



Die Schweizer Anlagestiftung

Prospekt

Anlagegruppe Nachhaltige Immobilienprojekte Schweiz

1291 Die Schweizer Anlagestiftung
Feldeggstrasse 24/26
8008 Zürich

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 sowie die Anlagerichtlinien gehen diesem Prospekt in jedem Fall vor.

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

Inkrafttreten: 20.10.2026

INHALTSVERZEICHNIS

1.	INFORMATION ZUR ANLAGESTIFTUNG	3
1.1.	Angaben zur Anlagestiftung	3
1.2.	Angaben zum Stiftungsvermögen	3
1.3.	Anlagegruppe Nachhaltige Immobilienprojekte Schweiz	3
1.4.	Best Board Practice	3
2.	STRUKTUR DER ANLAGEGRUPPE UND INVOLVIERTE PARTEIEN	3
2.1.	Anleger	4
2.2.	Stiftungsrat	4
2.3.	Geschäftsführung	4
2.4.	Ausschüsse / Kommissionen / Komitees	4
2.5.	Advisory und Portfoliomanagement Gesellschaft	4
2.6.	Buchhaltung und Compliance	5
2.7.	Revisionsstelle	5
2.8.	Depotbank	5
2.9.	Schätzungsexperte	5
3.	WEITERE INFORMATIONEN	5
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
4.	ANLAGERICHTLINIEN DER ANLAGEGRUPPE NACHHALTIGE IMMOBILIENPROJEKTE SCHWEIZ	6
4.1.	Grundlagen	6
4.2.	Anlageuniversum und Anlagefokus	7
4.3.	Zulässige Anlagen und Anlageinstrumente	7
4.4.	Anlageziel	8
4.5.	Anlagestrategie	8
4.6.	Anlagerestriktionen	8
4.7.	Tochtergesellschaften der Immobilien-Anlagegruppe	9
4.8.	Belehnungsbeschränkungen	9
4.9.	Schlussbestimmungen	9
5.	NACHHALTIGKEIT	9
5.1.	Grundsätze	9
5.2.	Nachhaltigkeitsziele	9
5.3.	Methoden zur Umsetzung der Ziele	10
6.	RISIKEN	10
6.1.	Vorbemerkungen	10
6.2.	Allgemeine Risiken Immobilien	10
6.3.	Besondere Risiken Bauprojekte	11
6.4.	Belehnung	11
6.5.	Kündigung	11
6.6.	Risikomanagement und Compliance	12
7.	NETTOINVENTARWERT (NAV)	12
8.	ERTRAGSVERWENDUNG	12
9.	GEBÜHREN UND KOSTEN	12
9.1.	Kommissionen zu Lasten der Anleger	12
9.2.	Verwaltungsaufwand zu Lasten der Anlagegruppen	12
10.	FÜR DIE ANLAGESTIFTUNG RELEVANTE STEUERVORSCHRIFTEN	13
11.	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	13
11.1.	Allgemeine Angaben	13
11.2.	Inkrafttreten und Änderungen	13

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. Sie verfügt zum Zeitpunkt der Publikation dieses Prospekts über zwei Anlagegruppen, die Anlagegruppe Nachhaltige Immobilienprojekte Schweiz und die Anlagegruppe Immobilien Schweiz.

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 selbständig 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.

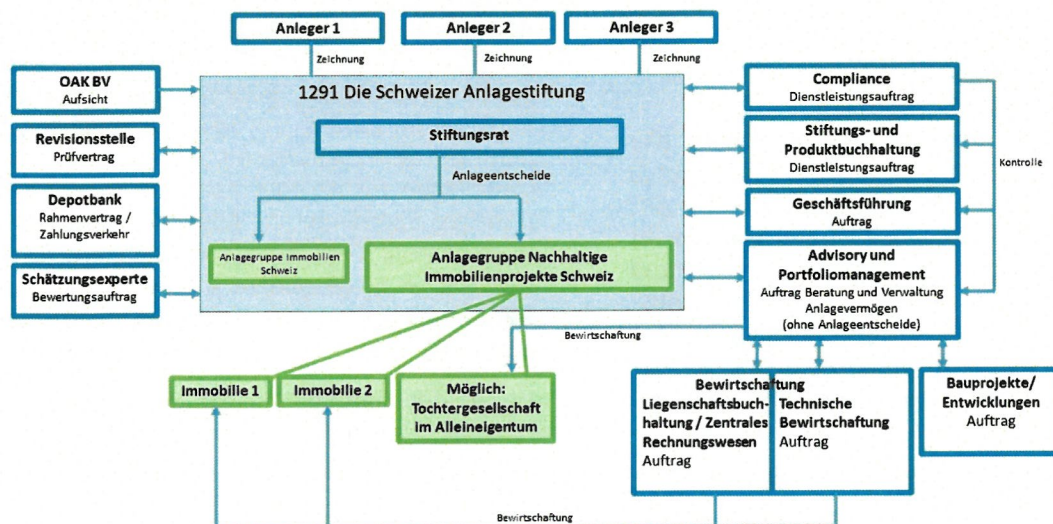
1.3. Anlagegruppe Nachhaltige Immobilienprojekte Schweiz

Diese Anlagegruppe gehört zur Kategorie „Immobilien“ gemäss Art. 53 Abs. 1 lit. c BVV 2. Sie stellt eine Immobilien-Anlagegruppe mit ausschliesslicher Anlage in Bauprojekte im Sinn von Art. 27 Abs. 3 ASV dar. Sie investiert ihre Mittel ausschliesslich in Bauland, angefangene Bauten und sanierungsbedürftige Objekte primär mit (künftiger) Wohnnutzung, untergeordnet auch mit (künftiger) kommerzieller Nutzung. Die Anlagegruppe kann die fertiggestellten Bauprojekte als Bestandesimmobilien behalten oder veräussern.

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

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 die Rakali AG, Zürich (CHE-438.864.028) wahrgenommen, wobei Dieter Marmet die Funktion des Geschäftsführers ausübt.

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. Sie ist auch für eine sorgfältige Begleitung und Überwachung der Bauprojekte zuständig. 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 Portfoliomanagement 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 Deloitte AG, Zürich (CHE-101.377.666), staatlich beaufsichtigtes Revisionsunternehmen (Registernummer 500420) 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 Zürcher Kantonalbank, Zürich (CHE-108.954.607) 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. Die eingebrachten Immobilien/Bauprojekte 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 reglementarischen Bestimmungen geschätzt. Ein zweiter von der Anlagestiftung und vom ersten Experten unabhängiger Schätzer prüft die Schätzung.

Nach Einhaltung einer dreijährigen Mindesthaltfrist ab Lancierung der Anlagegruppe können die Anleger 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 – vorbehaltlich 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. 9.1).

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. 9.1).

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.

Für die Ansprüche der Anlagegruppe gilt eine dreijährige Mindesthaltefrist seit Lancierung der Anlagegruppe (Aufnahme der operativen Tätigkeit).

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 Anlageobjekte, zuzüglich allfälliger Marchzinsen, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten sowie der bei der Veräusserung der Anlageobjekte 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 und Bauprojekte der Anlagegruppe erfolgt per Ende des Geschäftsjahrs.

4. Anlagerichtlinien der Anlagegruppe Nachhaltige Immobilienprojekte Schweiz

4.1. Grundlagen

Diesen 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 von Grundstücken/Bauprojekten führt die Anlagestiftung jeweils eine umfassende, qualitative und quantitative Prüfung in rechtlicher, finanzieller und geschäftlicher bzw. technischer Hinsicht durch.

Die Anlage in Einrichtungen, bei denen eine Nachschusspflicht besteht, ist nicht gestattet.

4.2. Anlageuniversum und Anlagefokus

Bei der Anlagegruppe Nachhaltige Immobilienprojekte Schweiz handelt es sich um eine Immobilien-Anlagegruppe mit ausschliesslicher Anlage in Bauprojekte im Sinne von Art. 27 Abs. 3 ASV. Die Anlagegruppe Nachhaltige Immobilienprojekte Schweiz investiert ihre Mittel ausschliesslich in Bauland, angefangene Bauten und sanierungsbedürftige Objekte (nachfolgend Bauprojekte).

Die Anlagegruppe Nachhaltige Immobilienprojekte Schweiz investiert in Bauprojekte in der gesamten Schweiz mit Fokus auf städtische Agglomerationen und wirtschaftsaktive Ballungsräume. Neben Bauprojekte mit (künftiger) vorwiegender Wohnnutzung können auch Bauprojekte mit (künftiger) kommerzieller Nutzung wie Büros, Verkauf, Gewerbe, Logistik, Freizeit- und Hotelanlagen (im Rahmen gemischt genutzter Liegenschaften) etc. 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, der Nachhaltigkeit sowie dem politischen, rechtlichen und steuerlichen Umfeld Rechnung getragen. Der Lage und der Qualität der Immobilien sowie im Rahmen der Projektentwicklung der Nachhaltigkeit werden grosse Wichtigkeit beigemessen, weil damit grundsätzlich die spätere Verkauf- und Vermietbarkeit, die langfristige Ertragskraft und das Wertsteigerungspotential zusammenhängen.

Die Anlagegruppe legt den Fokus auf die Nachhaltigkeit ihrer Anlagen. Der Nachhaltigkeitsansatz wird über alle Phasen des Lebenszyklus der einzelnen Immobilien berücksichtigt werden und bereits bei der strategischen Planung der Immobilienprojekte einfließen.

Die Anlagegruppe Nachhaltige Immobilienprojekte Schweiz kann ihren Anlagefokus durch Beschluss des Stiftungsrats jederzeit dahingehend ändern, dass sie zur klassischen Immobilien-Anlagegruppe wird. Voraussetzung dafür ist, dass die Anlagegruppe Nachhaltige Immobilienprojekte Schweiz zum Zeitpunkt dieser Änderung

die Anlagerestriktionen von Art. 27 Abs. 3 ASV erfüllt.

4.3. Zulässige Anlagen und Anlageinstrumente

Als Anlagen für das Vermögen der Anlagegruppe Nachhaltige Immobilienprojekte Schweiz sind Bauprojekte zulässig, die die Anforderungen gemäss Art. 2.1 f. der Anlagerichtlinien erfüllen. Als Bauprojekte gelten:

- Bauland, dessen Erwerb der Realisierung eigener Bauvorhaben dient, sofern das Bauland in der Bauzone liegt, aus baurechtlicher Sicht erschlossen und zur umgehenden Überbauung geeignet ist, wobei die erforderlichen Bewilligungen auch nach dem Erwerb eingeholt werden können, wenn die Aussichten für die Realisierung des Bauprojekts erfolgsversprechend sind und Machbarkeitsstudien und detaillierte Marktabklärungen ergeben haben, dass die Voraussetzungen für den Erhalt der Bewilligungen vorliegen;
- angefangene Bauten; und
- sanierungsbedürftige Objekte, bei denen eine umfassende Sanierung oder Erneuerung des gesamten Gebäudes oder von Bau-/Gebäudeteilen ansteht und deren Erwerb der Realisierung eigener Bauvorhaben dient. Sanierungsbedürftige Objekte dürfen im Zeitpunkt des Erwerbs noch bestimmungsgemäss genutzt werden, sofern die Anlagestiftung das Objekt mit der Absicht einer späteren umfassenden Sanierung oder Erneuerung des gesamten Gebäudes oder von Bau-/Gebäudeteilen erwirbt, namentlich für die Zwecke einer Umnutzung, Modernisierung und/oder Verdichtung.

Zulässig sind Anlagen in Liegenschaften (gem. Art. 655 Abs. 2 Ziff. 1 ZGB), in selbständige und dauernde Baurechte an Liegenschaften und in Miteigentumsanteile an Liegenschaften und/oder an selbständigen und dauernden Baurechten.

Die Anlagegruppe Nachhaltige Immobilienprojekte Schweiz kann die fertiggestellten Bauprojekte als Bestandesimmobilien behalten oder veräussern. Sie kann bei fertiggestellten Bauprojekten auch ganz oder teilweise Stockwerkeigentum begründen und die jeweiligen Einheiten veräussern.

Die Anlageobjekte werden primär direkt gehalten.

Als Ergänzung ist ein limitiertes indirektes Engagement in Bauprojekte mittels 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, Bauland und/oder erworbene Bauprojekte zu entwickeln und langfristig im Portfolio zu halten und einen nachhaltigen Anlageertrag und eine kontinuierliche Wertschöpfung durch eine auf Stabilität und Nachhaltigkeit ausgerichtete Anlagestrategie zu erreichen.

4.5. Anlagestrategie

Die Anlagegruppe Nachhaltige Immobilienprojekte Schweiz investiert gesamtschweizerisch in Bauprojekte mit unterschiedlicher Standort- und Objektqualität. Fokussiert wird dabei auf die Entwicklung und Realisation von nachhaltigen Bauprojekten mit attraktivem Wertschöpfungspotential. Es handelt sich um ein gemischtes Portfolio, welches sowohl (künftige) Wohnimmobilien (inkl. Alterswohnformen) als auch Immobilien mit (künftiger) kommerzieller Nutzung umfasst, wobei der Fokus auf Liegenschaften mit (künftiger) Wohnnutzung liegt.

Bei den (künftig) kommerziell genutzten Immobilien sind Büro/Dienstleistungs- oder Verkaufsnutzung sowie Gewerbe (inkl. Logistik) zu favorisieren. Als Ergänzung sind auch Anlagen in Freizeit- und Hotelanlagen (im Rahmen gemischt genutzter Liegenschaften) und Gastronomie etc. möglich.

Investitionen in Liegenschaften werden primär gemäss folgenden Kriterien getätigt:

- a) attraktive Standorte mit Wertsteigerungspotential;
- b) nachhaltige Ertragssicherung durch gute Verkaufs- und/oder Vermietbarkeit;
- c) nachhaltiger Ansatz in Bezug auf die Erstellung und die Bewirtschaftung;
- d) nutzungskonforme Bauqualität und Bausubstanz.

4.6. Anlagerestriktionen

Der Mietertragsanteil aus (künftiger) Wohnnutzung im Verhältnis zu den gesamten Mieterträgen der Anlagegruppe muss mindestens 60%

ausmachen. Zu den Mieterträgen aus Wohnnutzung zählen auch Mieterträge aus Alterswohnformen (inkl. Alterswohnformen Betreiberverträgen).

Mieterträge aus (künftiger) kommerzieller Nutzung (Büro, Dienstleistung, Verkauf, Logistik, Gewerbe, Gastrobetriebe, Freizeit- und Hotelanlagen) sind insgesamt bis zu einer Gesamtquote von maximal 40% der gesamten Mieterträge der Anlagegruppe erlaubt, wobei zusätzlich folgende Begrenzungen einzuhalten sind:

- a) Büro/Dienstleistung/Verkauf/Logistik/Gewerbe/Freizeit- und Hotelanlagen: max. 40% der gesamten Mieterträge der Anlagegruppe;
- b) Gastronomie: max. 15% der gesamten Mieterträge der Anlagegruppe;

Anlagen in Bauprojekte mit Freizeit- und Hotelnutzung sind nur im Rahmen gemischt genutzter Liegenschaften zulässig.

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

Anlagen in selbständige und dauernde Baurechte dürfen höchstens 30% des Gesamtvermögens der Anlagegruppe ausmachen.

Der Verkehrswert eines Anlageobjekts 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 Anlageobjekt.

Nicht zulässig sind:

- a) Bauprojekte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke;
- b) Bauprojekte für Einfamilienhäuser und Villen, Schlösser und Burgen;
- c) Anlagen in kollektive Kapitalanlagen.

Die vorgängig aufgeführten quantitativen und nutzungsbezogenen Kriterien kommen 5 Jahre nach Lancierung/Aufnahme der operativen Tätigkeit der Anlagegruppe Nachhaltige Immobilienprojekte Schweiz zum Tragen. Als Aufnahme der operativen Tätigkeit gilt das Datum der erstmaligen Einbringung von Vermögenswerten in die Anlagegruppe Nachhaltige Immobilienprojekte Schweiz durch Anleger, wobei die Entgegennahme verbindlicher Kapitalzusagen für sich alleine noch keine Einbringung von Vermögenswerten darstellt. Während dieser Aufbauphase

kann von den vorliegenden Bandbreiten abgewichen werden. Abweichungen von Art. 6.7 der Anlagerichtlinien (nicht zulässige Anlagen gem. lit. a) und b) hiervor) sind auch während der Aufbauphase unzulässig.

4.7. Tochtergesellschaften der Immobilien-Anlagegruppe

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 Nachhaltige Immobilienprojekte 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.

4.8. Belehnungsbeschränkungen

Die Belehnung der Anlageobjekte ist zulässig. Die Belehnungsquote darf jedoch im Durchschnitt aller Anlageobjekte, die direkt oder über Tochtergesellschaften gehalten werden, 33.33 Prozent (ein Drittel) des Verkehrswerts der Anlageobjekte 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.

4.9. 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. Nachhaltigkeit

5.1. Grundsätze

Der Nachhaltigkeitsansatz soll über alle Phasen des Lebenszyklus der einzelnen Immobilien berücksichtigt werden und bereits bei der strategischen Planung der Immobilienprojekte einfließen.

Über alle Projektphasen gilt es, die Einhaltung der Nachhaltigkeitsziele durch Umsetzung von Massnahmen sicherzustellen. Die Zielerreichung in Bezug auf Nachhaltigkeit ist im gesamten Lebenszyklus einer Immobilie zu gewährleisten. Der Lebenszyklus einer Immobilie beginnt mit der Planung und Erstellung des Gebäudes, geht in die Betriebs- und Bewirtschaftungsphase inklusive der Instandsetzung bzw. der Instandhaltung über, beinhaltet eventuell Umnutzungen und endet mit dem Rückbau.

Durch den Einbezug von Nachhaltigkeitsanforderungen und die Umsetzung von konkreten Massnahmen bei Immobilienprojekten wird ein Beitrag zur Ressourcenschonung und zum Klimaschutz, unter Berücksichtigung gesellschaftlicher Entwicklungen, geleistet.

Die Anlagegruppe Nachhaltige Immobilienprojekte Schweiz strebt ein nachhaltiges Portfolio an, was in der Wahl der Standorte und der Entwicklung der Gebäude Berücksichtigung findet. Entscheidungen werden unter sorgfältiger Abwägung ökologischer, sozialer und ökonomischer Aspekte getroffen.

5.2. Nachhaltigkeitsziele

Zur Definition der Nachhaltigkeitsziele der Anlagegruppe werden die Nachhaltigkeitsbereiche Umwelt, Gesellschaft und Wirtschaft nach unterschiedlichen Kriterien bewertet, die sich an den 17 Sustainable Development Goals (SDGs) der United Nations (UN) orientieren. Damit wird die Erfüllung der Nachhaltigkeitskriterien aus Umwelt, Gesellschaft und Wirtschaft in Bezug auf die relevanten SDGs zugleich messbar und vergleichbar gemacht.

Der mit der Anlagegruppe verfolgte Nachhaltigkeitsansatz fokussiert auf jene Ziele, die durch die Tätigkeit der Anlagestiftung in Immobilieninvestitionen mit einem erfolgreichen Immobilienmanagement positiv beeinflusst werden können. Der Nachhaltigkeitsansatz richtet sich somit nach den ausgewählten SDGs, die für Immobilienprojekte der Anlagegruppe relevant sind.

5.3. Methoden zur Umsetzung der Ziele

Die Immobilienprojekte der Anlagegruppe leisten einen Beitrag zur Zielerreichung der SDGs in allen relevanten Themen. Dazu sind im Immobilienentwicklungsprozess Massnahmen zu ergreifen, welche zu einer Erfüllung der Nachhaltigkeitskriterien beitragen, die für die spezifische Projektentwicklung gesetzt werden.

Die Nachhaltigkeitskriterien richten sich nach den auf dem Markt etablierten Nachhaltigkeitsstandards und Labels, welche projektspezifisch definiert werden und einen Beitrag zur Zielerreichung leisten.

Die Bewertung der Nachhaltigkeit im Projekt erfolgt phasengerecht und regelmässig, um die Umsetzung durch konkrete Massnahmen im Projekt sicherzustellen. Falls die Bewertung bei einem Ziel nicht erreicht werden kann oder eine Abweichung vom Ziel festgestellt wird, werden mögliche Optimierungsmöglichkeiten aufgezeigt und Massnahmen zur Verbesserung festgelegt. Im Anschluss werden diese auf ihre Realisierbarkeit in der entsprechenden Projektphase überprüft und Massnahmen zur Sicherstellung der Einhaltung der Nachhaltigkeitskriterien umgesetzt.

Die Erfüllung der Nachhaltigkeitsziele wird mit bestehenden Instrumenten und Standards des nachhaltigen Bauens beurteilt, die auf dem Schweizer Markt etabliert sind. Zudem erfolgt die Umsetzung von Massnahmen in Einklang mit den einschlägigen SIA-Normen. Damit werden die Nachhaltigkeitsanforderungen eingehalten.

Zudem ist für jedes Immobilienprojekt eine Planung und Realisierung nach einem in der Schweiz anerkannten Standard für nachhaltiges Bauen (LEED, BREEAM, DGNB, Minergie (P/A)-Eco, SNBS, 2000-Watt-Areal etc.) zu prüfen, so dass beim Abschluss eines Projekts die Möglichkeit besteht, das fertiggestellte Objekt erfolgreich zertifizieren zu lassen. Dies bedingt eine frühzeitige und konsequente Berücksichtigung der Anforderungen in dem Planungs- und Realisierungsprozess von Immobilien. Die Wahl des Zertifizierungssystems resp. Standards richtet sich nach der Immobilienstrategie und ist für jedes Projekt individuell zu bestimmen.

Die Umsetzung der Nachhaltigkeitsanforderungen zur Zielerreichung gemäss der angestrebten Methodik ermöglicht durch die konsequente Bewertung und Dokumentation eine Teilnahme an Branchenratings und Benchmarking.

6. Risiken

6.1. Vorbemerkungen

Die Stiftung bietet den Anlegern mit der Anlagegruppe Nachhaltige Immobilienprojekte Schweiz die Möglichkeit, direkt in Immobilienentwicklungsprojekte zu investieren. Dies während den verschiedenen Phasen vom Erwerb von Bauland (mit oder ohne Quartier-/Gestaltungsplan/ Überbauungsordnung o. dgl.) über die Projektentwicklung (bis zum Erhalt einer Baubewilligung) und Projektrealisierung (Erstellung und Erstvermietung bzw. Verkauf) bis ggf. zur Immobilienhaltung und –bewirtschaftung (Vermietung/Verwaltung/ Unterhalt). Ebenfalls möglich ist die Investition in Liegenschaften mit anstehender Sanierung, Renovation oder Umnutzung.

Auf diese Weise wird Anlegern ermöglicht, bereits in frühen Phasen zu investieren. Zu diesen Zeitpunkt ist oftmals ein Einstieg zu attraktiveren Renditen als bei Bestandesliegenschaften möglich, da die Nachfrage noch limitiert ist. Allerdings ist in diesen Phasen auch das Anlagerisiko grösser, weil das Kapital durch die mehrjährige Projektdauer langfristig gebunden ist. Wirtschaftliches Ziel der Anlagegruppe Nachhaltige Immobilienprojekte Schweiz ist es, durch Investitionen in Bauprojekte und Liegenschaften mit einem Umbau- und/oder Sanierungspotenzial eine nachhaltige Rendite zu erwirtschaften.

Investitionen in Immobilien resp. Bauprojekte sind verschiedenen Risiken ausgesetzt. In der Folge werden einige Risiken, die für die Geschäftstätigkeit der Anlagegruppe Nachhaltige Immobilienprojekte Schweiz relevant sind, aufgeführt. Die Aufzählung ist nicht abschliessend und deren Reihenfolge ist frei gewählt (keine Gewichtung).

6.2. Allgemeine Risiken Immobilien

Eine Investition in Immobilien ist vorwiegend für einen mehrjährigen Anlagezeitraum geeignet. Dies gilt umso mehr für Investitionen in Bauprojekte.

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 Nachhaltige Immobilienprojekte Schweiz sind den üblichen Immobilienrisiken und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen (bspw. Konjunktur, Wirtschaftswachstum, Inflation) 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. Veränderungen des Zinsniveaus haben einen direkten Einfluss auf die Hypothekarzins- und Diskontierungssätze. Diese wiederum können unmittelbare Auswirkungen auf die Finanzierungskosten, die Entwicklung der Mieterträge sowie den Wert der Immobilien haben.

Immobilien sind standortgebunden. Die Marktgängigkeit ist abhängig von der Lage, der Nutzungsart, der Qualität der Liegenschaft sowie der Liquidität des Marktes. Weiter können regulatorische Vorgaben sowie Infrastrukturfaktoren in der Umgebung einer Liegenschaft deren Wert beeinflussen.

Risiken in Zusammenhang mit Nachhaltigkeits-themen können einen Einfluss auf den Marktwert und die Reputation haben. Durch den Fokus der Anlagegruppe auf Immobilienprojekte müssen Risiken bereits in der Initialisierungsphase eines Projektes berücksichtigt und regelmässig bewertet werden.

Es besteht das Risiko, dass die Energie- und Klimaziele nicht oder nicht mit vertretbarem Aufwand erreicht werden können. Dieses Risiko wird durch die Erstellung langfristiger Massnahmenpläne für jede Projektentwicklung mittels Nachhaltigkeitskriterien sowie durch regelmässige Kontrolle der Zielerreichung reduziert.

6.3. Besondere Risiken Bauprojekte

Bei Bauprojekten können Verzögerungen sowie Kostenüberschreitungen entstehen (bspw. durch regulatorische Veränderungen, behördliche Vorgaben, Einsprachen, Probleme in der Planung und Realisierung u. dgl.). Ausserdem können fertiggestellte Bauwerke Mängel aufweisen, die unerwartete und überdurchschnittliche Behebungs- oder Unterhaltskosten verursachen und sich negativ auf die Erträge auswirken. Auch Probleme bei der Erstvermietung oder beim Verkauf können zu Ertragsausfällen führen.

Die Anlagegruppe bemüht sich, Baurisiken durch sorgfältige Vertragsgestaltung mit den Unternehmern soweit möglich zu minimieren (bspw. Zahlung nach Baufortschritt, Erfüllungsgarantie). Dennoch kann es zu Verzögerungen, Baukostenüberschreitungen, Nichterfüllung, mangelhaften Leistungen und Bauhandwerkerpfandrechten sowie den damit verbundenen Ausfallrisiken und Zusatzkosten kommen.

Ebenfalls nicht ausgeschlossen ist, dass während der Bauausführung umweltspezifische Risiken wie Altlasten zum Vorschein treten und erhebliche Mehrkosten verursachen. Dies auch wenn die Anlageobjekte vor dem Erwerb auf umweltspezifische Risiken hin geprüft werden und diese Risiken, wenn sie als tragbar erachtet werden und somit einen Erwerb nicht ausschliessen, in die Preisberechnung miteinbezogen werden.

Ausserdem ist es möglich, dass nach dem Erwerb die kantonalen, nationalen oder internationalen Gesetze oder sonstigen Vorschriften ändern und Einfluss auf die Baukosten und/oder die späteren Betriebskosten haben.

Insgesamt sind für die Umsetzung von Bauprojekten erhebliche (Vor-)Investitionen der Anlagegruppe notwendig, die erst nach einer gewissen Zeit Erträge generieren. Dabei besteht auch das Risiko, dass für abgeschlossene Bauprojekte kein Käufer / keine Mieter gefunden werden. Insbesondere durch die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ist es jederzeit möglich, dass die Nachfrage nach Wohnraum und Mietflächen sinkt. Dadurch könnten sowohl die Miet- als auch die Veräusserungserträge sinken, was sich negativ auf die Geschäfts-, Ertrags- und Finanzlage der Anlagegruppe auswirken kann.

Weiter ist es möglich, dass der bei einem Verkauf des realisierten Bauprojekts erzielbare Verkaufspreis (bestimmt durch Angebot und Nachfrage im Zeitpunkt des Verkaufs) unter dem Schätzpreis des Schätzungsexperten liegt.

6.4. Belehnung

Gemäss den Anlagerichtlinien darf die Belehnung 33% vom Verkehrswert der Anlageobjekte 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.

6.5. Kündigung

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

Der Preis für die Rücknahme von Ansprüchen ist u.a. davon abhängig, wie sich das Portfolio der Anlagegruppe entwickelt.

6.6. 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.

7. 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.

8. Ertragsverwendung

Der Stiftungsrat legt die Thesaurierungs-/Ausschüttungspolitik fest. Die Anlagegruppe Nachhaltige Immobilienprojekte Schweiz tätigt grundsätzlich keine Ausschüttungen. Sämtliche Erträge und Kapitalgewinne aus den Anlagen werden reinvestiert.

9. Gebühren und Kosten

9.1. 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 oder bei direkter Weiterplatzierung, 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.

9.2. 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 und den Vertrieb der Ansprüche eine Vertriebskommission von max. 0.75% des Ausgabepreises. Der Geschäftsführer setzt die Höhe im Einzelfall fest.

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.

10. 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).

11. Schlussbestimmungen

11.1. Allgemeine Angaben

Anlagekategorie:	Immobilien
Region:	Schweiz
Nutzung:	Gemischt, wobei der Fokus auf Wohnnutzung liegt.
Vermögensverwaltung:	Stiftungsrat
Revisionsstelle:	Deloitte AG, Zürich
Aufsichtsbehörde:	Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV), Bern
Publikation NAV:	monatlich sowie auf Ausgabe- und Rücknahmeterminen
Geschäftsjahr:	01.07. bis 30.06.
Ausschüttungspolitik:	thesaurierend
Valoren Nummer:	116649698
ISIN:	CH1166496989
Handelsregister Nr.	CHE-230.322.751

11.2. Inkrafttreten und Änderungen

Der vorliegende Prospekt wurde vom Stiftungsrat genehmigt und per 20. Oktober 2026 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 Präsident

Mark Lorenz Montanari

Der Vizepräsident

Albert Leiser