

# Anlagegruppe Immobilien Ausland 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 Avant. 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 Avant 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 Anlagestiftung 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 das weitere Stiftungsvermögen, welches kein Anlagevermögen bildet.

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

Indirekte Immobilienanlagen in kotierte Anlageinstrumente weisen eine höhere Korrelation mit Finanzanlagen auf als direkte Immobilienanlagen.

Indirekte Immobilienanlagen können, zusätzlich zum inneren Wert, eine Prämie aufweisen. Diese Prämie schwankt über die Zeit und beeinflusst damit die Performance.

Anlagen in ausländische Immobilien können höhere Risiken und eine höhere Volatilität aufweisen.

Mit Anlagen in dieser Anlagegruppe ist der Anleger nicht gegen langfristige Währungsabwertungen geschützt. Rückschläge an den internationalen Immobilienmärkten können nicht ausgeschlossen werden. Steigende Zinsen können einen negativen Effekt haben.

Durch die mögliche hohe hypothekarische Belastung von Liegenschaften besteht bei rückläufiger Immobilienpreisentwicklung ein erhöhtes Verlustrisiko.

### 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 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.

### Compliance Office

Der Stiftungsrat hat gestützt auf das Stiftungsreglement der Stiftung sowie aufgrund der Anforderungen der KGAST 2 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]).

## 6. Bedingungen 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 zum Nettoinventarwert auf täglicher Basis möglich.

Der Erwerb von Ansprüchen gegen Sacheinlage ist zulässig, sofern diese mit der Anlagestrategie vereinbar sind und die Interessen der übrigen Anleger der betreffenden Anlagegruppe nicht beeinträchtigen. Die Einlageobjekte müssen an einer Börse oder an einem anderen geregelten Markt gehandelt werden, der dem Publikum offen steht.

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

Die Bewertung des Nettoinventarwert erfolgt derzeit täglich auf Basis der Schlusskurse der Anlageinstrumente.

## 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 Übernahmepreises.

## 9. Anlagerichtlinien

### Anlagepolitik

Die Anlagegruppe wird aktiv bewirtschaftet und verfolgt eine auf den FTSE EPRA/NAREIT Developed Index ausgerichtete Strategie. Sie ist als «Fund of Funds» (Dachfonds) konzipiert und kann somit bis zu 100% ihres Gesamtvermögens in kollektive Anlagen investieren.

Schwerpunktregionen der Benchmark sind Nordamerika, Asien und Europa. Angaben zur Benchmark finden sich im Internet unter [www.swisscanto.ch](http://www.swisscanto.ch).

### Zulässige Anlagen

Zulässige Anlageinstrumente sind:

- Beteiligungswertpapiere und –rechte (Aktien, Genussscheine, Genossenschaftsanteile, Partizipationsscheine und Ähnliches) von Unternehmen (Immobilien-gesellschaften inkl. REITs).
- kollektive Anlagen gemäss Art. 30 Abs. 1 ASV mit ausreichenden Informations- und Auskunftspflichten, welche gemäss Art. 56 Abs. 2 BVV2 angemessen diversifiziert sind.

Direktanlagen in Grundstücke und Liegenschaften sind nicht zulässig.

Die Anlage in Dachfondsprodukten ist zulässig, sofern der Dachfonds nicht seinerseits in Dachfonds investiert und die Einhaltung der Anlagerichtlinien der Anlagestiftung gewährleistet ist.

#### Risikostruktur, Diversifikation

Die wichtigsten Nutzungsarten sind Wohnen, Industrie und Büro, Entwicklung und Verkauf.

Aufgrund ihrer strategischen Ausrichtung ist die Risikostruktur der Anlagegruppe stets ähnlich der Risikostruktur der Benchmark. Der Tracking Error wird auf 4% begrenzt, es gilt ein Beta von 0.8 bis 1.2 relativ zur Benchmark, und die Abweichungen der Gewichtung bei den Nutzungsarten und Regionen werden wie folgt begrenzt:

#### Nutzungsarten

Holding & Development	+/- 10% Punkte
Other	+/- 10% Punkte
Industrial & Office	+/- 10% Punkte
Retail	+/- 15% Punkte
Residential	+/- 10% Punkte

#### Regionen

North America	+/- 15% Punkte
Europe	+/- 10% Punkte
Asia	+/- 15% Punkte

Beteiligungen dürfen sich bezogen auf das Gesamtvermögen auf höchstens 5% pro Gesellschaft belaufen. Abweichend von 54a BVV 2 können jedoch Gesellschaften, welche in der Benchmark enthalten sind, bis zu 5%-Punkte über der Benchmark gewichtet werden. Die Beteiligungen verteilen sich auf mindestens 25 verschiedene Gesellschaften.

Höchstens 10% des Gesamtvermögens dürfen in Unternehmen investiert werden, die nicht Bestandteil der Benchmark sind. Mit dieser Erweiterung des Anlageuniversums wird eine höhere Diversifikation, eine Optimierung des Risikomanagements sowie die Nutzung von Alpha-Quellen zur Erzielung einer Mehrrendite angestrebt. Neben der Tatsache, dass die Titel der Unternehmen an einer Börse kotiert sind oder an einem geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt

gehandelt werden, charakterisieren sich diese Anlagen unter anderem dadurch, dass deren Geschäftstätigkeit in der Vermögensanlage in Immobilien weltweit oder in ausgesuchten Märkten sowie der Erzielung von Erträgen aus der Vermietung, Verpachtung, dem Betreiben, Erwerb, Verkauf oder dem Entwickeln von Immobilien besteht.

#### Währungsabsicherung

Die Währungen der Anlagen von Ländern ausserhalb Kontinentaleuropas werden insgesamt zu mindestens 80% gegenüber CHF abgesichert.

### 10. Key Facts

		P-Klasse	N-Klasse <sup>4</sup>
Valor	2565077	19225271	19225270
ISIN	CH0025650778	CH0192252713	CH0192252705
thesaurierend			
Benchmark	FTSE/EPRA NAREIT Index		
PVK <sup>1</sup>	0.95% p.a.	0.80% p.a.	0.00% p.a.
TER <sup>2</sup>	0.96%	0.80%	0.00%
SSP <sup>3</sup>	Indirekt		

<sup>1</sup> PVK = Pauschale Verwaltungskommission

<sup>2</sup> TER = Total Expense Ratio

<sup>3</sup> SSP = Single Swinging Pricing

<sup>4</sup> Anlagen 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](http://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 gestellt. Diese Dokumente sowie letzte Geschäfts- bzw. Halbjahresberichte und allfällige weitere Unterlagen können auch kostenlos bezogen werden bei der

Swisscanto Anlagestiftung Avant  
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 Prospekts vor.