvalenza realizzata.

8.2 Dipendenza da Swiss Life SA

Il modello del fondo target detenuto dal gruppo d'investimento fa affidamento in ampia misura sulle attività di Swiss Life SA. Oltre a generare crediti ipotecari mediante le attività relative nei confronti di debitori ipotecari (cosiddetto «originating»), Swiss Life SA è incaricata anche della gestione dei crediti ipotecari selezionati come investimento dal fondo target (cosiddetto «servicing»). Inoltre, in futuro Swiss Life SA potrà entrare in considerazione anche come mutuante del fondo target. Ciò significa che la stessa unità giuridica assume molteplici ruoli nei confronti della direzione del fondo / del fondo target. Pertanto, il fondo target dipende in larga misura da Swiss Life SA:

Swiss Life SA nel ruolo di originator

I crediti ipotecari sono generati esclusivamente da Swiss Life SA, il che, nell'ottica del fondo target, offre garanzia di un processo di concessione dei crediti uniforme e assicura che al momento di scegliere i crediti ipotecari vengano applicati sistematicamente gli stessi criteri di valutazione unitari.

Occorre osservare che i debitori ipotecari hanno il diritto di compensare i crediti nei confronti di Swiss Life SA con i loro impegni (debito ipotecario) ceduti da Swiss Life SA al fondo target, se i relativi crediti inerenti alla compensazione erano già presenti al momento in cui il debitore ipotecario in questione veniva informato della cessione dei crediti ipotecari di Swiss Life SA al fondo target. In caso d'insolubilità o insolvenza di Swiss Life SA, pertanto, sussiste il rischio che il gruppo d'investimento, investito tramite il fondo target, subisca una relativa perdita.

Swiss Life SA nel ruolo di servicer di crediti ipotecari

Swiss Life SA nel ruolo di servicer si occupa esclusivamente della gestione dei crediti ipotecari. In caso di uscita di Swiss Life SA dal ruolo di servicer, dati gli elevati requisiti contrattuali e operativi nei confronti di un eventuale servicer sostituto non sussiste alcuna garanzia che esso possa essere trovato entro un termine utile.

Swiss Life SA nel ruolo di potenziale mutuante

Swiss Life SA potrebbe, inoltre, entrare in considerazione come possibile mutuante di una linea di liquidità a disposizione del fondo target per superare un'eventuale carenza di liquidità. Se Swiss Life SA dovesse fungere da mutuante, il suo inadempimento presso il fondo target potrebbe causare problemi di liquidità, in quanto il fondo target eventualmente non disporrebbe più della liquidità sufficiente per il pagamento a breve termine di riscatti. Per ridurre al minimo tale rischio, sussistono in linea di massima almeno due linee di liquidità.

8.3 La direzione del fondo e Swiss Life SA quali società del gruppo Swiss Life

Swiss Life Asset Management SA, quale direzione del fondo target, è una controllata indiretta al 100% di Swiss Life Holding SA. In veste di direzione del fondo le spettano numerosi compiti di monitoraggio e controllo nei confronti di Swiss Life SA, una controllata al 100% di Swiss Life Holding SA, in veste di originator e servicer dei crediti ipotecari nei quali il fondo target investirà. La direzione del fondo e i suoi mandatarî sottostanno agli obblighi di fedeltà, diligenza e informazione. Agiscono in modo indipendente e curano esclusivamente gli interessi degli investitori. La direzione del fondo dispone inoltre di direttive e processi per tener conto in modo adeguato di eventuali conflitti d'interesse o dell'eventuale indipendenza insufficiente a causa della relazione consolidata tra la direzione del fondo e Swiss Life SA.

8.4 Dipendenza da SIX SIS SA in qualità di collateral holding agent

La custodia delle cartelle ipotecarie e di eventuali polizze assicurative avviene presso SIX SIS SA quale collateral holding agent, ovvero le cartelle ipotecarie al portatore, le cartelle ipotecarie nominative e le polizze vengono custodite in un deposito di SIX SIS SA a nome della direzione del fondo a favore del fondo target. A questo proposito sussiste una dipendenza del fondo target da SIX SIS SA.

8.5 Potenziali conflitti d'interesse di Swiss Life SA

Nell'ambito della sua attività commerciale ordinaria Swiss Life SA s'impegna, in linea di massima, a concedere nuovi crediti ipotecari. Allo scopo di far fronte a possibili conflitti d'interesse nella vendita di ipoteche in cui Swiss Life SA agisce in veste di venditrice nel proprio interesse – il quale può differire da quello degli investitori del fondo target per quanto concerne la selezione di crediti ipotecari e il prezzo al quale questi ultimi vengono trasferiti – sono state adottate le seguenti misure: in primo luogo la concessione di crediti avviene nel quadro della normale attività commerciale di Swiss Life SA e delle sue direttive relative ai crediti nonché del processo di autorizzazione dei crediti applicato, senza sapere se i crediti ipotecari vengono acquistati dal fondo target o meno. La concessione di crediti avviene, quindi, in maniera indipendente e nell'ambito della normale attività commerciale di Swiss Life SA. In secondo luogo Swiss Life SA offre per l'acquisto tutti i crediti ipotecari che soddisfano i criteri concordati tra la direzione del fondo e Swiss Life SA. Pertanto, Swiss Life SA non può procedere ad alcuna preselezione dei crediti ipotecari a proprio favore. In terzo luogo la determinazione del prezzo d'acquisto avviene, tra l'altro, in base ai credit spread utilizzati per il calcolo dei prezzi nella concessione di ipoteche del momento da parte di Swiss Life SA. Ciò garantisce che il prezzo d'acquisto sia conforme al mercato.

Nella sua funzione di servicer, anche dopo il trasferimento dei crediti ipotecari Swiss Life SA continua a essere responsabile del servicing, ossia della gestione dei crediti ipotecari, nonché dell'attuazione e dell'enforcement di crediti ipotecari inadempiti. Per questi compiti riceve dal patrimonio del fondo target una commissione e un rimborso dei costi. Si tiene conto dei potenziali conflitti d'interesse tra Swiss Life SA nel ruolo di servicer e il resto della sua attività commerciale, in particolare in ragione delle relazioni d'affari che sussistono tra Swiss Life SA e i suoi clienti e che esulano dal credito ipotecario, tramite il fatto che nell'ambito della sua attività di servicer essa si attiene ai suoi processi standard generalmente vincolanti per la gestione e l'enforcement di crediti ipotecari – indipendentemente dal fatto che si tratti dei propri crediti ipotecari o di crediti ipotecari che le sono stati trasferiti. Inoltre, la direzione del fondo dispone di ampi diritti di controllo e di consultazione nei confronti di Swiss Life SA al fine di sorvegliare l'attività di Swiss Life SA come servicer, pur concedendole un potere discrezionale nell'esercizio della sua attività. Nel caso della realizzazione forzata del credito ipotecario spetta alla direzione del fondo decidere quale strategia di enforcement seguire.

8.6 La direzione del fondo quale gestore patrimoniale delle ipoteche di Swiss Life SA / potenziali conflitti d'interesse della direzione del fondo

Oltre al fondo target, Swiss Life Asset Management SA gestisce anche i crediti ipotecari di Swiss Life SA. Al fine di evitare possibili conflitti d'interesse nell'ambito della decisione del portfolio management di acquistare le ipoteche tramite il fondo oppure di lasciarle in deposito presso Swiss Life SA, sono stati implementati dei controlli interni.

8.7 Nessun obbligo di Swiss Life SA di riscattare crediti ipotecari o di garantire un mercato secondario

Nei confronti del fondo target, Swiss Life SA non è né tenuta a riscattare crediti ipotecari trasferiti a quest'ultimo, né offrirà in alcun modo al fondo target un mercato secondario per un'eventuale vendita di crediti ipotecari da parte del fondo target. In caso di cessione di crediti ipotecari sul mercato secondario, va messo in conto che tale cessione potrà essere effettuata solo con un disaggio potenzialmente molto elevato sul valore effettivo. Il rischio di perdite di valore sui crediti ipotecari trasferiti come pure il rischio di inadempimento di crediti ipotecari gravano unicamente sul fondo target e, pertanto, sugli investitori del gruppo d'investimento.

8.8 Offerta insufficiente o mancante di crediti ipotecari di Swiss Life SA

Se a un certo punto Swiss Life SA non dovesse (più) essere in grado di offrire come investimento una sufficiente selezione di crediti ipotecari adeguati, il gruppo d'investimento dovrà passare indirettamente ad altri investimenti tramite il fondo target ed è possibile che in un caso del genere una quota esigua del patrimonio d'investimento non sia collocato in crediti ipotecari, ma in altri strumenti quali obbligazioni fondiarie, covered bond, obbligazioni della Confederazione svizzera o strumenti del mercato monetario. Se Swiss Life SA non dovesse più essere in grado a lungo termine di offrire crediti ipotecari adeguati, l'organo di gestione prenderebbe in considerazione misure adeguate, per esempio la chiusura del gruppo d'investimento a nuove sottoscrizioni o una liquidazione. È prevedibile che la liquidazione del fondo target, a causa degli investimenti ipotecari che esso effettua, richiederebbe un lungo periodo di tempo e che eventuali vendite dei crediti ipotecari sul mercato secondario sarebbero possibili solo con un disaggio eventualmente molto elevato. Per gli investitori ciò potrebbe comportare lunghe attese prima di un versamento a loro favore ed eventualmente il ritiro di un valore molto più basso della loro partecipazione.

8.9 Inadempimento di Swiss Life SA

La cessione di garanzia dei crediti ipotecari al fondo target è tacita, ovvero i debitori ipotecari non sono informati in merito alla cessione. Se Swiss Life SA non funge più da servicer o se è per altri motivi necessario tutelare gli interessi del fondo target, la direzione del fondo target ha il diritto di informare i debitori ipotecari in merito alla cessione e di richiedere che tutti i pagamenti di interessi e di ammortamenti vengano effettuati su un conto del fondo target al di fuori di Swiss Life SA.

Prima che ai debitori ipotecari sia comunicata la cessione di garanzia dei crediti ipotecari, essi possono adempiere validamente i loro impegni relativi agli interessi e agli ammortamenti tramite versamento al servicer. In caso d'insolubilità o d'insolvenza del servicer sussiste quindi un corrispondente rischio di perdita per il fondo target in relazione ai pagamenti incassati dal servicer che non sono ancora stati inoltrati al fondo (l'inoltro avviene costantemente su base giornaliera non appena il servicer ha contabilizzato i pagamenti in entrata). Inoltre dai vari ruoli che Swiss Life SA assume nell'ambito delle attività svolte per il subfondo e quindi per il gruppo d'investimento risultano dei rischi di controparte sotto vari punti di vista.

Le misure d'insolvenza della FINMA (misure di protezione, liquidazione ecc.) possono altresì vanificare l'esecutività di diritti contrattuali nei confronti di Swiss Life SA.

8.10 Comportamento di un portafoglio crediti ipotecari in caso di cambiamento del contesto di mercato

L'evoluzione del valore del gruppo d'investimento in questione, incentrato sui crediti ipotecari svizzeri, dipende dal contesto generale dei tassi d'interesse e creditizio. Il valore netto d'inventario del gruppo d'investimento può aumentare in un contesto di tassi d'interesse in ribasso e diminuire di conseguenza quando i tassi d'interesse aumentano. Quanto più elevata è la duration modificata media dei crediti ipotecari in portafoglio, tanto più la variazione del tasso d'interesse si ripercuote sulla valutazione del gruppo d'investimento. Inoltre, i credit spread sui crediti ipotecari svizzeri possono variare in base agli sviluppi del

mercato. In caso di aumento dei credit spread, diminuisce il valore attuale dei crediti ipotecari e, quindi, il valore netto d'inventario del gruppo d'investimento.

8.11 Liquidità del mercato ipotecario svizzero

Al momento dell'allestimento di questo prospetto non esiste in Svizzera un mercato secondario attivo o liquido per i crediti ipotecari svizzeri. Oltretutto in determinate circostanze è possibile che, anche a causa di restrizioni regolamentari, contrattuali o di altra natura, siano pochi gli acquirenti che entrano in considerazione per la vendita di crediti ipotecari.

8.12 Rischi associati all'applicazione dei fattori ESG

L'approccio best in class nonché i criteri di esclusione devono essere applicati sistematicamente. I certificati MINERGIE® e CECE® svolgono un ruolo fondamentale nella definizione di ipoteca sostenibile, il che comporta relazioni di dipendenza da queste due fonti di certificazione esterne. Si tratta di istituzioni ben consolidate, indipendenti e ampiamente sostenute. La metodologia applicata e la classificazione delle due istituzioni sono affidabili e accessibili al pubblico in modo trasparente.

Inoltre sussiste il rischio che il gruppo d'investimento non sia sufficientemente diversificato a causa dell'approccio best in class e dei criteri di esclusione. Anche se da un lato vengono prese in considerazione ipoteche dell'intera Svizzera, generate da un offerente rinomato sul mercato ipotecario nazionale, e, dall'altro, si prevede che in futuro si promuoverà l'aumento dell'efficienza energetica nell'edilizia, non è possibile garantire una diversificazione duratura del gruppo d'investimento.

8.13 Conseguenze fiscali in caso di cessione di crediti ipotecari / alienazione degli immobili sottostanti

In caso di alienazione dell'immobile sottostante a un credito ipotecario (in un caso di enforcement) sussiste il rischio che siano esigibili imposte sul passaggio di proprietà e sugli utili da capitale e che sussistano diritti di pegno legali dovuti a imposte non pagate.

8.14 Limitazioni del riscatto di diritti

È possibile riscattare diritti solamente rispettando un termine di disdetta di sei mesi. Per i primi due anni dopo il lancio il riscatto di diritti è escluso. Inoltre possono applicarsi ulteriori limitazioni del riscatto (cfr. precedente cap. 5.3).

8.15 Rischi legati al regolamento

Tutte le transazioni effettuate avvengono tramite il servicer e vengono comunicate dal servicer per il mese in corso. Se il servicer trasmette informazioni errate o perlomeno incomplete dati errati o incompleti al riguardo, i relativi rischi legati al regolamento ricadono sul fondo target e quindi indirettamente anche sul gruppo d'investimento.

8.16 Rischi di valutazione

La valutazione ordinaria degli investimenti ipotecari e quindi gran parte del patrimonio d'investimento del gruppo d'investimento non si basa su prezzi di mercato quotati in borsa o su portali analoghi, ma si basa sulle indicazioni dell'originator (inclusi i rating di credito interni dell'originator). Alcune di queste informazioni riflettono valutazioni soggettive dell'originator e altri operatori del mercato potrebbero giungere a valutazioni significativamente differenti da quelle dell'originator. Inoltre, i dati possono essere obsoleti. Di norma non è possibile verificare o aggiornare tali dati in modo oggettivo e completo; la valutazione dei crediti ipotecari e quindi il calcolo del valore netto d'inventario vengono effettuati in base a tali dati. Il gruppo d'investimento è a carico del rischio che la valutazione e il calcolo del valore netto d'inventario così effettuati corrispondano a valori diversi da quelli a cui giungerebbe un altro operatore del mercato o servicer.

I credit spread che confluiscono nella valutazione dei crediti ipotecari non sono quotati in borsa o da altri fornitori di dati di mercato. Esiste la possibilità che i credit spread, e quindi le valutazioni dei crediti ipotecari, siano considerati in modo diverso dagli altri operatori del mercato. Tuttavia, si tratta degli stessi credit spread che l'originator applica nello stesso periodo nella determinazione dei prezzi per la concessione di tutte le nuove ipoteche sostenibili per beni commerciabili nel settore dell'abitazione ad uso proprio.

Inoltre, la valutazione degli investimenti ipotecari dipende da vari fattori. Nella determinazione di tali fattori godono di un certo potere discrezionale l'originator / il servicer o terzi (p.es. il merito creditizio o il rating interno di un debitore ipotecario oppure il valore di un immobile costituito in pegno). In linea di massima tale potere discrezionale viene esercitato dall'originator / dal servicer, senza influenze da parte della direzione del fondo.

Inoltre occorre osservare che le modifiche di leggi e disposizioni normative possono influire sui prezzi degli immobili e delle ipoteche nonché sui costi e sui proventi rilevanti e quindi sulla valutazione del patrimonio d'investimento del gruppo d'investimento.

8.17 Rischio di credito

Gli investimenti a reddito fisso sono esposti al rischio dell'incapacità dell'emittente o di un garante di ottemperare ai propri impegni di pagamento di capitale e/o interessi. Gli emittenti o i garanti che presentano un rischio di credito più elevato offrono in genere rendimenti più elevati per questo rischio aggiuntivo. Le variazioni della situazione finanziaria di un emittente o di un garante, le variazioni della situazione economica e politica in generale o le variazioni delle circostanze economiche e politiche che influiscono su un determinato emittente o garante sono fattori che possono avere un impatto negativo sulla solvibilità di un emittente o garante.

8.18 Rischio di controparte

Il rischio di controparte indica la probabilità di insolvenza del debitore, della controparte di un'operazione in sospeso o dell'emittente o del garante di un titolo o di un derivato. L'insorgere dell'insolvenza di tale parte comporta la perdita parziale o totale dell'importo dell'investimento soggetto al rischio di detta parte. Uno dei parametri per valutare la solvibilità di una controparte è costituito dalla classificazione (rating) delle agenzie di rating. Inoltre, il fondo target è esposto al rischio che un pagamento o un apporto di valori patrimoniali previsti non avvengano o non avvengano entro i termini. Le pratiche di mercato relative al disbrigo delle transazioni e alla custodia dei valori patrimoniali possono comportare un aumento dei rischi.

8.19 Rischi di valuta

In relazione con le valute estere sussistono rischi di valuta che possono influire negativamente sul rendimento del gruppo d'investimento.

9 Imposte

Poiché le sue entrate e i suoi valori patrimoniali servono esclusivamente alla previdenza professionale, la fondazione d'investimento non è assoggettata alle imposte dirette della Confederazione, dei Cantoni e dei Comuni (art. 80 cpv. 2 della Legge federale sulla previdenza professionale per la vecchiaia, i superstiti e l'invalidità del 25 giugno 1982 [LPP] in unione con l'art. 23 cpv. 1 lett. d della Legge federale sull'armonizzazione delle imposte dirette dei Cantoni e dei Comuni del 14 dicembre 1990 [LAID] e l'art. 56 lett. e della Legge federale sull'imposta federale diretta del 14 dicembre 1990 [LIFD]). Data la trasparenza fiscale del fondo target, questo livello non è soggetto ad alcuna imposta diretta sul piano federale, cantonale o comunale.

Le distribuzioni dei redditi della fondazione d'investimento avvengono senza deduzione dell'imposta preventiva federale. La fondazione d'investimento è autorizzata a far valere il rimborso dell'imposta preventiva dovuta per un gruppo d'investimento.

10 Altre informazioni

Categoria d'investimento

Titoli ipotecari svizzeri (art. 53 cpv. 1 lett. b OPP 2). I diritti sono considerati come investimenti collettivi (art. 56 OPP 2).

Numero del valore

Tranche standard:	112 778 762
Tranche PM3:	112 778 775

Esercizio contabile

1° ottobre - 30 settembre

Unità di conto

Franco svizzero (CHF)

Politica di ripartizione

In linea di massima il reddito netto del gruppo d'investimento viene capitalizzato ogni anno. Il consiglio di fondazione può deliberare la distribuzione del reddito netto agli investitori in base al numero di diritti posseduti.

Informazioni per gli investitori / Pubblicazioni

Lo statuto e il regolamento della fondazione, le direttive d'investimento, i fact sheet, le relazioni annuali e trimestrali nonché altre importanti informazioni per gli investitori sono disponibili su www.swisslife.ch/fondazionedinvestimento.

La documentazione relativa al fondo a ombrello «Swiss Life Mortgage Funds» con il subfondo «Swiss Life ESG Mortgage Fund» può essere richiesta presso la direzione del fondo, Swiss Life Asset Management SA, General-Guisan-Quai 40, 8002 Zurigo.

Modifiche ed entrata in vigore

Le modifiche del prospetto sono richieste dall'organo di gestione e approvate dal consiglio di fondazione. Il prospetto modificato viene immediatamente messo a disposizione di tutti gli investitori del gruppo d'investimento nella forma adeguata.

Il presente prospetto sostituisce quello del ~~1° gennaio 2023~~ ~~30 giugno 2022~~ ed entra in vigore il 1° ~~gennaio~~ ~~2023~~ febbraio 2024.

³ Riservata agli investitori che stipulano un accordo specifico con Swiss Life Asset Management SA o ai clienti esistenti della gestione patrimoniale di Swiss Life Asset Management SA.

11 Glossario

Esclusioni	I finanziamenti ipotecari di immobili che non dispongono né di un certificato MinergieMINERGIE® né di un certificato CECE® con una determinata classe minima e che non soddisfano le disposizioni della circolare FINMA 2016/5 «Direttive d'investimento – assicuratori».
Approccio best in class	Strategia d'investimento che, sulla base di criteri ESG, colloca in ipoteche che servono a finanziare edifici sostenibili ed efficienti dal punto di vista energetico e risanamenti che promuovono l'efficienza energetica.
ESG	Environmental Social Governance (in italiano: criteri ambientali, sociali e di gestione aziendale)
CECE®	<p>Il Certificato Energetico Cantonale degli Edifici, in breve denominato CECE®, è uno strumento di consulenza e valutazione degli edifici a livello svizzero. Il certificato CECE® è riconosciuto da tutti i Cantoni e può essere rilasciato solo da esperti certificati. Esso indica, da un lato, l'efficienza energetica dell'involucro dell'edificio e, dall'altro, la quantità di energia necessaria a un edificio per un utilizzo standard (calcolo del fabbisogno). Il fabbisogno energetico risultante è indicato sull'etichetta energetica in classi da A (molto efficiente sotto il profilo energetico) a G (poco efficiente sotto il profilo energetico). I proprietari di immobili ottengono, così, una valutazione oggettiva dello stato energetico e dell'efficienza del loro edificio.</p> <p><u>CECE® offre diversi prodotti a seconda delle esigenze:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>CECE®: il prodotto di base CECE® è l'etichetta energetica ufficiale relativa allo stato attuale per ogni edificio ad uso abitativo. L'efficienza dell'involucro dell'edificio descrive la qualità della protezione termica dell'involucro.</u> - <u>CECE® Plus: con il CECE® Plus, oltre all'etichetta energetica, vengono illustrate tre varianti per il risanamento energetico su misura dell'edificio.</u> - <u>Il CECE® per nuovi edifici definisce i valori obiettivo di efficienza energetica sulla base dei valori di progetto, il che ha effetti positivi sull'esercizio e sull'utilizzo del nuovo edificio.</u> - <u>Il CECE® provvisorio per nuovi edifici viene allestito per edifici in fase di progettazione unicamente sulla base dei valori di progetto ed è valido tre anni. Dopo l'ordinaria messa in funzione, il CECE® provvisorio per nuovi edifici diventa CECE® per nuovi edifici. Una volta ultimato l'edificio, l'esperto CECE determina la classe energetica effettiva raggiunta e la registra nel rapporto CECE.</u>
Impact investing	Investimenti in imprese, organizzazioni e fondi con lo scopo mirato di conseguire, oltre a un rendimento finanziario positivo, effetti positivi misurabili sull'ambiente o sulla società.
Rating interno di Swiss Life	Comprende 13 classi di rating, che si differenziano per sostenibilità e probabilità d'inadempienza; la migliore classe di rating è R1.
Tasso d'interesse calcolatorio	Tasso d'interesse con il quale viene calcolata la sostenibilità nella concessione dell'ipoteca. Il calcolo del tasso d'interesse calcolatorio poggia su standard di mercato generalmente riconosciuti.
Certificato MinergieMINERGIE® (MinergieMINERGIE®,	MINERGIE® è uno standard di costruzione svizzero per edifici nuovi e modernizzati. Il marchio viene sostenuto congiuntamente da economia, Cantoni e Confederazione. Gli edifici MINERGIE® sono inoltre caratterizzati da un fabbisogno energetico molto basso e da una percentuale possibilmente

<p>MinergieMINERGIE® P/A o Eco)</p>	<p>elevata di energie rinnovabili. Lo standard di costruzione MINERGIE® gode di un'ampia accettazione. MINERGIE® offre una certificazione in fase di progettazione, costruzione ed esercizio. I tre noti standard edilizi «MINERGIE®», «MINERGIE®-P» e «MINERGIE®-A» garantiscono che gli standard energetici vengano presi in considerazione già nella fase di progettazione. <u>Il certificato MINERGIE® provvisorio viene allestito per edifici in fase di progettazione unicamente sulla base dei valori di progetto ed è valido tre anni. Dopo l'ordinaria messa in funzione viene consegnato il certificato MINERGIE® definitivo.</u></p> <p>I tre standard differiscono per quanto riguarda i requisiti nei confronti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - dell'involucro isolante termico; - dell'indice MINERGIE® ammesso (analogo al fabbisogno di energia primaria; kWh/m²SRE/anno) (differenza tra nuova costruzione e risanamento); - dell'energia rinnovabile prodotta localmente. <p>L'aggiunta “ECO” tiene inoltre conto degli aspetti della salute e dell'ecologia nella costruzione. L'aggiunta “SQM costruzione” controlla e documenta gli elementi costruttivi rilevanti per MINERGIE® durante la fase di costruzione e si rivolge quindi a committenti della costruzione e progettisti che vogliono garantire le elevate esigenze di costruzione. L'aggiunta “SQM esercizio” offre un controllo operativo semplice ed efficace.</p>
--	--