

## Prospekt

- Anlagegruppe W (Wohnliegenschaften)
- Anlagegruppe G (Geschäftsliegenschaften)

**Beschluss des Stiftungsrats vom:** 29. November 2023

**Inkrafttreten per:** 17. November 2020

**Mit Änderungen vom:** 22. November 2023

# assetimmo Immobilien-Anlagestiftung

## Prospekt für folgende Anlagegruppen:

- Anlagegruppe W (Wohnliegenschaften)
- Anlagegruppe G (Geschäftsliegenschaften)

Dieser Prospekt, die Statuten, das Stiftungsreglement, das Organisationsreglement, die Anlage-richtlinien, das Reglement zu Ausgaben und Rücknahmen von Ansprüchen, Emissionen von Ansprüchen und Transaktionen von Ansprüchen und Kapitalzusagen und der letzte Geschäftsbericht regeln und erläutern die Beziehungen zwischen den Anlegern der Anlagegruppen W (Wohnliegenschaften) und G (Geschäftsliegenschaften) und der assetimmo Immobilien-Anlagestiftung (Anlagestiftung). Diese Dokumente bilden die Grundlage für die Zeichnung und die Rückgabe von Ansprüchen gegenüber der Anlagestiftung. Der Prospekt ist eine Produkteinformation im Sinne von Art. 37 Abs. 2 der Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV).

## 1. Allgemeine Informationen

Die Anlagestiftung ist eine Stiftung im Sinne von Art. 53g ff. des Bundesgesetzes über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG) und Art. 80 ff. des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) mit Sitz in Zürich. 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.

Als Anleger können sich ausschliesslich in der Schweiz domizilierte steuerbefreite Einrichtungen der zweiten Säule und der Säule 3a und Personen, die kollektive Anlagen 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 105'000 und dem weiteren 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.

Das Anlagevermögen der Anlagestiftung ist in die beiden Anlagegruppen W (Wohnliegenschaften) und G (Geschäftsliegenschaften) unterteilt. Dabei handelt es sich um zwei voneinander unabhängige Anlagegruppen ohne solidarische Haftung. Die Anlagegruppen werden eigenständig bewertet und in Bezug auf Anlagen, Erträge, Kosten und Rechnungslegung selbständig geführt und verwaltet. Der Stiftungsrat bestimmt die Anzahl und die Beschaffenheit der verschiedenen Anlagegruppen.

Die Beteiligung eines Anlegers besteht in gleichen und nennwertlosen Buchforderungen an der Anlagegruppe oder in Bruchteilen von Ansprüchen. Die Anlagegruppen W und G werden rechnerisch selbständig geführt und sind voneinander wirtschaftlich unabhängig.

## 3. Organe und 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 oberste geschäftsführende Organ.

Die Anleger müssen angemessen vertreten sein. Der Stiftungsrat hat alle Kompetenzen, die nicht durch das Gesetz und die Stiftungssatzungen der Anlegerversammlung zugeteilt sind.

Der Stiftungsrat hat die folgenden Ausschüsse gebildet:

- Ausschuss Anlagen
- Ausschuss Compliance

## **Geschäftsführung und Verwaltung**

Der Stiftungsrat hat die Geschäftsführung und die Verwaltung für die Anlagegruppen an eine eigene Geschäftsleitung der Anlagestiftung delegiert.

Über die Anlage der Anlagegruppen, insbesondere über Sanierungsvorhaben sowie Erwerb und Verkauf von Immobilien, entscheiden je nach dem Volumen die Geschäftsleitung (bis CHF 3 Mio.), der Ausschuss Anlagen (Genehmigung bis CHF 10 Mio.) oder der Stiftungsrat (Genehmigung über CHF 10 Mio.) im Rahmen der je Anlagegruppe erlassenen Anlagerichtlinien.

Christian Germann, Vorsitzender der Geschäftsleitung

Sylke Wich-Glasen, Mitglied der Geschäftsleitung, Leiterin Portfoliomanagement

Roman Cavegn, Mitglied der Geschäftsleitung, Leiter Finanzen

## **Immobilienbewirtschaftung**

Die Bewirtschaftung der Anlagen (Liegenschaftsverwaltung) ist aufgrund regionaler und anderweitiger relevanter Kriterien an verschiedene unabhängige Bewirtschaftungsorganisationen delegiert.

## **Schätzungsexperte**

Wüest Partner AG, Zürich.

## **Depotbank**

Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich

## **Revisionsstelle**

BDO AG, Zürich.

# **4. Anlagerichtlinien**

## **Zulässige Anlagen**

Als zulässige Immobilienwerte gelten Liegenschaften, Miteigentumsanteile und Stockwerkeigentum, Grundstücke und Baurechte, Beteiligungen an Immobiliengesellschaften oder Immobilien-Anlagefonds sowie grundpfandgesicherte Darlehen an Dritte. Überschüssige liquide Mittel können temporär in anderen Werten angelegt werden, in der Regel in handelbaren Wertpapieren oder kurzfristig realisierbaren Forderungen.

Der Stiftungsrat beschliesst über die Ausschüttung der Erträge und die Wiederanlagemöglichkeit für die Anleger.

## **Anlagegruppe W (Wohnliegenschaften)**

Das Vermögen der Anlagegruppe W wird unter Beachtung einer angemessenen Risikoverteilung in schweizerischen Wohnimmobilienwerten in Schweizer Franken angelegt. Der Anteil der Erträge aus Wohnnutzungen dieser Immobilienwerte muss in Bezug auf alle Anlagen mindestens 75% betragen.

Die Anlagegruppe verfolgt mit ihren Anlagen eine Risikoverteilung nach geographischen Kriterien (Regionen), Standorten, Qualitäten, sowie nach der Grösse der Anlagen. Der Verkehrswert eines einzelnen Immobilienwertes darf 10% des Anlagevermögens der Anlagegruppe nicht übersteigen.

Es ist ein maximaler Grad an Fremdverschuldung von 20% des Marktwertes der Immobilien der Anlagegruppe zugelassen.

Für die weiteren Anlagevorschriften wird auf die separaten Anlagerichtlinien verwiesen, die einen integrierenden Bestandteil dieses Prospekts bilden.

## **Anlagegruppe G (Geschäftsliegenschaften)**

Das Vermögen der Anlagegruppe G wird unter Beachtung einer angemessenen Risikoverteilung in schweizerischen Geschäftsimmobilienwerten in Schweizer Franken angelegt. Der Anteil der Erträge aus kommerziellen Nutzungen dieser Immobilienwerte muss in Bezug auf alle Anlagen mindestens 75% betragen.

Die Anlagegruppe verfolgt mit ihren Anlagen eine Risikoverteilung nach geographischen Kriterien (Regionen), Standorten, Qualitäten, sowie nach der Grösse der Anlagen. Der Verkehrswert eines einzelnen Immobilienwertes darf 15 % des Anlagevermögens der Anlagegruppe nicht übersteigen.

Es ist ein maximaler Grad an Fremdverschuldung von 30% des Marktwertes der Immobilien der Anlagegruppe zugelassen.

Für die weiteren Anlagevorschriften wird auf die separaten Anlagerichtlinien verwiesen, die einen integrierenden Bestandteil dieses Prospekts bilden.

## 5. Steuern

Mit Ausnahme der Grundstückgewinnsteuer und liegenschaftenspezifischen Objektsteuern ist die Anlagestiftung nicht steuerpflichtig.

Die latenten Grundstückgewinnsteuern werden pro Objekt ermittelt und figurieren in der Bilanz. Sie werden aufgrund von Marktwertveränderungen, veränderter Besitzdauer, sowie anderer relevanter Faktoren jährlich, bei Bedarf auch unterjährig, angepasst.

## 6. Ausgaben und Rücknahmen von Ansprüchen

Die Geschäftsführung führt im Auftrag des Stiftungsrats die Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen durch.

### **Ausgabe von Ansprüchen**

#### *Beschränkungen*

Der Stiftungsrat kann den Erwerb von Ansprüchen an einer Anlagegruppe pro Anleger beschränken. Ansprüche können nur in dem vom Stiftungsrat bestimmten Zeitpunkt erworben werden. Der Stiftungsrat kann die Anzahl der jeweils auszugebenden Ansprüche festlegen und/oder pro Anleger beschränken.

#### *Mindestzeichnung*

Jeder Anleger muss mindestens Ansprüche einer oder mehrerer Anlagegruppen im Gesamtwert von CHF 250'000 besitzen. Jeder Anleger, der

erstmalig Anleger der Stiftung wird, muss mindestens Ansprüche einer oder mehrerer Anlagegruppen im Gesamtwert von CHF 1'000'000 zeichnen. Als Zeichnung gilt auch die Übernahme von Ansprüchen im Rahmen einer Zession.

#### *Bezahlung*

Der Gegenwert der erworbenen Ansprüche ist in der Regel bar auf den Stichtag der Ausgabe zu bezahlen.

#### *Sacheinlagen*

Der Stiftungsrat kann die Ausgabe von Ansprüchen gegen Abtretung von Sacheinlagen bewilligen. Der Wert der Sacheinlage wird durch einen unabhängigen Schätzungsexperten ermittelt und muss durch einen zweiten unabhängigen Schätzungsexperten bestätigt werden. Die Geschäftsführung erstellt einen Bericht über die Sacheinlagen. Die Revisionsstelle bestätigt im Jahresbericht das ordnungsgemässe Vorgehen und die Übereinstimmung der Sacheinlage mit den Anlagevorschriften gestützt auf den Bericht der Geschäftsführung.

#### *Ausgabepreis*

Der Ausgabepreis wird periodisch neu festgelegt. Er wird aufgrund des Inventarwerts der betreffenden Anlagegruppe berechnet, zuzüglich dem aufgelaufenen Ertrag und einer Ausgabekommission. Letztere enthält insbesondere eine pauschale Entschädigung für die durch die Anlage entstehenden Kosten (Ausgabekommission).

### **Rückgabe von Ansprüchen**

#### *Rückgabefrist*

Die Anleger können unter Beachtung einer Kündigungsfrist von 15 Tagen die Rücknahme aller oder eines Teils ihrer Ansprüche auf Ende eines Monats verlangen.

#### *Rücknahmepreis*

Der Wert der auszahlenden Ansprüche wird festgesetzt aufgrund des zum Zeitpunkt der Rückzahlung gültigen Rücknahmepreises. Der Rücknahmepreis wird aufgrund des Inventarwertes der betreffenden Anlagegruppe berechnet, zuzüglich dem aufgelaufenen Ertrag und abzüglich einer Rücknahmekommission. Letztere enthält insbesondere eine pauschale Entschädigung für die

durch die Desinvestition anfallenden Kosten (Rücknahmekommission).

### **Zusätzliche Einschränkungen bei der Ausgabe und Rücknahme**

Die Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen unterliegt zusätzlich folgenden Einschränkungen:

Unter ausserordentlichen Umständen, insbesondere bei Liquiditätsengpässen, kann die Rücknahme von Ansprüchen aller oder einzelner Anlagegruppen bis zu zwei Jahre aufgeschoben werden. Ein allfälliger Aufschub der Rücknahme wird den Anlegern umgehend angezeigt. Der Rücknahmepreis wird in diesem Fall gestützt auf das Nettovermögen der betreffenden Anlagegruppe per Ende der Aufschubfrist festgesetzt.

Falls die für die Rücknahme der gekündigten Ansprüche notwendigen liquiden Mittel nicht innert der erstreckten Rücknahmefrist beschafft werden können, ordnet der Stiftungsrat eine teilweise Veräusserung der Immobilienwerte der betreffenden Anlagegruppe (Teilliquidation) an. Die Rückzahlung erfolgt für alle zwischenzeitlich gekündigten Ansprüche aufgrund des nach erfolgter Teilliquidation neu berechneten Rücknahmepreises.

## **7. Handel von Ansprüchen**

Der freie Handel von Ansprüchen und allfälligen Kapitalzusagen ist nicht zugelassen. Verlangen Anleger die Rücknahme von Ansprüchen, so kann der Stiftungsrat diese Ansprüche bisherigen oder potentiellen Anlegern anbieten.

Bei wenig liquiden Anlagegruppen ist eine Zession von Ansprüchen unter Anlegern unter der Voraussetzung der vorgängigen schriftlichen Zustimmung des Stiftungsrats zulässig. Die Zession bedarf einer schriftlichen Vereinbarung zwischen den beteiligten Anlegern, die auch den Übernahmepreis regelt. Der Inhalt der Vereinbarung und der Übernahmepreis liegen in der alleinigen Verantwortung der beteiligten Anleger.

## **8. Bewertung**

Der Inventarwert einer Anlagegruppe entspricht dem Verkehrswert der Immobilienwerte und der Summe der übrigen Aktiven, Passiven und

Rückstellungen einschliesslich latenter Liquidationssteuern. Der Verkehrswert der Immobilien wird durch Schätzungen der unabhängigen Schätzungsexperten der Stiftung nach anerkannten Schätzungsmethoden ermittelt.

Der Inventarwert wird mindestens auf das Ende des Geschäftsjahres sowie bei jeder Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen berechnet.

## **9. Gebühren, Kosten und Aufwendungen**

### **Vergütungen zugunsten der Anlagegruppe**

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

Der Maximalsatz für die Ausgabekommission beträgt 2.5 %.

Der Maximalsatz für die Rücknahmekommission beträgt 2.5 %.

Die jeweiligen effektiven Ansätze 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.

### **Vergütungen zulasten der Anlagegruppe**

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

#### *Managementgebühr:*

Für die Leitung und Verwaltung der Anlagegruppen W und G belastet die Anlagestiftung eine Managementgebühr von 0.10 % p.a. des Marktwertes der Liegenschaften der jeweiligen Anlagegruppe.

Diese Gebühr deckt neben den Managementdienstleistungen (Portfoliomanagement, Geschäftsführung der Stiftung und deren Organisation, allgemeine Administration, Anlegeradministration) auch die Bemühungen für den Kauf,

Verkauf und den Unterhalt (Instandhaltung und Instandsetzung der Liegenschaften) ab.

Derzeit werden die internen Aufwendungen im Zusammenhang mit Baumanagement, Bautreuhand und Bauherrenvertretung im Rahmen von Projekten nicht zusätzlich den Anlagegruppen belastet. Sie werden derzeit mit der Managementgebühr abgegolten.

#### *Immobilienbewirtschaftung*

Durch Dritte erbrachte Verwaltungstätigkeiten werden den Anlagegruppen gemäss den jeweiligen separaten Verträgen mit den Dritten in Rechnung gestellt. Die Entschädigung beträgt max. 5% der gestellten Nettomietzinsen abzüglich Leerstände, zuzüglich jeweils geltender MWST. Es erfolgt keine zusätzliche Entschädigung an die Geschäftsführung der Stiftung.

#### *Kauf- und Verkaufskommission*

Derzeit werden keine Kauf- und Verkaufskommissionen von Liegenschaftentransaktionen den Anlagegruppen belastet. Diese Aufwendungen werden mit der Managementgebühr abgegolten.

#### *Weitere Kosten und Aufwendungen*

Eine Verminderung der Rendite auf den Ansprüchen der Anlagegruppen kann insbesondere durch die von Anlagegruppen gehaltenen Bauprojektvorhaben oder Realisierungen von Neubauten und Sanierungen entstehen. Ebenfalls können zusätzliche Kosten, Aufwendungen und Steuern beim Kauf oder Verkauf entstehen.

Des Weiteren werden der Anlagegruppe nebst den ordentlichen Liegenschaftsaufwendungen auch Kosten, welche durch Dritte in Rechnung gestellt werden, belastet (Kosten für ordentliche und ausserordentliche Schätzungen, Bautreuhandgebühren, Verwaltungshonorare, Handänderungssteuern, Notariatskosten, Abgaben, Anwalts- und Gerichtskosten, Maklergebühren etc.).

#### *Vermögensverwaltungskosten, TER*

Die Anlagestiftung publiziert die von der KGAST definierten Kennzahlen in ihren Jahresberichten. Die publizierten Kennzahlen werden durch die Revisionsstelle überprüft. Die Kennzahlen der KGAST decken die wichtigsten immobilien-spezifischen Risiko-/Renditeaspekte ab.

## 10. Risikohinweise

Zu welchem Preis Ansprüche zurückgenommen werden, hängt unter anderem davon ab, wie sich das Immobilienportfolio der Anlagegruppe in der Zukunft entwickelt. Im Fall einer ungünstigen Entwicklung besteht für den Anleger das Risiko eines teilweisen oder vollständigen Verlustes des von ihm eingesetzten Kapitals.

Im Zusammenhang mit Immobilien-Anlagen bestehen, nicht abschliessend, insbesondere die folgenden Risiken:

#### **Risiken aus der fehlenden Liquidität**

Erworbene Immobilien sind i.d.R. wenig liquide. Veräusserungen sind deshalb unter den Gegebenheiten schwieriger als bei börsenkotierten Wertpapieren.

#### **Risiken aus der Standortgebundenheit**

Bei der Auswahl von Anlagen in Immobilien kommen dem Standort und der Entwicklung desselben generell eine grosse Bedeutung zu. Im Weiteren besteht ein Einfluss von verschiedenen gegenseitig variabel interdependenten Faktoren, wie z.B. Erschliessung, Nutzungsart, Bauqualität und Steuern, Attraktivität des Gebäudes und Wert der Liegenschaft.

#### **Risiken aufgrund von Anlagen in Bauland und Bauprojekte**

Durch Auflagen von Behörden sowie Unwägbarkeiten bei der Planung und Realisierung von Bauwerken können zeitliche Verzögerungen entstehen. Im Zusammenhang mit Unwägbarkeiten bei der Vermietung neu erstellter Liegenschaften oder auch bei der Instandsetzung von Bestandesobjekten können unter Umständen entsprechende substanzuelle Ertragsausfälle entstehen.

#### **Risiken aus der Nutzung der Liegenschaften**

Die Erträge aus den Liegenschaftsanlagen sind konjunkturellen Schwankungen und mietrechtlichen Einschränkungen und Veränderungen ausgesetzt.

#### **Risiken aufgrund der Umwelt**

Aller Vorsicht zum Trotz besteht die Möglichkeit von unbekanntem, erst später zu Tage tretenden Altlasten. Solche können nicht generell ausgeschlossen werden. Diese können zu

substanziellen, nicht vorgesehenen Kosten mit entsprechenden Auswirkungen auf die Bewertung des Objektes und damit der Anlagegruppe führen und damit auch den Nettoinventarwert beeinflussen.

#### **Risiken der Bewertungen**

Die Bewertung der Liegenschaften ist von multiplen gegenseitig interagierenden Faktoren abhängig. Sie unterliegt auch einer gewissen subjektiven Einschätzung dieser Faktoren. Die per Stichtag festgelegten und von den Schätzungsexperten und deren Hilfspersonen geprüften Werte der Anlagen können deshalb vom beim Verkauf der Liegenschaft zu erzielenden Preis abweichen, da sich der Verkaufspreis nach Angebot und Nachfrage zum Zeitpunkt des Verkaufs oder Kaufs richtet.

#### **Risiken der allgemeinen Zinsentwicklung**

Veränderungen der Kapitalmarktzinsen und des Referenzzinssatzes haben einen unmittelbaren Einfluss auf die Hypothekarzins- und auf die Diskontierungssätze. Sie wirken sich unmittelbar auf die Finanzierungskosten, die Mieterträge und die Immobilienwerte aus.

#### **Rechtliche Risiken aufgrund der Änderungen der gesetzlichen Rahmenbedingungen**

Der Betrieb und die Vermietung von Immobilien unterliegen auch staatlichen Regulierungen (Gesetzen, Verordnungen) von Gemeinden, Kantonen und dem Bundesstaat. Änderungen oder Neuerungen können substanzielle Auswirkungen auf die Erträge und Kosten von Immobilien haben.

## **11. Weitere Informationen**

#### **Valorenummer:**

Anlagegruppe W: 1'049'345

Anlagegruppe G: 1'049'349

#### **Rechnungseinheit:**

CHF

#### **Rechnungsjahr:**

1. April – 31. März

#### **Ausschüttung und deren allfällige Wiederanlagen:**

Im Verlaufe des Juni des Geschäftsjahres.

## **12. Publikationen der Stiftung:**

Statuten, Stiftungsreglement, Anlagerichtlinien und Prospekt sowie Jahres- und Halbjahresberichte und weitere Publikationen werden auf der Webseite der Anlagestiftung ([www.assetimmo.ch](http://www.assetimmo.ch)) als pdf-Dateien zum Download veröffentlicht.

Diese Dokumente können, wie auch allfällige weitere Unterlagen, bei der Geschäftsführung bezogen werden.

Die aktualisierten Kurswerte auf der Basis der Nettoinventarwertentwicklung und die Ausgabe- und Rücknahmepreise werden im Internet publiziert ([www.assetimmo.ch](http://www.assetimmo.ch)).

# Anlagerichtlinien der Anlagegruppen

## 1. Grundlagen

Die Anlagerichtlinien der Anlagegruppen basieren auf:

- der Anlagestiftungsverordnung (ASV)
- den Statuten und dem Stiftungsreglement der assetimmo.

## 2. Anlagerichtlinien der Anlagegruppe W (Wohnliegenschaften)

### 1. Grundsatz

Das Vermögen der Anlagegruppe W (Wohnliegenschaften) wird unter Beachtung einer angemessenen Risikoverteilung in schweizerischen Wohnimmobilienwerten in Schweizer Franken angelegt.

Der Anteil der Erträge aus Wohnnutzungen dieser Immobilienwerte muss in Bezug auf alle Anlagen mindestens 75% betragen.

### 2. Objekttyp

#### 2.1 Zugelassene Anlagen

*Direkte Immobilienwerte:*

Die Anlagegruppe W (Wohnliegenschaften) investiert in direkt gehaltene Immobilienwerte in der Form von:

- Immobilien für Wohnnutzungen im Alleineigentum,
- Miteigentum und Stockwerkeigentum ohne Mehrheit der Anteile oder Stimmen, maximal bis 30% der Gesamtanlagen,
- Miteigentum und Stockwerkeigentum mit Mehrheit der Anteile oder Stimmen bis max. 20%,
- Objekte im Baurecht, maximal bis 20% der Gesamtanlagen,
- Bauprojekte, Bauland und sanierungsbedürftige Objekte, maximaler Investitionsumfang bis 30% der Gesamtanlagen.

*Indirekte Immobilienwerte:*

Die Anlagegruppe W (Wohnliegenschaften) kann auch in die folgenden indirekten Immobilienwerte investieren:

- Immobilienaktiengesellschaften,
- Immobilienfonds,
- Anlagestiftungen.

Insgesamt darf der Anteil von indirekten Immobilienwerten an den Anlagen der Anlagegruppe W (Wohnliegenschaften) maximal 10% betragen.

Diese indirekten Anlagen sind nur zulässig, wenn deren Zweck ausschliesslich dem Erwerb, dem Verkauf, der Überbauung, der Vermietung oder der Verpachtung von eigenen Grundstücken dient.

#### 2.2 Nicht zugelassene Anlagen

Die Anlagegruppe W (Wohnliegenschaften) darf weder direkt noch indirekt in die nachfolgenden Immobilienwerte investieren:

- Villen und Einfamilienhäuser,
- Hotels,
- Freizeitanlagen,
- Objekte deren Bewertung nicht mit marktgängigen Ermittlungsmassstäben erfolgen kann,
- Derivate.

### **3. Diversifikation**

Die Anlagegruppe W (Wohnliegenschaften) verfolgt mit ihren Anlagen eine Risikoverteilung nach geographischen Kriterien (Regionen), Standorten, Qualitäten, sowie nach der Grösse der Anlagen.

Der Verkehrswert eines einzelnen Immobilienwertes darf 10% des Anlagevermögens der Anlagegruppe nicht übersteigen.

### **4. Fremdfinanzierung**

Es ist ein maximaler Grad an Fremdverschuldung von 20% des Marktwertes der Immobilien der Anlagegruppe zugelassen.

### **5. Temporäre Anlagen**

Zur Liquiditätssteuerung kann die Anlagegruppe Liquidität halten. Die Mittel sind in CHF zu halten.

Die flüssigen Mittel können in Form von Bankguthaben auf Sicht und Zeit sowie Anlagen mit Geldmarktcharakter mit einer Restlaufzeit von höchstens 12 Monaten gehalten werden. Als Mindestanforderung an die Bonität gilt ein A1/P1-Rating oder vergleichbare Qualität.

## **3. Anlagerichtlinien der Anlagegruppe G (Geschäftsliegenschaften)**

### **1. Grundsatz**

Das Vermögen der Anlagegruppe G (Geschäftsliegenschaften) wird unter Beachtung einer angemessenen Risikoverteilung in schweizerischen Geschäftsimmobilenwerten in Schweizer Franken angelegt.

Der Anteil der Erträge aus kommerziellen Nutzungen dieser Immobilienwerte muss in Bezug auf alle Anlagen mindestens 75% betragen.

### **2. Objekttyp**

#### **2.1 Zugelassene Anlagen**

*Direkte Immobilienwerte:*

Die Anlagegruppe G (Geschäftsliegenschaften) investiert in direkt gehaltene Immobilienwerte in der Form von:

- Immobilien für kommerzielle Nutzungen im Alleineigentum,
- Miteigentum und Stockwerkeigentum ohne Mehrheit der Anteile oder Stimmen bis 30% der Gesamtanlagen,
- Miteigentum und Stockwerkeigentum mit Mehrheit der Anteile oder Stimmen bis max. 20%,
- Objekte im Baurecht bis maximal 20% der Gesamtanlagen,
- Bauprojekte, Bauland und sanierungsbedürftige Objekte, maximaler Investitionsumfang bis 20% der Gesamtanlagen.

### *Indirekte Immobilienwerte:*

Die Anlagegruppe G (Geschäftsliegenschaften) kann auch in die folgenden indirekten Immobilienwerte investieren:

- Immobilienaktiengesellschaften,
- Immobilienfonds,
- Anlagestiftungen.

Insgesamt darf der Anteil von indirekten Immobilienwerten an den Anlagen der Anlagegruppe G (Geschäfts-liegenschaften) maximal 10% betragen.

Diese indirekten Anlagen sind nur zulässig, wenn deren Zweck ausschliesslich dem Erwerb, dem Verkauf, der Überbauung, der Vermietung oder der Verpachtung von eigenen Grundstücken dient.

## **2.2 Nicht zugelassene Anlagen**

Die Anlagegruppe G (Geschäftsliegenschaften) darf weder direkt noch indirekt in die nachfolgenden direkten und indirekten Immobilienwerte investieren:

- Liebhaberobjekte,
- Objekte deren Bewertung nicht mit marktgängigen Ermittlungsmassstäben erfolgen kann,
- Derivate.

## **3. Diversifikation**

Die Anlagegruppe G (Geschäftsliegenschaften) verfolgt mit ihren Anlagen eine Risikoverteilung nach geo-graphischen Kriterien (Regionen), Standorten, Qualitäten, sowie nach der Grösse der Anlagen.

Der Verkehrswert eines einzelnen Immobilienwertes darf 15 % des Anlagevermögens der Anlagegruppe nicht übersteigen.

## **4. Fremdfinanzierung**

Es ist ein maximaler Grad an Fremdverschuldung von 30% des Marktwertes der Immobilien der Anlagegruppe zugelassen.

## **5. Temporäre Anlagen**

Zur Liquiditätssteuerung kann die Anlagegruppe Liquidität halten. Die Mittel sind in CHF zu halten.

Die flüssigen Mittel können in Form von Bankguthaben auf Sicht und Zeit sowie Anlagen mit Geldmarktcharakter mit einer Restlaufzeit von höchstens 12 Monaten gehalten werden. Als Mindestanforderung an die Bonität gilt ein A1/P1-Rating oder vergleichbare Qualität.