

# 1291

Die Schweizer Anlagestiftung

## Prospekt

### Anlagegruppe Immobilien Schweiz

1291 Die Schweizer Anlagestiftung  
Feldeggstrasse 24/26  
8008 Zürich

[www.1291ast.ch](http://www.1291ast.ch)

**Disclaimer:**

Dieser Prospekt ist eine Produkteinformation im Sinne von Art. 37 der Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV). Die Haftung für alle Angaben und Informationen in diesem Dokument ist, soweit gesetzlich zulässig, ausgeschlossen. Die gesetzlichen Bestimmungen sowie die Stiftungssatzungen, namentlich die Statuten, das Stiftungsreglement, das Organisations- und Geschäftsreglement, das Gebühren- und Kostenreglement, das Reglement zur Vermeidung von Interessenkonflikten sowie Rechtsgeschäften mit Nahestehenden sowie die Anlagerichtlinien gehen diesem Prospekt in jedem Fall vor.

Der Prospekt und allfällige Änderungen desselben werden auf folgender Webseite publiziert: [www.1291ast.ch](http://www.1291ast.ch). Sämtliche Dokumente inkl. Geschäftsbericht können auf der Webseite als PDF-Datei oder auf Anfrage bei der Geschäftsführung kostenlos bezogen werden.

Inkrafttreten: 23.11.2023

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>INFORMATION ZUR ANLAGESTIFTUNG</b>	<b>3</b>
1.1.	Angaben zur Anlagestiftung	3
1.2.	Angaben zum Stiftungsvermögen	3
1.3.	Anlagegruppe Immobilien Schweiz	3
1.4.	Best Board Practice	3
<b>2.</b>	<b>STRUKTUR DER ANLAGEGRUPPE UND INVOLVIERTE PARTEIEN</b>	<b>3</b>
2.1.	Anleger	4
2.2.	Stiftungsrat	4
2.3.	Geschäftsführung	4
2.4.	Ausschüsse / Kommissionen / Komitees	4
2.5.	Advisory und Portfolio-management Gesellschaft	4
2.6.	Buchhaltung und Compliance	5
2.7.	Revisionsstelle	5
2.8.	Depotbank	5
2.9.	Schätzungsexperte	5
<b>3.</b>	<b>WEITERE INFORMATIONEN</b>	<b>5</b>
3.1.	Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen	5
3.2.	Kapitalzusagen	5
3.3.	Ausgabe- und Rücknahmepreis	6
3.4.	Haltedauer und Handel	6
3.5.	Bewertung	6
<b>4.</b>	<b>ANLAGERICHTLINIEN DER ANLAGEGRUPPE IMMOBILIEN SCHWEIZ</b>	<b>6</b>
4.1.	Grundlagen	6
4.2.	Anlageuniversum und Anlagefokus	7
4.3.	Zulässige Anlagen und Anlageinstrumente	7
4.4.	Anlageziel	7
4.5.	Anlagestrategie	7
4.6.	Anlagerestriktionen	7
4.7.	Indirekte Immobilienanlagen	8
4.8.	Tochtergesellschaften	8
4.9.	Belehnungsbeschränkungen	8
4.10.	Schlussbestimmungen	9
<b>5.</b>	<b>RISIKEN</b>	<b>9</b>
5.1.	Allgemeine Risiken Immobilien	9
5.2.	Belehnung	9
5.3.	Kündigung	9
5.4.	Risikomanagement und Compliance	9
<b>6.</b>	<b>NETTOINVENTARWERT (NAV)</b>	<b>9</b>
<b>7.</b>	<b>ERTRAGSVERWENDUNG</b>	<b>9</b>
<b>8.</b>	<b>GEBÜHREN UND KOSTEN</b>	<b>10</b>
8.1.	Kommissionen zu Lasten der Anleger	10
8.2.	Verwaltungsaufwand zu Lasten der Anlagegruppen	10
<b>9.</b>	<b>FÜR DIE ANLAGESTIFTUNG RELEVANTE STEUERVORSCHRIFTEN</b>	<b>11</b>
<b>10.</b>	<b>SCHLUSSBESTIMMUNGEN</b>	<b>11</b>
10.1.	Allgemeine Angaben	11
10.2.	Inkrafttreten und Änderungen	11

# 1. Information zur Anlagestiftung

## 1.1. Angaben zur Anlagestiftung

Die 1291 Die Schweizer Anlagestiftung ist eine Stiftung schweizerischen Rechts im Sinne von Art. 80 ff. des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) vom 10. Dezember 1907 und Art. 53 g ff. des Bundesgesetzes über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG) vom 25. Juni 1982. Sie untersteht der Aufsicht der Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV).

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

## 1.2. Angaben zum Stiftungsvermögen

Das Gesamtvermögen der Anlagestiftung umfasst das Stammvermögen und das Anlagevermögen, das zum Zweck der gemeinsamen Vermögensanlage von den Anlegern eingebracht wird.

Das Stammvermögen kann im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben als Betriebskapital, zur Anlage oder zur Begleichung der Liquidationskosten dienen. Das Anlagevermögen gliedert sich in eine oder verschiedene, rechnerisch selbstän-

dig geführte, wirtschaftlich voneinander unabhängige Anlagegruppen. Jede Anlagegruppe haftet nur für eigene Verbindlichkeiten. Anlagegruppen, die eine Nachschusspflicht begründen, sind verboten.

Eine Anlagegruppe ist grundsätzlich für alle Anleger zugänglich. Der Anlegerkreis einer Anlagegruppe kann jedoch seitens der Anlagestiftung beschränkt werden. Einanleger-Anlagegruppen für einen einzigen Anleger sind zulässig.

Das Anlagevermögen setzt sich aus gleichen, nennwertlosen und unentziehbaren Ansprüchen der Anleger zusammen. Die Ansprüche sind keine Wertpapiere; sie werden buchhalterisch erfasst. Den Anlegern werden Bestätigungen über die von ihnen gehaltenen Ansprüche an den Anlagegruppen ausgestellt.

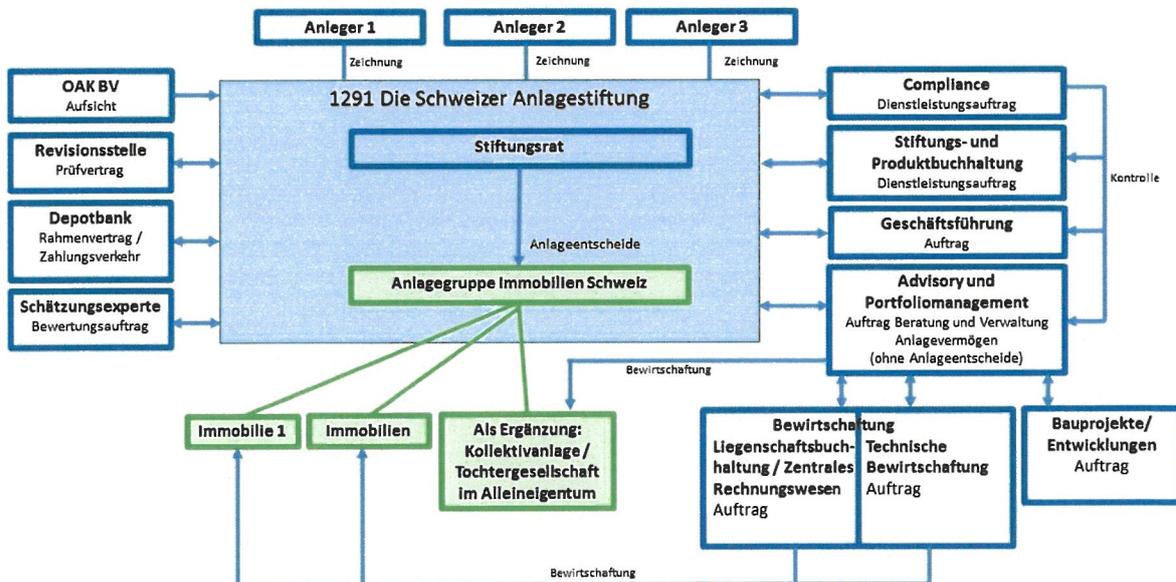
## 1.3. Anlagegruppe Immobilien Schweiz

Diese Anlagegruppe gehört zur Kategorie „Immobilien“ gemäss Art. 53 Abs. 1 lit. c BVV 2.

## 1.4. Best Board Practice

Die Führung und Organisation der Anlagestiftung erfolgt unter Einhaltung der Grundsätze der Best Board Practice.

# 2. Struktur der Anlagegruppe und involvierte Parteien



## 2.1. Anleger

Der Anlegerkreis der Anlagestiftung beschränkt sich auf folgende Einrichtungen:

- a) Vorsorgeeinrichtungen sowie sonstige steuerbefreite Einrichtungen mit Sitz in der Schweiz, die nach ihrem Zweck der beruflichen Vorsorge dienen; und
- b) Personen, die kollektive Kapitalanlagen der Einrichtungen nach Buchstabe a verwalten, von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (FINMA) beaufsichtigt werden und bei der Anlagestiftung ausschliesslich Gelder für diese Einrichtungen anlegen.

Wer als Anleger aufgenommen werden will, muss bei der Anlagestiftung ein schriftliches Aufnahmegesuch (Beitrittserklärung) einreichen und nachweisen, dass er die Voraussetzung für die Aufnahme erfüllt. Mit dieser Beitrittserklärung bestätigt der Anleger die Kenntnisnahme der Stiftungssatzungen und anerkennt diese als verbindlich. Ausserdem verpflichtet er sich zum Erwerb bzw. zur Kapitalzusage für den Erwerb von mindestens einem Anspruch einer Anlagegruppe. Über die Aufnahme neuer Anleger entscheidet die Geschäftsführung. Die Aufnahme in die Anlagestiftung wird mit der Zustimmung der Geschäftsführung und nach Liberierung mindestens eines Anspruchs oder nach Abschluss des Vertrags über die Kapitalzusage rechtswirksam. Der Status als Anleger ist gegeben, solange mindestens ein Anspruch oder eine verbindliche Kapitalzusage besteht.

Die Namen der Anleger werden nicht öffentlich publiziert.

## 2.2. Stiftungsrat

Die Mitglieder des Stiftungsrats sind:

Dr. Mark Montanari, Präsident  
 Albert Leiser, Vizepräsident  
 Sandra Wolfensberger, Mitglied  
 Rudolf B. Zeller, Mitglied

Der Stiftungsrat der Anlagestiftung nimmt alle Aufgaben und Befugnisse wahr, die nicht durch das Gesetz oder die Stiftungssatzungen der Anlegerversammlung zugeteilt ist. Der Stiftungsrat nimmt insbesondere die Vermögensverwaltung wahr; d.h. er trifft die Anlageentscheide. Ausserdem erlässt er die Anlagerichtlinien, ernennt die Geschäftsführung, wählt die Depotbank sowie die Schätzungsexperten und bestimmt die Compliance Stelle.

Die übertragbaren Aufgaben kann der Stiftungsrat an die Geschäftsführung oder an beauftragte externe Fachpersonen delegieren.

## 2.3. Geschäftsführung

Der Stiftungsrat bestimmt eine Geschäftsführung, welche die laufenden Geschäfte der Anlagestiftung besorgt, sofern diese nicht an externe Partner delegiert wurden. Die Geschäftsführung wird durch Herrn Dieter Marmet wahrgenommen.

Die Geschäftsführung ist insbesondere für die Führung des Tagesgeschäfts, die Umsetzung der Entscheide des Stiftungsrats, den Vertrieb von Anteilen sowie die Vertretung der Anlagestiftung gegen aussen verantwortlich. Die Geschäftsführung ist dem Stiftungsrat unterstellt und ihm gegenüber verantwortlich. Die Geschäftsführung kann ihre Teilaufgaben teilweise oder ganz weiterdelegieren, wobei die Geschäftsführung die Verantwortung trägt.

Die Anlagestiftung ist Mitglied bei der KGAST (Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen), die ihre Mitglieder zu hohen Qualitätsstandards und zu umfassender Transparenz verpflichtet.

## 2.4. Ausschüsse / Kommissionen / Komitees

Es bestehen keine solche Gremien.

## 2.5. Advisory und Portfolio-management Gesellschaft

Der Stiftungsrat sowie die Geschäftsführung werden bei ihrer Tätigkeit durch eine Advisory und Portfoliomanagement Gesellschaft unterstützt. Als Advisory und Portfoliomanagement Gesellschaft amtiert die Nova Property Fund Management AG, Pfäffikon SZ (CHE-403.795.970). Die Advisory und Portfoliomanagement Gesellschaft übernimmt insbesondere beratende Funktion im Bereich Portfolio-Management, indem sie dem Stiftungsrat die Entscheidungsgrundlagen für Anlageentscheide unterbreitet. Daneben übernimmt die Advisory und Portfoliomanagement Gesellschaft verwaltende Aufgaben; sie ist insbesondere für die Führung und Bewirtschaftung des Anlagegruppenvermögens zuständig.

Weder der Stiftungsrat noch die Geschäftsführung sind an die Empfehlungen der Advisory und Portfoliomanagement Gesellschaft gebunden.

Die Advisory und Portfoliomanagement Gesellschaft kann die Technische Bewirtschaftung mit Zustimmung des Stiftungsrats an lokale Bewirtschaftungsunternehmen subdelegieren. Die Liegenschaftsbuchhaltung wurde mit Zustimmung des Stiftungsrats an die Huwiler Services AG subdelegiert.

Für Bau- und Entwicklungsprojekte kann die Advisory und Portfoliomanagement Gesellschaft mit Zustimmung des Stiftungsrats geeignete Projektpartner beauftragen.

## **2.6. Buchhaltung und Compliance**

Die Aufgaben im Bereich Stiftungs- und Produktbuchhaltung wurden ebenfalls an die Nova Property Fund Management AG, Pfäffikon SZ (CHE-403.795.970) ausgelagert.

Als Compliance Stelle überwacht die Huwiler Treuhand AG, Ostermundigen (CHE-101.873.959) insbesondere die Einhaltung der Anlagerichtlinien sowie des Gebühren- und Kostenreglements. Die Compliance Stelle ist von der Anlagestiftung unabhängig.

## **2.7. Revisionsstelle**

Die Revisionsstelle wird jährlich von der Anlegerversammlung gewählt. Als Revisionsstelle wurde die BDO AG, Zürich (CHE-105.952.747), staatlich beaufsichtigtes Revisionsunternehmen (Registernummer 500705) gewählt.

## **2.8. Depotbank**

Der Stiftungsrat ernennt eine Depotbank in der Schweiz. Als Depotbank wurde die Bank J. Safra Sarasin AG, Basel (CHE-105.933.773) eingesetzt. Es kann vom Stiftungsrat auch eine andere Depotbank gewählt werden.

## **2.9. Schätzungsexperte**

Als primärer Schätzungsexperte nach Art. 11 Abs. 1 ASV wird die Wüest Partner AG, Zürich (CHE-107.379.729) eingesetzt. Falls der primäre Schätzungsexperte nicht in der Lage ist, eine unabhängige Bewertung erstellen zu können, so wird als sekundärer Schätzungsexperte PricewaterhouseCoopers AG, Zürich (CHE-106.839.438) eingesetzt. Beide sind unabhängig von der Anlagestiftung und nach Ausbildung und Erfahrung zur Erfüllung ihrer Aufgaben befähigt. Der Stiftungsrat kann andere unabhängige und befähigte Schätzungsexperten wählen. Ausserdem kann für die Zweitprüfung bei Sacheinlagen ein anderer Schätzer, der die regulatorischen und gesetzlichen Anforderungen erfüllt, beauftragt werden.

## **3. Weitere Informationen**

### **3.1. Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen**

Der Erwerb von Ansprüchen erfolgt ausschliesslich durch die Emission neuer Ansprüche seitens der Stiftung. Die Ausgabe von Ansprüchen erfolgt mittels Kapitalabrufen durch die Anlagestiftung oder im Austausch zu Sacheinlagen. Die Ausgabe neuer Ansprüche erfolgt in der Regel monatlich.

Die Aufnahme von Anlegern auf dem Weg von Sacheinlagen („Asset swaps“ – Einbringen von Immobilien gegen Ausgabe von Ansprüchen) ist möglich und wird gefördert. Die eingebrachten Immobilien müssen der Produktstrategie entsprechen. Die Interessen der übrigen Anleger dürfen durch Sacheinlagen in keiner Weise beeinträchtigt werden. Sacheinlagen werden zum NAV im Zeitpunkt der Einbringung abgewickelt. Der faire Marktwert der Immobilien wird durch einen unabhängigen Schätzungsexperten gemäss Ziff. 2.9 nach den gesetzlichen und regulatorischen Bestimmungen geschätzt. Ein zweiter von der Anlagestiftung und vom ersten Experten unabhängiger Schätzer prüft die Schätzung.

Die Anleger können unter Beachtung einer Kündigungsfrist von 18 Monaten die Rücknahme aller oder eines Teils ihrer Ansprüche durch die Stiftung auf Ende eines Geschäftsjahres verlangen.

### **3.2. Kapitalzusagen**

Die Stiftung kann verbindliche, auf einen festen Betrag lautende Kapitalzusagen entgegennehmen. Rechte und Pflichten aus Kapitalzusagen entstehen für den Anleger und die Stiftung erst nach Zustimmung der Geschäftsführung und Abschluss des Vertrags über die Kapitalzusage.

Über Abrufe von Kapital im Rahmen verbindlicher Kapitalzusagen entscheidet die Geschäftsführung. Jeder Anleger, dessen Kapitalzusage noch nicht zur Gänze abgerufen wurde, hat ein Recht auf Teilnahme an jedem Kapitalabruf, dies in proportionaler Höhe zu den Teilnahmerechten der anderen Anleger und nach Massgabe der insgesamt noch nicht abgerufenen Kapitalzusagen. Im Gegenzug ist jeder Anleger, dessen Kapitalzusage noch nicht vollständig abgerufen wurde, verpflichtet, bis maximal zur Höhe seiner Kapitalzusage Kapitalabrufen der Anlagestiftung proportional (Verhältnis der jeweiligen Kapitalzusage in Relation zur gesamten Höhe der Kapitalzusagen) nachzukommen.

Für Kapitalabrufe im Rahmen getätigter Kapitalzusagen ist eine Zahlungsfrist von mindestens 10 Tagen einzuräumen.

### 3.3. Ausgabe- und Rücknahmepreis

Die Ausgabe von Ansprüchen erfolgt – vorbehältlich der Erstemission – zu dem zum Ausgabezeitpunkt gültigen NAV je Anspruch zuzüglich einer Ausgabekommission. Die Grundzüge der Ausgabekommission sind im Gebühren- und Kostenreglement geregelt (vgl. nachfolgend Art. 8.1).

Der Rücknahmepreis pro Anspruch entspricht dem NAV je Anspruch zum Zeitpunkt der Rücknahme abzüglich einer Rücknahmekommission. Die Grundzüge der Rücknahmekommission sind im Gebühren- und Kostenreglement geregelt (vgl. nachfolgend Art. 8.1).

Die aktuellen Ausgabe- und Rücknahmekommissionen werden von der Geschäftsführung im Rahmen der Vorgaben des Stiftungsrats festgelegt und können bei dieser angefragt werden.

### 3.4. Haltedauer und Handel

Die Geschäftsführung kann mit Rücksicht auf die Anlagemöglichkeiten im Interesse der investierten Anleger die Ausgabe von Ansprüchen der Anlagegruppen beschränken oder vorübergehend einstellen.

Bei Vorliegen besonderer Verhältnisse, namentlich zur Vermeidung von Liquiditätsengpässen, kann die Geschäftsführung die Rücknahme von Ansprüchen für längstens 12 Monate aufschieben. Der Stiftungsrat kann die Rücknahme um weitere 12 Monate aufschieben. Die Berechnung des Rücknahmepreises erfolgt auf der am Ende der Aufschubfrist gültigen Bewertung. Die Geschäftsführung teilt den betroffenen Anlegern den Aufschub mit.

Ein freier Handel von Ansprüchen und allfälligen Kapitalzusagen ist nicht zugelassen.

### 3.5. Bewertung

Das Nettovermögen der Anlagegruppe besteht im Wert der einzelnen Grundstücke, zuzüglich allfälliger Marchzinsen, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten sowie der bei der Veräusserung der Grundstücke wahrscheinlich anfallenden Steuern.

Die Aktiven und Passiven der Anlagestiftung werden nach den Fachempfehlungen zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER 26 bewertet. Die Bewertung der Direktanlagen in Immobilien basiert auf Verkehrswertschätzungen, die in Übereinstimmung mit den International Valuation

Standards (IVS) respektive den Swiss Valuation Standards (SVS) nach der Discounted Cash-Flow-Methode (DCF) erfolgen. Bauland, Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale werden ebenfalls nach der Discounted Cash-Flow-Methode (DCF) bewertet.

Die Bewertung von nicht kotierten Anlagen erfolgt aufgrund des zuletzt bekannt gegebenen NAV, abzüglich allfälliger Kommissionen. Bei kotierten Kollektivanlagen erfolgt die Bewertung nach deren Kurswert.

Jede Immobilienanlage wird laufend überwacht und der Verkehrswert sämtlicher Liegenschaften wird beim Kauf geschätzt und ist einmal jährlich durch den Schätzungsexperten zu überprüfen. Die Bewertungen der Liegenschaften der Anlagegruppe erfolgt per Ende des Geschäftsjahrs.

## 4. Anlagerichtlinien der Anlagegruppe Immobilien Schweiz

### 4.1. Grundlagen

Den Anlagerichtlinien übergeordnet sind die rechtlichen und internen Bestimmungen, insbesondere die Anlagevorschriften der Gesetzgebung über die berufliche Vorsorge bzw. die darauf basierenden Fachempfehlungen der Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV), die für die Anlagestiftungen massgeblichen Ausführungsbestimmungen, d.h. die ASV sowie die Statuten der Anlagestiftung und das Stiftungsreglement.

Von den allgemeinen Grundsätzen sowie den besonderen Bestimmungen der Anlagerichtlinien darf nur im Einzelfall und befristet abgewichen werden, wenn das Interesse der Anleger eine Abweichung dringend erfordert und der Präsident des Stiftungsrates den Abweichungen zustimmt.

Die Abweichungen sind im Anhang der Jahresrechnung offenzulegen und zu begründen.

Die Anlagerichtlinien legen den Anlagefokus, die zulässigen Anlagen und die Anlagerestriktionen vollständig und klar dar.

Vor dem Erwerb einer Immobilie führt die Anlagestiftung jeweils eine umfassende, qualitative und quantitative Prüfung in rechtlicher, finanzieller und geschäftlicher bzw. technischer Hinsicht durch.

#### 4.2. Anlageuniversum und Anlagefokus

Die Anlagegruppe Immobilien Schweiz investiert in Immobilien in der gesamten Schweiz. Neben Wohnimmobilien können auch Immobilien mit anderer Nutzung wie Büros, Verkauf, Gewerbe und Logistik erworben werden. Eine angemessene Verteilung nach Regionen, Lagen und Nutzungsarten steht dabei im Vordergrund. Bei der Auswahl der Standorte wird insbesondere den Immobilien-Marktzyklen, der Wirtschaftskraft, den Konjunkturprognosen sowie dem politischen, rechtlichen und steuerlichen Umfeld Rechnung getragen. Der Lage und der Qualität der Immobilien werden grosse Wichtigkeit beigemessen, weil damit grundsätzlich die Vermietbarkeit, die langfristige Ertragskraft und das Wertsteigerungspotential zusammenhängen.

#### 4.3. Zulässige Anlagen und Anlageinstrumente

Als Anlagen für das Vermögen der Anlagegruppe Immobilien Schweiz sind Immobilien im Allein-, Mit- und/oder Stockwerkeigentum, Bauten im Baurecht, unbebaute Grundstücke oder Bau- und Immobilienentwicklungsprojekte zulässig.

Die Einbringung von Immobilien mittels Sacheinlage / Asset Deal in die Anlagegruppe ist zulässig und wird gefördert.

Die Immobilien werden primär direkt gehalten.

Als Ergänzung ist ein limitiertes indirektes Engagement in Immobilien mittels Kollektivanlagen, Beteiligungen und/oder Tochtergesellschaften möglich.

Zum Zwecke des Liquiditäts-Managements ist es gestattet, in Geldmarktanlagen (inkl. Obligationen mit einer Restlaufzeit von max. 12 Monaten) zu investieren. Ausserdem sind zu diesem Zweck auch Bankguthaben auf Sicht und Zeit sowie Forderungspapiere zulässig.

#### 4.4. Anlageziel

Das Anlageziel besteht darin, einen nachhaltigen Anlageertrag mittels langfristigem Halten und Bewirtschaften von Immobilien zu erreichen. Zudem soll die Rendite durch Umnutzungs-, Bau- und Immobilien-Entwicklungsprojekte optimiert werden.

#### 4.5. Anlagestrategie

Die Anlagegruppe Immobilien Schweiz investiert gesamtschweizerisch in Immobilien mit unterschiedlicher Standort- und Objektqualität.

Dabei werden gezielt Marktopportunitäten genutzt. Es handelt sich um ein gemischtes Immobilien-Portfolio, welches sowohl Wohnimmobilien (inkl. Alterswohnformen) als auch Immobilien mit kommerzieller Nutzung umfasst, wobei der Fokus auf Liegenschaften mit Wohnnutzung liegt.

Bei den kommerziell genutzten Immobilien sind Büro/Dienstleistungs- oder Verkaufsnutzung sowie Gewerbe (inkl. Logistik) zu favorisieren. Als Ergänzung sind auch Anlagen in Gastronomie etc. möglich.

Investitionen in Liegenschaften werden primär gemäss folgenden Kriterien getätigt:

- a) attraktive Standorte mit Wertsteigerungspotential;
- b) nachhaltige Ertragssicherung durch langfristig ausgerichtete Mietverhältnisse;
- c) nutzungskonforme Bauqualität und Bausubstanz;
- d) im Ergänzungsbereich: Vermietung an Betreiber (Altersheime, Gastronomie etc.) mit guter Bonität.

Die Anlagegruppe Immobilien Schweiz kann zudem in Umnutzungs-, Bau- und Immobilienentwicklungsprojekte, ausschliesslich in der Schweiz, investieren. Fokussiert wird dabei auf die Entwicklung und Realisation von Immobilienprojekten mit attraktivem Wertschöpfungspotential, wobei auch Investitionen in Bauland und der Kauf von bestehenden Immobilien mit Entwicklungspotential (insbesondere auch Umnutzungen) getätigt werden können.

Anlagen in unbebaute Grundstücke sind zulässig, sofern diese erschlossen sind und die Voraussetzungen für eine umgehende Überbauung erfüllen.

#### 4.6. Anlagerestriktionen

Der Mietertragsanteil aus Wohnnutzung im Verhältnis zu den gesamten Mieterträgen der Anlagegruppe muss mindestens 50% ausmachen. Zu den Mieterträgen aus Wohnnutzung zählen auch Mieterträge aus Alterswohnformen (inkl. Alterswohnformen Betreiberverträgen).

Mieterträge aus kommerzieller Nutzung (Büro, Dienstleistung, Verkauf, Logistik, Gewerbe, Gastrobetriebe) sind insgesamt bis zu einer Gesamtquote von maximal 50% der gesamten Mieterträge der Anlagegruppe erlaubt, wobei zusätzlich folgende Begrenzungen einzuhalten sind:

- a) Büro/Dienstleistung/Verkauf/Gewerbe (inkl.

Logistik): max. 50% der gesamten Mieterträge der Anlagegruppe;

- b) Gastronomie: max. 15% der gesamten Mieterträge der Anlagegruppe

Anlagen in Grundstücke in Miteigentum ohne Mehrheit der Miteigentumsanteile und Stimmen sind zulässig, sofern deren Verkehrswert gesamthaft höchstens 30% des Gesamtvermögens der Anlagegruppe beträgt.

Bauland (inkl. Abbruch- und/oder Umnutzungsobjekte und Entwicklungsprojekte), angefangene Bauten und Sanierungsobjekte dürfen gesamthaft höchstens 30% des Gesamtvermögens der Anlagegruppe ausmachen.

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

Nicht zulässig sind:

- a) Anlagen in landwirtschaftlich genutzte Grundstücke;  
b) Anlagen in Einfamilienhäuser und Villen, Schlösser und Burgen.

Die vorgängig aufgeführten quantitativen und nutzungsbezogenen Kriterien kommen 5 Jahre nach Lancierung der Anlagegruppe Immobilien Schweiz zum Tragen. Während dieser Aufbauphase kann von den vorliegenden Bandbreiten abgewichen werden. Abweichungen von Art. 6.6 der Anlagerichtlinien (nicht zulässige Anlagen gem. lit. a) und b) hiervor) sind auch während der Aufbauphase unzulässig.

#### 4.7. Indirekte Immobilienanlagen

Indirekte Immobilienanlagen sind zulässig. Als indirekte Immobilienanlagen sind folgende Instrumente zugelassen:

- a) Kollektivanlagen, namentlich der Erwerb von Anteilen an Schweizerischen Immobilienfonds und von Ansprüchen an Anlagestiftungen mit Sitz in der Schweiz (kollektive Anlagen), sofern deren Zweck ausschliesslich dem Erwerb, dem Verkauf, der Überbauung, der Vermietung oder der Verpachtung eigener Grundstücke dient. Die Anlage darf nur in angemessen diversifizierte kollektive Anlagen nach Art. 56 Abs. 2 BVV 2 mit ausreichender Informations- und Auskunftspflicht erfolgen. Unzulässig sind kollektive Anlagen, die für die Anleger Nachschuss- oder Sicherstellungspflichten bedingen.

- b) Aktien von schweizerischen Immobilieninvestmentgesellschaften, sofern deren Aktien an einer Börse oder einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt werden und sofern deren Zweck ausschliesslich dem Erwerb, dem Verkauf, der Überbauung, der Vermietung oder der Verpachtung eigener Grundstücke dient;
- c) Beteiligungen an (nicht kotierten) schweizerischen Immobiliengesellschaften, sofern deren Zweck ausschliesslich dem Erwerb, dem Verkauf, der Überbauung, der Vermietung oder der Verpachtung eigener Grundstücke dient;
- d) Beteiligungen an (nicht kotierten) schweizerischen Holdinggesellschaften, sofern deren Zweck einzig das Halten von Immobiliengesellschaften mit Sitz in der Schweiz ist und der Zweck dieser Immobiliengesellschaften ausschliesslich dem Erwerb, dem Verkauf, der Überbauung, der Vermietung oder der Verpachtung eigener Grundstücke dient.

Indirekte Immobilienanlagen dürfen zusammen maximal 5% des Gesamtvermögens der Anlagegruppe ausmachen.

#### 4.8. Tochtergesellschaften

Tochtergesellschaften sind zulässig, sofern sie ihren Sitz in der Schweiz haben und der Zweck der Gesellschaft einzig im Erwerb, im Verkauf, in der Vermietung oder der Verpachtung eigener Grundstücke besteht. Sie müssen im Alleineigentum der Anlagestiftung stehen (Tochtergesellschaft der Anlagegruppe Immobilien Schweiz).

Sie dürfen zusammen maximal 20% des Gesamtvermögens der Anlagegruppe ausmachen.

Die Anlagegruppe kann ihren Tochtergesellschaften Darlehen gewähren. Sie kann für ihre Tochtergesellschaften Garantien abgeben oder Bürgschaften eingehen. Die Garantien und Bürgschaften dürfen gesamthaft entweder die Höhe der liquiden Mittel der Anlagegruppe oder 5 Prozent des Gesamtvermögens der Anlagegruppe nicht überschreiten und nur für kurzfristige Finanzierungszusagen oder Überbrückungsfinanzierungen abgegeben werden.

#### 4.9. Belehnungsbeschränkungen

Die Belehnung von Grundstücken ist zulässig. Die Belehnungsquote darf jedoch im Durchschnitt aller Grundstücke, die direkt, über Tochtergesellschaften oder in indirekten Immobilienanlagen gehalten werden, 33.33 Prozent (ein

Drittel) des Verkehrswerts der Grundstücke nicht überschreiten.

Die Belehnungsquote kann ausnahmsweise und vorübergehend auf 50 Prozent erhöht werden, wenn dies:

- a) zur Wahrung der Liquidität erforderlich ist; und
- b) im Interesse der Anleger liegt.

Der Wert der indirekten Immobilienanlagen, die eine Belehnungsquote von 50 Prozent überschreiten, darf höchstens 5% des Gesamtvermögens der Anlagegruppe betragen.

#### **4.10. Schlussbestimmungen**

Diese Anlagerichtlinien sind in jedem Geschäftsjahr in der ersten Stiftungsratssitzung nach der Anlegerversammlung oder bei Bedarf zu überprüfen und in der Folge gegebenenfalls zu überarbeiten.

## **5. Risiken**

### **5.1. Allgemeine Risiken Immobilien**

Eine Investition in die Anlagegruppe ist vorwiegend für einen mehrjährigen Anlagezeitraum geeignet.

Es besteht keine Gewähr für das Erreichen der Anlageziele; ebenso ist die vergangene Performance dieser oder ähnlichen Immobilienanlagen keine Garantie für die zukünftige Entwicklung.

Investitionen der Anlagegruppe sind den üblichen Immobilienrisiken ausgesetzt. Die Anlagekategorie Immobilien zeichnet sich in der Regel durch eine stabile Wertentwicklung und geringe Wertschwankungen aus. Anlagen in Immobilien generieren dank Mieteinnahmen regelmässige Erträge. Die Erträge sind insbesondere von der Konjunktur, der Bevölkerungsentwicklung, der Beschäftigung und vom Zinsniveau abhängig. Immobilien sind standortgebunden. Die Marktgängigkeit ist abhängig von der Lage, der Nutzungsart, der Qualität der Liegenschaft sowie der Liquidität des Marktes.

### **5.2. Belehnung**

Gemäss den Anlagerichtlinien darf die Belehnung 33 % vom Verkehrswert der Grundstücke nicht übersteigen (wobei die Belehnungsquote ausnahmsweise und vorübergehend auf 50 % erhöht werden kann). Durch die Hebelwirkung dieser Verschuldung kann bei diesen Anlagen

eine erhöhte Verlustgefahr bei rückläufiger Immobilienpreisentwicklung entstehen.

### **5.3. Kündigung**

Es wird darauf hingewiesen, dass die Anlagegruppen schwergewichtig direkt in Immobilien investieren und deshalb allenfalls längere Fristen für die Desinvestition in Kauf genommen werden müssen. Deshalb gelten für die Anlagegruppen erhöhte Kündigungsfristen.

### **5.4. Risikomanagement und Compliance**

Die Anlagestiftung verfügt über ein internes Kontrollsystem (IKS) und Risikomanagement, welches eine periodische Risikobeurteilung basierend auf einer Risiko-/Kontrollmatrix vorsieht. Damit werden die Risiken, denen die Anlagestiftung und die Anlagegruppen ausgesetzt sind, periodisch überprüft.

Der Stiftungsrat, die Geschäftsführung, Mitarbeiter der Advisory und Portfoliomanagement Gesellschaft mit Beteiligung an Entscheidungsprozessen bei der Geschäftsführung, Verwaltung oder Vermögensverwaltung sowie externe Beauftragte, die mit Aufgaben der Geschäftsführung, Verwaltung, Compliance oder Vermögensverwaltung betraut sind, sind zur Einhaltung des Reglements zur Vermeidung von Interessenkonflikten und Rechtsgeschäften mit Nahestehenden verpflichtet und geben jährlich eine Loyalitätserklärung ab.

Die unabhängige Compliance-Stelle überwacht insbesondere der Einhaltung der Anlagerichtlinien sowie des Gebühren- und Kostenreglements.

## **6. Nettoinventarwert (NAV)**

Der Nettoinventarwert (NAV) eines Anspruchs wird durch Teilung des am Tage der Berechnung der betreffenden Anlagegruppe vorhandenen Nettovermögens durch die Anzahl der bestehenden Ansprüche ermittelt.

Der NAV wird per Ende des Geschäftsjahres (Bilanzierungsstichtag), sowie auf die Ausgabe- und Rücknahmetage hin berechnet. Ausserdem wird er einmal im Jahr von der Revisionsstelle überprüft.

## **7. Ertragsverwendung**

Der Stiftungsrat legt die Thesaurierungs-/Ausschüttungspolitik fest. Aufgelaufene Erträge der

Anlagegruppe werden grundsätzlich zu 100% ausgeschüttet.

Der Stiftungsrat kann ein Wahlrecht beschliessen, welches den berechtigten Anlegern das Recht gibt, ihren Anteil am aufgelaufenen Ertrag der Anlagegruppe in bar zu erhalten oder in Form neuer Ansprüche abzüglich eines Abschlags zu beziehen. Wird das Wahlrecht nicht ausgeübt, erfolgt die Ausschüttung in Form neuer Ansprüche.

Der Stiftungsrat kann für einzelne Anlagegruppen Einschränkungen der Ausschüttungen beschliessen.

## **8. Gebühren und Kosten**

### **8.1. Kommissionen zu Lasten der Anleger**

Die Anlagestiftung erhebt für die Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen Ausgabe- und Rücknahmekommissionen zu Gunsten der Anlagegruppen.

Der Maximalsatz für die Ausgabekommission beträgt 8%, für die Rücknahmekommission beträgt er 5%. Die jeweiligen Ansätze pro Anlagegruppe werden von der Geschäftsführung festgesetzt. Sie werden im Internet und im Jahresbericht publiziert.

Die Geschäftsführung kann in Einzelfällen, beispielsweise beim Tausch von Ansprüchen, bei direkter Weiterplatzierung oder bei der Ausschüttung in Form neuer Ansprüche, auf die Erhebung einer Ausgabe- und Rücknahmekommission ganz oder teilweise verzichten.

Die Anlagestiftung verzichtet auf die Differenzierung der Gebührensätze nach Massgabe des Investitionsvolumens der Anleger.

### **8.2. Verwaltungsaufwand zu Lasten der Anlagegruppen**

Die nachfolgend aufgeführten Kosten und Aufwendungen führen zu einer Verminderung der durch die Anleger erzielbaren Rendite auf die Ansprüche:

#### **Vertriebskommission und Kommission für Rücknahmen**

Bei der Ausgabe neuer Ansprüche belastet die Anlagestiftung der Anlagegruppe zur Deckung des Aufwands für die Kapitalbeschaffung, Ausschüttung und den Vertrieb der Ansprüche eine Vertriebskommission von max. 0.75% des Ausgabepreises. Der Geschäftsführer setzt die

Höhe im Einzelfall fest. Die Geschäftsführung kann in Einzelfällen, beispielsweise bei der Ausschüttung in Form neuer Ansprüche, eine reduzierte Vertriebskommission erheben.

Bei der Rücknahme von Ansprüchen belastet die Anlagestiftung der Anlagegruppe zur Deckung des mit der Rücknahme verbundenen Aufwands eine Kommission von max. 80% der vom Anleger bezahlten Rücknahmekommission. Der Geschäftsführer setzt die Höhe im Einzelfall fest.

#### **Allgemeine Gebühr**

Für die Leitung und Verwaltung der Anlagestiftung belastet diese der Anlagegruppe einen Satz von 0.4% des Gesamtvermögens der Anlagegruppe.

#### **Ausserordentliche Gebühren/Kosten**

Die ausserordentlichen Gebühren und Kosten werden als Anlagekosten oder als Aufwand direkt den einzelnen Anlageobjekten oder direkt der entsprechenden Anlagegruppe belastet. Dazu gehören insbesondere:

- a) Transaktions-Fee (Kauf/Verkauf/Sacheinlagen): max. 2% der beurkundeten Kaufpreise/Übernahmepreise;
- b) Liegenschaftsverwaltung: max. 5% der Jahres-Netto-Soll-Mieteinnahmen;
- c) Facility Management Kosten: tatsächliche Kosten;
- d) Bauherrenvertretung, Projekt-Management für Instandsetzungsmassnahmen, Bauten und Umbauten: max. 3% der Projektsumme;
- e) Bauherrenseitige Projektentwicklungsleistungen zur Steuerung der Projektentwicklung bis zur Baureife: max. 3% der Projektsumme;
- f) Objektvermietung (Erstvermietung): max. 15% der normalen Jahres-Netto-Soll-Mieteinnahmen;
- g) Due Diligence Aufwand nach Budget.

Des Weiteren werden Kosten, welche durch Dritte in Rechnung gestellt werden, als Anlagekosten oder als Aufwand direkt den einzelnen Anlageobjekten oder der entsprechenden Anlagegruppe belastet.

Die vorstehend aufgeführten Gebühren verstehen sich exkl. MWST.

Die vorgenannten Gebühren und Kosten können aufgrund von Markt- oder Kostenveränderungen angepasst werden. Die Kennzahl TER ISA wird jeweils im Jahresbericht gemäss den gültigen Richtlinien veröffentlicht.

## 9. Für die Anlagestiftung relevante Steuervorschriften

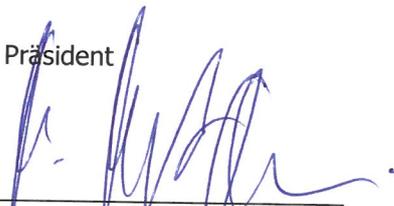
Die Anlagestiftung ist, da ihre Einkünfte und Vermögenswerte ausschliesslich der beruflichen Vorsorge dienen, von den direkten Steuern des Bundes, der Kantone und der Gemeinden befreit (Art. 80 Abs. 2 BVG i.V.m. Art. 23 Abs. 1 lit. d des Bundesgesetzes über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden vom 14. Dezember 1990 (StHG) bzw. Art. 56 lit. e des Bundesgesetzes über die direkte Bundessteuer vom 14. Dezember 1990 (DBG)). Nicht befreit ist sie von Objektsteuern, Liegenschaftssteuern und von Vermögensverkehrssteuern (insbesondere Grundstückgewinn- und Handänderungssteuern).

## 10. Schlussbestimmungen

### 10.1. Allgemeine Angaben

Anlagekategorie: Immobilien  
Region: Schweiz

Der Präsident



Mark Lorenz Montanari

Nutzung: Gemischt, wobei der Fokus auf Wohnnutzung liegt.

Vermögensverwaltung: Stiftungsrat  
Revisionsstelle: BDO AG, Zürich  
Aufsichtsbehörde: Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV), Bern

Publikation NAV: monatlich sowie auf Ausgabe- und Rücknahmetermine

Geschäftsjahr: 01.07. bis 30.06.  
Ausschüttungspolitik: ausschüttend  
Valoren Nummer: 42726072  
ISIN: CH0427260721  
Handelsregister Nr. CHE-230.322.751

### 10.2. Inkrafttreten und Änderungen

Der vorliegende Prospekt wurde vom Stiftungsrat genehmigt und per 23. November 2023 in Kraft gesetzt. Änderungen des Prospekts werden von der Geschäftsführung beantragt und vom Stiftungsrat genehmigt. Der geänderte Prospekt wird unverzüglich allen Anlegern der Anlagegruppe in geeigneter Form zur Verfügung gestellt.

Der Vizepräsident



Albert Leiser