

Anlagegruppe Immobilien Schweiz Prospekt

Stand: 1. November 2015

Dieser Prospekt, die Statuten, das Stiftungsreglement, das Organisationsreglement, die Anlagerichtlinien und der letzte Geschäfts- bzw. Halbjahresbericht regeln und erläutern die Beziehungen zwischen den Anlegern und der Swisscanto Anlagestiftung. Diese Dokumente bilden die Grundlage für die Zeichnung und die Rückgabe von Ansprüchen gegenüber der Anlagestiftung. Der Prospekt ist eine Produktinformation im Sinne von Art. 37 Abs. 2 ASV.

1. Information zur Anlagestiftung

Die Swisscanto Anlagestiftung ist eine Stiftung schweizerischen Rechts im Sinne von Art. 53g ff. BVG und Art. 80 ff. ZGB und untersteht der Aufsicht der Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV) (Art. 64a Abs. 2 BVG).

Die Anlagegruppe bezweckt die kollektive Anlage und Verwaltung des von den Anlegern eingebrachten Kapitals in Immobilien.

Die Ansprüche gegenüber der Swisscanto Anlagegruppe Immobilien Schweiz stellen nach Art. 56 der Verordnung (BVV 2) zum Bundesgesetz über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG) vom 25. Juni 1982 eine indirekte Immobilienanlage dar.

Als Anleger können sich ausschliesslich Vorsorgeeinrichtungen sowie sonstige steuerbefreite Einrichtungen der beruflichen Vorsorge, welche in der Schweiz domiziliert sind, und Personen, die kollektive Kapitalanlagen der vorgenannten Einrichtungen verwalten, von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA beaufsichtigt werden und bei der Anlagestiftung ausschliesslich Gelder für diese Einrichtungen anlegen, anschliessen.

2. Angaben zum Vermögen

Das Stiftungsvermögen setzt sich aus dem Stammvermögen und dem Anlagevermögen zusammen.

Das Stammvermögen besteht aus dem Widmungsvermögen in Höhe von CHF 100,000.00, und dem weiteren Stiftungsvermögen, welches kein Anlagevermögen bildet.

Das Anlagevermögen umfasst die von den Anlegern zum Zwecke der gemeinschaftlichen Vermögensanlage einge-

brachten Mittel sowie die daraus resultierenden, nicht an die Anleger ausgeschütteten, Netto-Erfolge.

Die Beteiligung eines Anlegers besteht in gleichen und nennwertlosen Buchforderungen an der Anlagegruppe oder in Bruchteilen von Ansprüchen. Die Anlagegruppe wird rechnerisch selbständig geführt und ist von anderen Anlagegruppen wirtschaftlich unabhängig.

3. Risiken

Besondere Risiken

Investitionen sind den üblichen besonderen Immobilienrisiken ausgesetzt.

Eine Belehnung ist, begrenzt durch die Anlagerichtlinien, möglich. Durch die Hebelwirkung dieser Verschuldung kann bei diesen Anlagen eine erhöhte Verlustgefahr bei rückläufiger Immobilienpreisentwicklung entstehen.

Aufgrund der eingeschränkten Handelbarkeit der Anlageklasse können Vorankündigungsfristen für die Rückgabe von Ansprüchen vorgesehen werden. Ausserdem kann bei Vorliegen ausserordentlicher Verhältnisse die Rücknahme von Ansprüchen um bis zu zwei Jahre aufgeschoben werden.

Risikomanagement

Das Risikomanagement erfolgt durch ein internes Kontrollsystem (IKS), ein professionelles Führungsteam (Risikosteuerung) und durch Massnahmen auf der jeweiligen Objektebene (Risikoabwehr).

Risikosteuerung: Leitung und Management durch erfahrene Immobilienfachleute (breite Führungs- und Managementkompetenz, heterogenes Team mit unterschiedlichen Fachkompetenzen). Angestrebt wird ein diversifiziertes Immobilienportfolio mit Investitionen in verschiedenen Märkten und Nutzungsarten.

Risikoabwehr auf Objektebene: Laufende Marktanalyse (intern wie extern), Analyse der Mietstruktur, Analyse der Mietverträge und -laufzeiten auf Objekt- und Portfolioebene.

Die Due Diligence wird mehrstufig durchgeführt. Das Wiedervermietungsrisiko wird durch Pflege des Partnernetzwerkes reduziert (Managementfirmen, externe Berater, Vermieter, Mieter und Käufer). Bei Bedarf werden lokale Projektpartnerschaften eingegangen.

4. Informationen über die Organe und die Organisation der Anlagestiftung

Anlegerversammlung

Das oberste Organ der Anlagestiftung ist die Anlegerversammlung. Die Anlegerversammlung erlässt Bestimmungen über die Organisation, die Verwaltung und die Kontrolle der Anlagestiftung.

Stiftungsrat

Der Stiftungsrat ist das geschäftsführende Organ. Mit Ausnahme der Aufgaben, die unmittelbar mit der obersten Leitung der Anlagestiftung verbunden sind, delegiert er die Geschäftsführung an Dritte.

Geschäftsführung und Verwaltung

Der Stiftungsrat hat gestützt auf das Stiftungsreglement die Geschäftsführung und Verwaltung an die Swisscanto Fondsleitung AG, Europaallee 39, 8004 Zürich, delegiert.

Thomas Keller Geschäftsführer
Alain Nobile Stv. Geschäftsführer

Vermögensverwalter

Zürcher Kantonalbank

Revisionsstelle

KPMG AG, Zürich

Zu den Aufgaben der Revisionsstelle gehören insbesondere die Prüfung der Jahresrechnung und die Prüfung der Organisation, der Tätigkeit der Geschäftsführung und der anderen vom Stiftungsrat Beauftragten sowie der Vermögensanlage-tätigkeit in Hinblick auf die Einhaltung der gesetzlichen und reglementarischen Bestimmungen.

Schätzungsexperte

Zürcher Kantonalbank, Immobilien-Dienstleistungen, Zürich.

Compliance Office

Der Stiftungsrat hat gestützt auf das Stiftungsreglement der Stiftung sowie aufgrund der Anforderungen der KGAST ein Compliance Office eingesetzt, deren Aufgaben von der Swisscanto Fondsleitung AG wahrgenommen werden.

Qualitätssicherung

Der Stiftungsrat hat die Anlagestiftung sowie ihre Mitarbeiter und Beauftragten den Richtlinien zur Qualitätssicherung des

KGAST (Konferenz der Geschäftsführer der Anlagestiftungen) unterstellt.

Depotbank

Zürcher Kantonalbank

5. Für die Anlagestiftung relevante Steuervorschriften

Die Anlagestiftung ist, da ihre Einkünfte und Vermögenswerte ausschliesslich der beruflichen Vorsorge dienen, von den direkten Steuern des Bundes, der Kantone und der Gemeinden befreit (Art. 80 Absatz 2 des Bundesgesetzes über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge vom 25. Juni 1982 [BVG] i.V.m. Art. 23 Absatz 1 lit. d des Bundesgesetzes über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden vom 14. Dezember 1990 [StHG]). Nicht befreit ist sie von Objektsteuern, Liegenschaftssteuern und von Vermögensverkehrssteuern, insbesondere Grundstückgewinn- und Handänderungssteuern (Art. 80 Absatz 3 und 4 BVG).

6. Bestimmungen für die Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen

Die Aufnahme von Anlegern oder die Zeichnung von Ansprüchen an den einzelnen Anlagegruppen kann ohne Angabe von Gründen verweigert werden.

Aktuell ist die Ausgabe und Rückgabe auf täglicher Basis möglich. Um das investierte Vermögen zu schützen, wird jedoch eine Ausgabekommission erhoben und Neuzeichnungen sind derzeit auf maximal CHF 50 Mio. pro Anleger und Geschäftsjahr (01.07. bis 30.06.) beschränkt.

Die Entgegennahme von Kapitalzusagen ist erlaubt. Zulässig ist auch der Erwerb von Ansprüchen gegen Sacheinlage, sofern diese mit der Anlagestrategie vereinbar sind und die Interessen der übrigen Anleger der betreffenden Anlagegruppe nicht beeinträchtigen. Der Preis muss durch den unabhängigen Schätzungsexperten der Anlagestiftung geschätzt und durch einen zweiten unabhängigen und dazu befähigten Schätzungsexperten überprüft werden. Der Rücknahme- bzw. der Ausgabepreis entspricht dem Nettoinventarwert im Rücknahme- bzw. im Ausgabezeitpunkt abzüglich bzw. zuzüglich allfälliger Kosten und Gebühren.

Für die detaillierte Beschreibung der Modalitäten der Ausgabe und der Rücknahme von Ansprüchen wird auf Art. 8 und Art. 9 des Stiftungsreglements verwiesen.

7. Bewertung

Der Nettoinventarwert der Anlagegruppe wird mindestens wöchentlich sowie an jedem Ausgabe- und Rücknahmetermi-n bewertet. Die Bewertung der Objekte erfolgt jährlich nach der DCF-Methode.

8. Handel

Ein Handel mit Ansprüchen ist nicht zulässig und die Ansprüche sind nicht abtretbar. Der Erwerb von Ansprüchen erfolgt ausschliesslich durch Ausgabe neuer Ansprüche durch die Stiftung oder durch eine Übernahme von Ansprüchen aufgrund einer Vereinbarung aller Beteiligten mit Festsetzung des Übernahme-preises.

9. Anlagerichtlinien

Anlagepolitik

Die Anlagegruppe investiert ausschliesslich in Immobilien in der Schweiz.

Zulässige Anlagen sind Wohnbauten, Liegenschaften mit kommerzieller Nutzung, Bauland, angefangene Bauten und sanierungsbedürftige Objekte (inkl. Abbruchobjekte), Bau-rechtsgrundstücke (Baurechte und die Bauten im Baurecht) sowie mit einem Baurecht belastete Grundstücke. Die Abgabe von Baurechten ist erlaubt. Objekte mit gemischter Nutzung sind zulässig.

Anlagebeschränkungen

Unbebaute Grundstücke dürfen nur erworben werden, sofern sie erschlossen sind und die Voraussetzungen für eine um-gehende Überbauung erfüllen. Bauland, angefangene Bauten sowie sanierungsbedürftige Objekte dürfen gesamthaft höchstens 30% des Gesamtvermögens der Anlagegruppe betragen. Der Verkehrswert von Miteigentum bei Immobilien ohne Mehrheit der Miteigentumsanteile und Stimmen darf höchstens 30% des Gesamtvermögens betragen. Der Verkehrs-wert von Miteigentum einer einzigen Immobilie darf nicht mehr als 15% des Gesamtvermögens der Anlagegruppe aus-machen.

Stockwerkseigentum wird als Alleineigentum behandelt.

Diversifikation

Bei den Anlagen ist eine angemessene Risikoverteilung nach Regionen, Lagen, Nutzungsarten und Objekten zu beachten.

Der Verkehrswert eines einzelnen Grundstücks darf nicht mehr als 15% des Gesamtvermögens der Anlagegruppe betragen. Aneinandergrenzende Parzellen sowie Siedlungen, die nach gleichen baulichen Grundsätzen erstellt worden sind, gelten als ein einziges Grundstück.

Diversifikation nach Nutzung (auf der Grundlage der Mieter-träge):

Wohnen	40% – 60%
Kommerziell	40% – 60%

Die Nutzungsarten der Liegenschaften mit kommerzieller Nutzung teilen sich wie folgt auf:

Büro*	40% – 90%
Handel*	10% – 60%
sonstige kommerzielle Nutzung (z.B. Logistik, Gastronomie, Hotel, Schulen usw.)	0% – 35%

*Parkplätze werden anteilig zu den jeweiligen Nutzungsarten dazugeschlagen.

Indirekte Immobilienanlagen

Tochtergesellschaften im Anlagevermögen sind zulässig, sofern deren Zweck einzig im Erwerb, im Verkauf, in der Ver-mietung oder Verpachtung eigener Grundstücke besteht und die Tochtergesellschaften im Alleineigentum der Stiftung stehen. Nicht zulässig sind Investitionen in die nachfolgend genannten indirekten Immobilienanlagen:

- Kollektive Anlagen wie beispielsweise Anteile an schweizeri-schen Immobilienfonds und Ansprüchen von Immobilien-anlagegruppen von Schweizer Anlagestiftungen
- Beteiligungswertpapiere von Immobiliengesellschaften, die an einer Börse oder einem anderen geregelten Markt gehandelt werden

Aufnahme von fremden Mitteln (Leverage)

Die Belehnung von Grundstücken ist zulässig. Die Belehnungs-quote darf jedoch im Durchschnitt aller Grundstücke, die von der Anlagegruppe direkt oder über Tochtergesellschaften nach Art. 33 ASV gehalten werden, ein Drittel des Verkehrs-wertes der Grundstücke nicht überschreiten.

Flüssige Mittel

Gelder, die für die Verwirklichung von Bauvorhaben oder den Ankauf weiterer Immobilienanlagen bestimmt sind, sind kurzfristig anzulegen. Die Anlagegruppe kann liquide Mittel in Schuldbriefe und andere vertragliche Grundpfandrechte anlegen.

10. Key Facts

		P-Klasse	N-Klasse ⁴
Valor	287589	19225290	19225288
ISIN	CH0002875893	CH0192252903	CH0192252887
thesaurierend			
PVK ¹	0.40% p.a.	0.30% p.a.	0.00% p.a.
TER ²	0.61%	0.51%	0.21%
SSP ³	nein		
Ausgabekommission zu Gunsten der Anlagegruppe:	8.0% (entfällt bei Sacheinlage)		

¹PVK = Pauschale Verwaltungskommission; ²TER = Total Expense Ratio;

³SSP = Single Swinging Pricing; ⁴Anlagen in die N-Klasse sind an bestimmte Voraussetzungen gebunden

11. Publikationen der Stiftung

Statuten, Stiftungsreglement, Anlagerichtlinien und Prospekt werden im Internet unter www.swisscanto.ch als pdf-Dateien zum Download veröffentlicht. Änderungen dieses Prospekts werden von der Geschäftsführung beantragt, vom Stiftungsrat genehmigt und veröffentlicht. Der geänderte Prospekt wird mit den Anlagerichtlinien der Aufsichtsbehörde zugestellt. Diese Dokumente sowie letzte Geschäfts- bzw. Halbjahresberichte und allfällige weitere Unterlagen können auch kostenlos bezogen werden bei der

Swisscanto Anlagestiftung
Geschäftsführung
Europaallee 39
CH-8004 Zürich

Disclaimer

Diese Angaben sind keine Offerte. Sie dienen lediglich zu Informationszwecken. Die in diesem Dokument enthaltenen Informationen wurden mit grösster Sorgfalt zusammengestellt. Obwohl diese Informationen und Meinungen aus zuverlässiger Quelle stammen, kann weder die Richtigkeit noch die Vollständigkeit der Angaben garantiert werden. Im Falle von Abweichungen zu den verabschiedeten Statuten, Reglementen und Richtlinien gehen die Bestimmungen der verabschiedeten Dokumente dem Text dieses Prospektes vor.