

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

Prospetto del gruppo d'investimento Fondi immobiliari Svizzera -Indicizzati

Fondazione d'investimento Swiss Life

Indice

1	Informazioni generali	3
2	Modello d'investimento	4
	2.1 Strategia d'investimento	4
	2.2 Obiettivi d'investimento	4
	2.3 Direttive d'investimento	4
3	Organizzazione	5
	3.1 Organizzazione del gruppo d'investimento	5
	3.1.1 Assemblea degli investitori	5
	3.1.2 Consiglio di fondazione	5
	3.1.3 Organo di gestione	5
	3.1.4 Portfolio manager	6
	3.1.5 Banca depositaria	6
	3.1.6 Amministratore	6
	3.1.7 Ufficio di revisione	6
	3.2 Organizzazione del fondo target	6
	3.2.1 Il fondo target	6
	3.2.2 Direzione del fondo e portfolio manager	6
	3.2.3 Banca depositaria	6
	3.2.4 Amministratore del fondo	6
4	Emissione e riscatto di diritti	7
	4.1 Emissione di diritti	7
	4.2 Prezzo di emissione	7
	4.3 Riscatto di diritti	7
	4.4 Prezzo di riscatto	8
	4.5 Cessione	8
5	Valore netto d'inventario	9
6	Struttura delle commissioni	10
7	Note sui rischi	11
	7.1 Conflitti d'interesse	11
	7.2 Mancanza di liquidità	11
	7.3 Rischio di mercato	11
8	Imposte	12
9	Altre informazioni	13
1	Allgemeine Informationen	43
2	Anlagekonzept	54
	2.1 Anlagestrategie	54
	2.2 Anlageziele	54
	2.3 Anlagerichtlinien	54
3	Organisation	75
	3.1 Organisation der Anlagegruppe	75
	3.1.1 Anlegerversammlung	85
	3.1.2 Stiftungsrat	85
	3.1.3 Geschäftsführung	85
	3.1.4 Portfoliomanager	86
	3.1.5 Depotbank	86
	3.1.6 Administrator	86
	3.1.7 Revisionsstelle	86
	3.2 Organisation des Zielfonds	86
	3.2.1 Der Zielfonds	86
	3.2.2 Fondsleitung und Portfoliomanager	96
	3.2.3 Depotbank	96
	3.2.4 Fondsadministrator	96
4	Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen	107
	4.1 Ausgabe von Ansprüchen	107
	4.2 Ausgabepreis	107

4.3 Rücknahme von Ansprüchen	107
4.4 Rücknahmepreis	118
4.5 Zession	118
5 Nettoinventarwert	129
6 Gebührenstruktur	1310
6.1. Managementgebühr	1310
6.2. Ausgabekommission	1310
6.3. Rücknahmekommission	1310
7 Risikohinweise	1411
7.1 Interessenkonflikte	1411
7.2 Mangelnde Liquidität	1411
7.3 Marktrisiko	1411
7.4 Gegenparteirisiko:	1411
7.5 Konzentrationsrisiko:	1411
7.6 Konzentrationsrisiko auf einzelne Fund-of-Funds des Zielfonds:	1411
7.7 Indexbezogene Risiken:	1512
7.8 Indexnachbildungsrisiken:	1512
7.9 Optimized Sampling:	1512
7.10 Anlagen an anderen kollektiven Kapitalanlagen auf Stufe Zielfonds:	1512
7.11 Beschränkung von Rücknahmen («Gating»):	1613
8 Steuern	1714
9 Weitere Informationen	1815

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, investimenti alternativi o infrastrutture.

Nel settore immobiliare esistono sei gruppi d'investimento:

- **Fondi immobiliari Svizzera [Indicizzati](#)** (investimenti immobiliari tramite un fondo target con struttura fondo di fondi)
- Immobili Svizzera ESG (investimenti immobiliari detenuti direttamente)
- Immobili commerciali Svizzera ESG (investimenti immobiliari detenuti direttamente)
- Immobili Svizzera Terza età e Sanità ESG (investimenti immobiliari detenuti direttamente)
- Immobili Europa Industria e Logistica ESG (EUR) (investimenti immobiliari tramite un fondo target)
- Immobili Europa Industria e Logistica ESG (CHF) (investimenti immobiliari tramite un fondo target)

Il presente prospetto riguarda il gruppo d'investimento Fondi immobiliari Svizzera [Indicizzati](#).

2 Modello d'investimento

2.1 Strategia d'investimento

Il gruppo d'investimento Fondi immobiliari Svizzera colloca, tramite un fondo target a gestione passiva, in investimenti collettivi immobiliari quotati allo SIX Swiss Exchange.

~~Il gruppo d'investimento Fondi immobiliari Svizzera colloca, tramite il fondo target, in un portafoglio diversificato in base a veicoli d'investimento e tipi di immobili (immobili residenziali, uffici, superfici commerciali ecc.), con l'obiettivo di approfittare della volatilità relativamente bassa e della correlazione con i tradizionali mercati azionari e obbligazionari nonché dell'aumento del valore del capitale a lungo termine nel settore immobiliare svizzero.~~

2.2 Obiettivi d'investimento

~~L'obiettivo del gruppo~~ L'obiettivo d'investimento consiste ~~principalmente nella realizzazione di un adeguato~~ nel conseguire un rendimento complessivo adeguato nell'unità di conto del gruppo d'investimento mediante ~~investimenti indiretti nel settore immobiliare svizzero~~ la replica del benchmark.

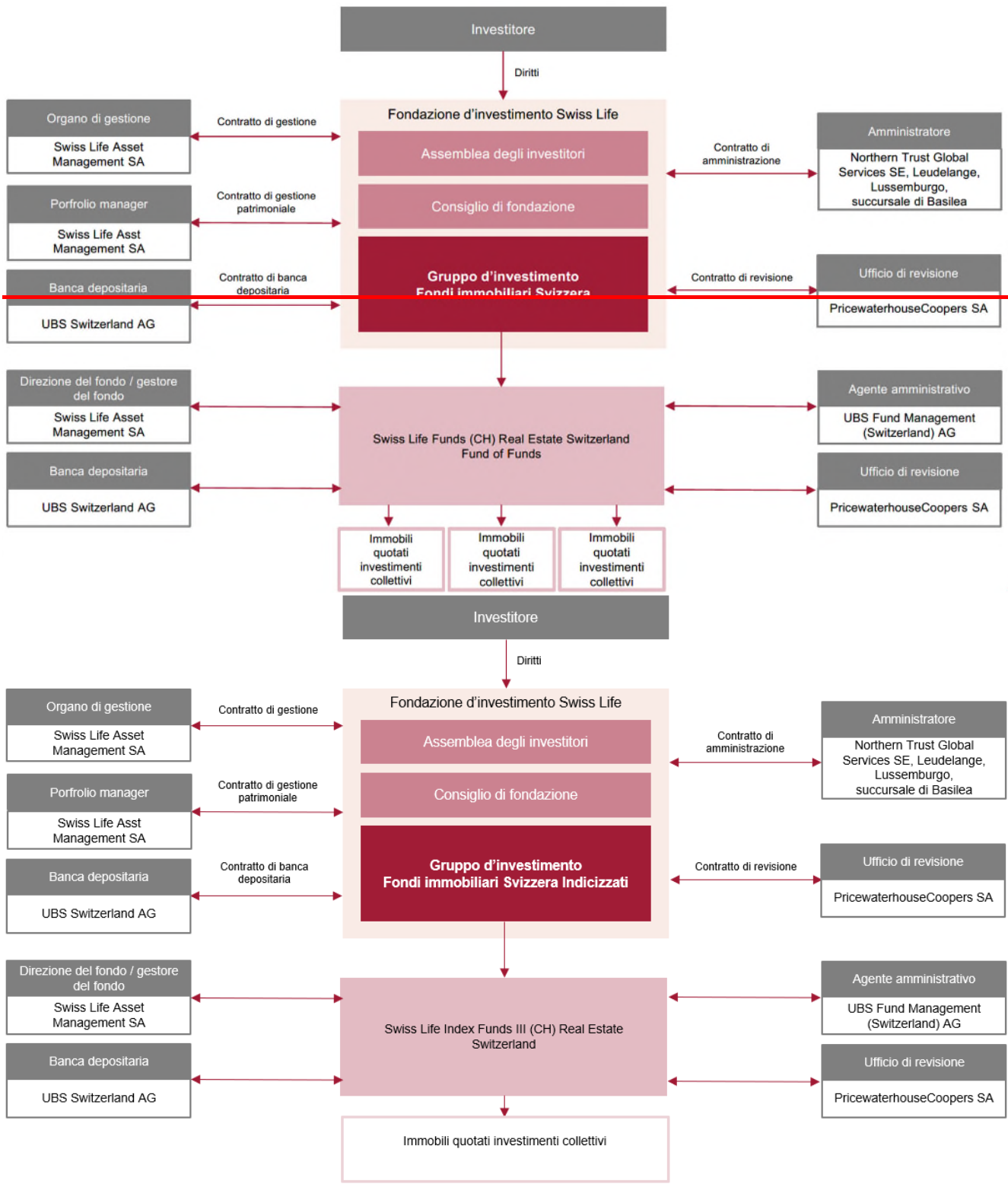
2.3 Direttive d'investimento

1. Il patrimonio del gruppo d'investimento viene collocato tramite un fondo target in investimenti collettivi immobiliari nel rispetto di una ripartizione adeguata del rischio.
2. Benchmark: SXI Swiss Real Estate® Funds Broad (TR ~~(composto dei dieci fondi immobiliari più importanti e liquidi della Borsa svizzera)~~.)
3. Stile d'investimento del fondo target: attivo passivo (optimized sampling)
4. Il tracking error – calcolato in base ai dati mensili ~~– prima dei costi – in normali condizioni di mercato~~ non deve superare ~~il 3,0~~ 0,5% p.a. nell'arco di tre anni.
5. Gli investimenti collettivi immobiliari del fondo target devono essere quotati alla SIX Swiss Exchange.
6. La quota di costituzione in pegno nell'ambito degli investimenti collettivi immobiliari presi in considerazione non deve superare in media un terzo del valore venale stimato dei terreni. Il valore degli investimenti collettivi immobiliari che presentano una quota di costituzione in pegno superiore al 50% non può eccedere il 20% del patrimonio del gruppo d'investimento.
7. La detenzione di investimenti collettivi immobiliari è limitata a un massimo del 120% della loro ponderazione percentuale o della ponderazione percentuale prevista nel benchmark. In deroga a ciò, per gli investimenti collettivi immobiliari la cui ponderazione o ponderazione prevista nel benchmark è inferiore all'1%, sono ammessi fino a 0,2 punti percentuali di sovraperponderazione.
8. Gli investimenti collettivi immobiliari esterni al benchmark possono essere mantenuti se nel complesso non superano il 10% del patrimonio, a condizione che si tratti di investimenti collettivi immobiliari con caratteristiche simili a quelle degli investimenti collettivi immobiliari contenuti nel benchmark, se così facendo possono essere percepite ulteriori opportunità oppure se può essere migliorato il profilo di liquidità.
- 7-9. Il patrimonio d'investimento può essere collocato in investimenti collettivi svizzeri se l'investimento collettivo è assoggettato alla vigilanza della FINMA, è stato lanciato da fondazioni d'investimento svizzere o è un fondo riservato a investitori qualificati ai sensi della LICol. Per gli investimenti collettivi esteri si applica, in linea di massima ~~si applica~~, una limitazione singola individuale del 20%, ~~salvo lo strumento collettivo non sia stato costituito da una fondazione d'investimento svizzera oppure non sia soggetto alla vigilanza della FINMA o non ne sia stata autorizzata la distribuzione in Svizzera dalla FINMA stessa. Inoltre la~~ La quota di un investimento collettivo estero ~~può~~ può superare il 20% del patrimonio del gruppo d'investimento, ~~se questo investimento è se l'investimento collettivo è stato approvato dalla FINMA ai sensi dell'art. 120 cpv. 1 LICol, se l'investimento collettivo è sottoposto alla vigilanza di un'autorità di vigilanza estera con cui la FINMA ha concluso un accordo sulla collaborazione e lo scambio di informazioni (art. 120 cpv. ai sensi dell'art. 120 cpv. 2 lett. e LICol oppure se la direzione del fondo o la società di fondi d'investimento nonché il gestore patrimoniale dell'investimento collettivo e LICol)~~ l'ufficio di custodia sottostanno alla vigilanza della FINMA o di un'autorità di vigilanza estera con cui la FINMA ha concluso un accordo ai sensi dell'art. 120 cpv. 2 lett. e LICol. Sono ammessi anche prodotti imperniati su fondi di fondi, a condizione che essi stessi

non contemplino prodotti fund of funds. Gli investimenti collettivi devono essere conciliabili con le presenti direttive d'investimento.

~~8.10.~~ A livello di gruppo d'investimento non sono ammessi investimenti immobiliari diretti.

3 Organizzazione



3.1 Organizzazione del gruppo d'investimento

3.1.1 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.

3.1.2 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.

3.1.3 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.

3.1.4 Portfolio manager

Il portfolio management del gruppo d'investimento è delegato a Swiss Life Asset Management SA. L'investimento patrimoniale viene effettuato tramite il fondo target «Swiss Life [Index Funds III](#) (CH) Real Estate Switzerland ~~Fund of Funds~~» (cfr. successivo cap. 3.2).

3.1.5 Banca depositaria

La banca depositaria del gruppo d'investimento è UBS Switzerland AG, preposta alla custodia e gestione delle quote degli investimenti collettivi.

3.1.6 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.

3.1.7 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 della fondazione e delle direttive d'investimento.

3.2 Organizzazione del fondo target

3.2.1 Il fondo target

Il fondo target «Swiss Life [Index Funds III](#) (CH) Real Estate Switzerland ~~Fund of Funds~~» è un fondo d'investimento 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. Il prospetto con il contratto del fondo integrato, le informazioni essenziali per gli investitori nonché

il rapporto annuale o semestrale possono essere richiesti presso la direzione del fondo, Swiss Life Asset Management SA, General-Guisan-Quai 40, 8002 Zurigo.

3.2.2 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.

3.2.3 Banca depositaria

La banca depositaria del fondo target è UBS Switzerland AG.

3.2.4 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.

3.2.5 Ufficio di revisione

L'ufficio di revisione 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 Emissione e riscatto di diritti

4.1 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 avviene giornalmente. La comunicazione di sottoscrizione viene accettata il giorno di conferimento dell'ordine entro e non oltre le ore ~~14.30~~13.00. Le comunicazioni di sottoscrizione non pervenute all'organo di gestione entro i termini previsti valgono automaticamente per il successivo giorno lavorativo bancario.

L'emissione di diritti è soggetta inoltre alla limitazioni descritte di seguito.

A livello di fondo target le richieste di sottoscrizione possono essere ridotte come segue:

La direzione del fondo si riserva il diritto di ridurre le sottoscrizioni proporzionalmente e nella stessa misura per tutte le richieste di sottoscrizione, tenendo conto del valore soglia di 15 milioni di franchi e nell'interesse degli investitori che hanno già collocato nel fondo d'investimento.¹

In un caso del genere l'organo di gestione della fondazione può altresì ridurre le richieste di sottoscrizione degli investitori del gruppo d'investimento proporzionalmente e con parità di trattamento degli investitori sottoscrittenti.

4.2 Prezzo di emissione

L'emissione di diritti avviene al valore netto d'inventario, calcolato il giorno lavorativo bancario successivo al giorno di conferimento dell'ordine, ~~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, della classe ~~A1~~di quote M Cap, 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 pertinente ai sensi dell'art. 20 cpv. 2^{quater} OFond. Non sono ammessi altri tipi di conferimenti in natura.

4.3 Riscatto di diritti

In linea di massima i riscatti sono possibili ogni giorno. La comunicazione di riscatto viene accettata il giorno di conferimento dell'ordine entro e non oltre le ore ~~14.30~~13.00. Le comunicazioni di riscatto non pervenute all'organo di gestione entro i termini previsti sono automaticamente assegnate al successivo giorno di riscatto.

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

- A livello di fondo target è possibile applicare la seguente procedura di gating:
«In circostanze straordinarie, ~~come p.es. qualora la somma complessiva dei riscatti netti sia elevata in proporzione all'effettiva profondità ed equiparabili citate alla cifra 4 [prospetto di mercato degli investimenti detenuti, Swiss Life Index Funds III (CH) Real Estate Switzerland] e nell'interesse degli investitori rimanenti nel fondo d'investimento, la direzione del fondo si riserva il diritto di ridurre/limitare i riscatti (gating) per tutte le richieste di riscatto (gating) nei giorni in cui la somma complessiva dei riscatti netti superi 8 milioni di franchi.~~ In tali circostanze la direzione del fondo può decidere di ridurre, ~~a propria discrezione,~~ tutte le richieste di riscatto proporzionalmente e nella stessa misura. La parte restante ~~degli~~

¹ § 17 cifra 8 del prospetto con il contratto del fondo integrato di Swiss Life Index Funds III (CH) Real Estate Switzerland (ultimo aggiornamento: luglio 2024).

ordini delle richieste di riscatto va considerata ricevuta il giorno di valutazione successivo ed è regolata alle condizioni applicabili in tale giorno. La direzione del fondo veglia affinché non abbia luogo alcun trattamento privilegiato delle richieste di riscatto differite. » La misura (gating) trova applicazione se la somma complessiva dei riscatti netta supera 15 milioni di franchi del patrimonio del fondo.»²

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.

4.4 Prezzo di riscatto

Il prezzo di riscatto per diritto corrisponde al valore netto d'inventario calcolato il giorno lavorativo bancario successivo al giorno di conferimento dell'ordine, meno un'eventuale commissione di riscatto.

4.5 Cessione

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

² § 17 cifra-8 del prospetto con il contratto del fondo integrato delledi Swiss Life Index Funds III (CH) Real Estate Switzerland Fund of Funds (situazione: ottobre 2023(ultimo aggiornamento: luglio 2024).

5 Valore netto d'inventario

Il patrimonio netto di un gruppo d'investimento si compone del valore dei singoli attivi e degli eventuali interessi decorsi, al netto degli 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 netto d'inventario viene eseguito ogni giorno.

6 Struttura delle commissioni

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

6.1. 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: 0,1520% (escl. IVA)

Tranche PM³: 0,0015% (escl. IVA)

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

6.2. Commissione di emissione

A favore del gruppo d'investimento può essere prelevata una commissione di emissione non superiore al 2,5%.

6.3. Commissione di riscatto

A favore del gruppo d'investimento può essere prelevata una commissione di riscatto non superiore al 2,5%.

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.

7 Note sui rischi

Il prezzo di riscatto dei diritti dipende, tra l'altro, dall'evoluzione futura del portafoglio immobiliare detenuto indirettamente. Nell'ipotesi di andamento sfavorevole, l'investitore corre il rischio di perdere, in tutto o in parte, il capitale impiegato. Dato il suo particolare orientamento, questo gruppo d'investimento viene consigliato esclusivamente come integrazione.

Nel caso di investimenti in fondi immobiliari sussistono i rischi di seguito riportati.

7.1 Conflitti d'interesse

A causa dello stretto mercato immobiliare svizzero non è escluso che le parti coinvolte agiscano in modo simile anche per altri gruppi d'investimento / investimenti collettivi che perseguono la medesima politica d'investimento o una politica d'investimento simile a quella di questo gruppo d'investimento oppure che partecipano a transazioni a cui partecipa anche questo gruppo d'investimento.

7.2 Mancanza di liquidità

Per gli investimenti collettivi immobiliari e per gli immobili in Svizzera in particolare spesso il mercato non esiste oppure presenta una liquidità limitata, ciò che può impedire alla fondazione d'investimento di realizzare utili su investimenti a breve termine. In determinate circostanze le vendite necessarie di investimenti collettivi immobiliari possono essere effettuate solo al di sotto del valore netto d'inventario. Singoli investimenti collettivi immobiliari possono, inoltre, contenere investimenti difficilmente valutabili e/o illiquidi.

7.3 Rischio di mercato

Questo gruppo d'investimento comporta diversi rischi di mercato. Il valore di un diritto può quindi essere soggetto a forti oscillazioni sia verso l'alto che verso il basso. Non vi sono garanzie di raggiungimento dell'obiettivo d'investimento. Il collocamento in questo gruppo d'investimento è quindi consigliabile solo a investitori che dispongono di un orizzonte d'investimento a lungo termine.

7.4 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, e quindi anche il gruppo d'investimento, 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.

7.5 Rischio di concentrazione

Il fondo target investe prevalentemente in via indiretta nel mercato immobiliare svizzero. A causa delle dimensioni ridotte della Svizzera, il mercato immobiliare svizzero è molto concentrato. È pertanto prevedibile che il fondo target, e quindi il gruppo d'investimento, presenti un rischio di concentrazione sul mercato immobiliare svizzero dovuto alla politica d'investimento.

7.6 Rischio di concentrazione su singoli fondi di fondi del fondo target

Sussiste il rischio che il patrimonio d'investimento del gruppo d'investimento si concentri su pochi fondi contenuti nell'indice dei fondi immobiliari.

7.7 Rischi legati all'indice

Non vi è alcuna garanzia che l'emittente dell'indice compili esattamente il benchmark o che il benchmark venga determinato, composto o calcolato con esattezza. In generale, gli emittenti di indici non si assumono alcuna responsabilità per la qualità, la correttezza o la completezza dei dati relativi ai rispettivi benchmark, né garantiscono che gli indici pubblicati seguano le procedure d'indice descritte. Non vi è alcuna garanzia in caso di errori da parte degli emittenti di indici. Non solo gli errori in un benchmark, ma anche le riponderazioni e le composizioni ad hoc supplementari che un emittente di indici effettua sul benchmark (ad esempio per correggere un errore) possono aumentare i costi e il rischio di mercato del fondo target. Tale rischio di costi e di mercato si trasferisce al gruppo d'investimento.

7.8 Rischi di replica dell'indice

Il fondo target cerca di replicare l'evoluzione del valore dei vari benchmark mediante una strategia di replica o di ottimizzazione. Tuttavia, non vi è alcuna garanzia che sarà ottenuta effettivamente una replica perfetta e il fondo target potrebbe essere esposto al rischio di un tracking error, ovvero il rischio che i rendimenti non replichino sempre esattamente quelli del rispettivo benchmark. Il tracking error può derivare dal fatto che il fondo target non è in grado di mantenere le componenti esatte del benchmark, ad esempio perché i mercati locali sono soggetti a restrizioni commerciali o perché le componenti più piccole dell'indice sono illiquide. I rischi di replica dell'indice menzionati si rispecchiano a livello di gruppo d'investimento.

7.9 Optimized sampling

Per il fondo target potrebbe non essere fattibile o efficiente in termini di costi replicare completamente il benchmark in questione. A livello di fondo target vengono utilizzate tecniche di ottimizzazione: viene acquistata solo una selezione strategica dal fondo immobiliare contenuto nel benchmark (replica a campionamento). Tali strategie di ottimizzazione possono includere la detenzione di investimenti in rapporti diversi da quelli del benchmark e/o l'utilizzo di derivati per replicare l'evoluzione del valore di determinati investimenti inclusi nel benchmark. Inoltre, con le strategie di ottimizzazione è possibile selezionare investimenti che non sono componenti del benchmark, ma che hanno una caratteristica d'investimento simile a quella degli investimenti contenuti nel benchmark. Per i fondi d'investimento che applicano strategie di ottimizzazione può sussistere un rischio di tracking error; ciò significa che il rendimento dei fondi d'investimento e quindi del gruppo d'investimento può divergere dal benchmark, dato che esso non viene replicato con esattezza.

7.10 Investimenti in altri investimenti collettivi di capitale a livello di fondo target

Per il fondo target la direzione del fondo può investire interamente in quote di altri investimenti collettivi di capitale (fondi di fondi). In caso di investimenti in fondi di fondi possono subentrare i medesimi costi sia a livello del fondo target del gruppo d'investimento che a livello di fondo di fondi. I fondi di fondi esteri non sono necessariamente autorizzati alla distribuzione in Svizzera né sono necessariamente assoggettati a una regolamentazione e a una vigilanza equivalenti nel Paese di domicilio che offra un livello di protezione paragonabile. In determinate circostanze il fondo target del gruppo d'investimento può raggiungere il suo obiettivo d'investimento solo se anche un fondo di fondi raggiunge il suo obiettivo d'investimento. L'evoluzione del valore delle quote di un fondo di fondi dipende in misura determinante dalla prestazione del relativo gestore degli investimenti; né la direzione del fondo né il gestore patrimoniale incaricato per il fondo target del gruppo d'investimento hanno un controllo diretto sulla gestione degli investimenti in un fondo di fondi. Il valore delle quote detenute di un fondo di fondi, a seconda degli investimenti che quest'ultimo effettua, può essere influenzato da ulteriori rischi, ai quali di conseguenza è esposto anche il fondo target del gruppo d'investimento. L'investimento in quote di un fondo di fondi comporta il rischio che il riscatto delle quote possa essere soggetto a limitazioni, per cui può essere che gli investimenti in fondi di fondi siano meno liquidi rispetto ad altri tipi d'investimento. La valutazione delle quote di un fondo di fondi potrebbe basarsi su stime e in determinate circostanze gli acquisti e le vendite di quote di un fondo di fondi possono essere effettuati soltanto al di sopra o al di sotto del valore d'inventario del fondo di fondi o non possono essere effettuati affatto.

7.11 Limitazione dei riscatti («gating»)

A livello di fondo target, come misura per la gestione della liquidità, la direzione del fondo ha introdotto una procedura di gating con un determinato valore soglia («gate»). Essa consente alla direzione del fondo di ridurre proporzionalmente, a determinate condizioni, le richieste di riscatto. Le condizioni di mercato possono far sì che la liquidità del fondo d'investimento sia limitata in maniera duratura e che la direzione del fondo impieghi la procedura di gating per un lungo periodo. Pertanto, può verificarsi un ritardo a lungo termine nel riscatto di quote e nel versamento dei proventi del riscatto. Il rischio illustrato sussiste di conseguenza per il gruppo d'investimento.

8 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]).

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.

9 Altre informazioni

Categoria d'investimento

Immobili Svizzera (art. 53 cpv. 1 lett. c OPP 2). I diritti sono considerati come investimenti collettivi (art. 56 OPP 2).

Numero del valore

Tranche standard: 12 468 379
Tranche PM⁴: 12 468 565

Esercizio contabile

1° ottobre - 30 settembre

Unità di conto

Franco svizzero (CHF)

Benchmark

SXI ~~Swiss~~ Real Estate[®] Funds [Broad \(TR\)](#)

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/fondazione-investimento.

La documentazione relativa a "[«Swiss Life Index Funds III \(CH\) Real Estate Switzerland Fund of Funds»](#)" può essere richiesta gratuitamente in forma elettronica o cartacea 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 ~~5 ottobre 2023~~ [1° aprile 2024](#) ed entra in vigore il 1° ~~aprile~~ [luglio](#) 2024.

⁴ 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.