

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



Prospetto del gruppo d'investimento

Fondi immobiliari Svizzera

Fondazione d'investimento Swiss Life

Indice

1	Informazioni generali	4
2	Modello d'investimento	5
2.1	Strategia d'investimento	5
2.2	Obiettivi d'investimento	5
2.3	Direttive d'investimento	5
3	Organizzazione	6
3.1	Organizzazione del gruppo d'investimento	6
3.1.1	Assemblea degli investitori	6
3.1.2	Consiglio di fondazione	6
3.1.3	Organo di gestione	7
3.1.4	Portfolio manager	7
3.1.5	Banca depositaria	7
3.1.6	Amministratore	7
3.1.7	Ufficio di revisione	7
3.2	Organizzazione del fondo target	7
3.2.1	Il fondo target	7
3.2.2	Direzione del fondo e portfolio manager	7
3.2.3	Banca depositaria	7
3.2.4	Amministratore del fondo	7
3.2.5	Ufficio di revisione	7
4	Emissioni e riscatto di diritti	8
4.1	Emissione di diritti	8
4.2	Prezzo di emissione	8
4.3	Riscatto di diritti	8
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 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**
(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.

2 Modello d'investimento

2.1 Strategia d'investimento

Il gruppo d'investimento Fondi immobiliari Svizzera colloca, tramite un fondo target, 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.

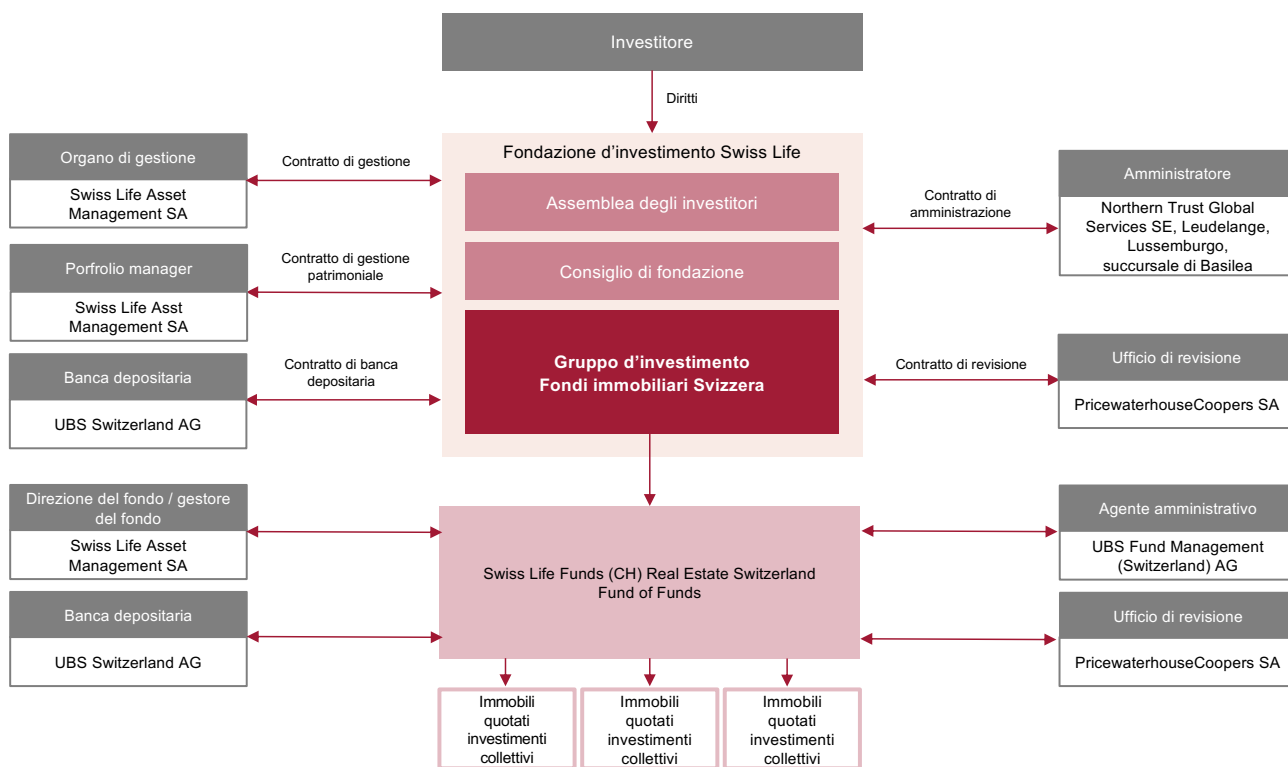
2.2 Obiettivi d'investimento

L'obiettivo del gruppo d'investimento consiste principalmente nella realizzazione di un adeguato rendimento complessivo mediante investimenti indiretti nel settore immobiliare svizzero.

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 TR (composto dei dieci fondi immobiliari più importanti e liquidi della Borsa svizzera).
3. Stile d'investimento del fondo target: attivo
4. Il tracking error – calcolato in base ai dati mensili – non deve superare il 3% 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. In linea di massima si applica una limitazione singola 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 quota di un investimento collettivo estero può superare il 20% del patrimonio del gruppo d'investimento, se questo investimento è stato approvato da un'autorità di vigilanza estera con cui la FINMA ha concluso un accordo sulla collaborazione e lo scambio di informazioni (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. 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 Funds (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 Funds (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. Le comunicazioni di sottoscrizione non pervenute all'organo di gestione entro i termini previsti valgono automaticamente per il successivo giorno lavorativo bancario.

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. 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, 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. 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 di mercato degli investimenti detenuti, 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 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 ordini 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.»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.

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.

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.

¹ § 17 cifra 8 del prospetto con contratto del fondo integrato dello Swiss Life Funds (CH) Real Estate Switzerland Fund of Funds (situazione: ottobre 2023).

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

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

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: 0,15% (escl. IVA)

Tranche PM²: 0,00% (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.

² Riservata agli investitori che hanno stipulato un accordo specifico con 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.

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 PM²: 12 468 565

Esercizio contabile

1° ottobre–30 settembre

Unità di conto

Franco svizzero (CHF)

Benchmark

SXI Swiss Real Estate® Funds 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-dinvestimento.

La documentazione relativa a «Swiss Life Funds (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 ed entra in vigore il 1° aprile 2024.

² Riservata agli investitori che hanno stipulato un accordo specifico con Swiss Life Asset Management SA.

*Sosteniamo le persone a vivere
in piena libertà di scelta.*

*Fondazione d'investimento Swiss Life
General-Guisan-Quai 40
Casella postale, 8022 Zurigo
Telefono 043 547 71 11
fondazioneinvestimento@swisslife-am.com
www.swisslife.ch/fondazioneinvestimento*