

avenirplus
Anlagestiftung

Prospekt
Anlagegruppe
Immobilien

Inhalt

Art. 1	Informationen über die Anlagestiftung	4
Art. 2	Angaben zum Stiftungsvermögen	4
Art. 3	Informationen über die Anleger, die Organe und die Organisation	5
Art. 4	Ausgabe von Ansprüchen	7
Art. 5	Sacheinlagen	7
Art. 6	Rücknahme bzw. Rückgabe von Ansprüchen	8
Art. 7	Bewertung	8
Art. 8	Risiken	9
Art. 9	Anlagerichtlinien	11
Art. 10	Information und Auskunft	17
Art. 11	Compliance Richtlinien, Kodex, IKS, Risikomanagement	17
Art. 12	Nettoinventarwert	18
Art. 13	Steuervorschriften	18
Art. 14	Geschäftsjahr	18
Art. 15	Inkrafttreten / Änderung	18

Die Statuten, das Reglement, die Anlagerichtlinien, die Prospekte der einzelnen Anlagegruppen und der letzte Geschäftsbericht regeln und erläutern die Beziehungen zwischen den Anlegern und der avenirplus Anlagestiftung. Die genannten Dokumente bilden insbesondere die Grundlage für die Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen gegenüber der Anlagestiftung.

Art. 1 Informationen über die Anlagestiftung

1. Die avenirplus Anlagestiftung ist eine Stiftung schweizerischen Rechts im Sinne von Art. 80 ff. ZGB und untersteht der Aufsicht des Bundes. Die Anlagestiftung bezweckt die kollektive Anlage und Verwaltung des von den Anlegern eingebrachten Kapitals. Die Ansprüche gegenüber der Anlagestiftung sind nach Art. 56 BVV 2 eine im Rahmen der Bundesgesetzgebung für Vorsorgeeinrichtungen vorgesehene indirekte Anlage. Der Anlegerkreis beschränkt sich auf die in der Schweiz domizilierten, steuerbefreiten Vorsorgeeinrichtungen privaten oder öffentlichen Rechts sowie öffentlich-rechtliche Körperschaften, soweit letztere im Rahmen der 2. Säule geäußerte Vorsorgegelder anlegen gemäss Artikel 3 der Statuten. Über die Aufnahme neuer Anleger entscheidet der Stiftungsrat.
2. Das Stiftungsvermögen besteht aus dem Stammvermögen und dem Vermögen, das zum Zweck der Anlage von den Anlegern eingebracht wird. Das Anlagevermögen setzt sich aus nennwertlosen und unentziehbaren Ansprüchen der Anleger zusammen. Die Ansprüche sind keine Wertpapiere; sie werden buchhalterisch erfasst. Die Verpfändung von Ansprüchen wie deren Abtretung an Dritte ist ausgeschlossen.
3. Die Anlagestiftung ist, da ihre Einkünfte und Vermögenswerte ausschliesslich der beruflichen Vorsorge dienen, von den direkten Steuern des Bundes, der Kantone und der Gemeinden befreit (Art. 80 Absatz 2 BVG i.V.m. Art. 23 Absatz 1 lit. d StHG). Nicht befreit ist sie von Objektsteuern, Liegenschaftssteuern und von Vermögensverkehrssteuern, insbesondere Grundstückgewinn- und Handänderungssteuern (Art. 80 Absatz 3 und 4 BVG).

Art. 2 Angaben zum Stiftungsvermögen

1. Das Gesamtvermögen der Anlagestiftung umfasst das Stammvermögen und das Anlagevermögen, das zum Zweck der gemeinsamen Vermögensanlage von den Anlegern eingebracht wird.
2. 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.
3. 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.
4. 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.

Art. 3 Informationen über die Anleger, die Organe und die Organisation

1. 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.
2. 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. Über die Aufnahme neuer Anleger entscheidet die Geschäftsführung.

3. Die Namen der Anleger werden nicht öffentlich publiziert.

4. Die Anlegerversammlung

Die Einladung und die Traktandenliste für ordentliche sowie ausserordentliche Anlegerversammlungen müssen spätestens 20 Tage vor der Anlegerversammlung in der durch die Statuten vorgeschriebenen Form zugestellt werden.

In der Einberufung sind die Verhandlungsgegenstände sowie die Anträge des Stiftungsrates und der Anleger bekanntzugeben, welche die Durchführung einer Anlegerversammlung oder die Traktandierung eines Verhandlungsgegenstandes verlangt haben.

Anträge, die nach Versand der Einladung oder erst in der Versammlung eingebracht werden, können auf Beschluss der Versammlung zur Diskussion zugelassen werden. Eine Beschlussfassung ist jedoch erst in der nächsten Versammlung möglich; ausgenommen sind blosser Abänderungs- und Verwerfungsanträge, welche sich auf die in der Einladung bezeichneten Verhandlungsgegenstände beziehen, der Antrag zu einer ausserordentlichen Anlegerversammlung und auf Durchführung einer Sonderrevision.

5. Stiftungsrat

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.

Der Stiftungsrat:

Rolf Beyeler, Präsident
Christoph Mayer, Mitglied
Riccardo Incerti, Mitglied

6. Ausschüsse

Der Stiftungsrat entscheidet, ob Ausschüsse eingesetzt werden sollen. Ausschüsse können auch ad-hoc und auf Zeit einberufen werden. Der Stiftungsrat regelt die Anzahl und die Ernennung der Mitglieder, die Anforderungen an die Qualifikation, die detaillierten Aufgaben inkl. Berichterstattungspflichten sowie allfällige Entscheidungskompetenzen. Die Mitglieder des Ausschusses müssen nicht dem Stiftungsrat angehören.

7. Geschäftsführung / Buchführung

Der Stiftungsrat bestimmt eine Geschäftsführung, welche die laufenden Geschäfte der Anlagestiftung besorgt, sofern diese nicht an externe Partner delegiert wurden. Die Geschäftsführung ist insbesondere für die Führung des Tagesgeschäfts, die Buchführung, 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 Geschäftsführung:

Für die Geschäftsführung zeichnet die avenirplus.ch Services AG verantwortlich.

8. Advisory und Portfoliomanagement-Gesellschaft

Soweit es die gesetzlichen Bestimmungen zulassen und soweit es im Interesse einer sachgerechten Verwaltung liegt, kann die Geschäftsführung Teilaufgaben an andere Dritte im Namen und auf Rechnung der Stiftung delegieren. Eine Weiterdelegation wesentlicher Teilaufgaben durch beauftragte Dritte ist ausgeschlossen.

Als Advisory und Portfoliomanagement-Gesellschaft ist die Investas AG, Bern verantwortlich.

9. Schätzungsexperten

Die Stiftung muss jedes Grundstück, das sie erwerben oder veräussern will, durch mindestens einen unabhängigen Schätzungsexperten schätzen lassen. Der Verkehrswert der Grundstücke wird grundsätzlich einmal jährlich durch den Schätzungsexperten geprüft. Die Anlagestiftung lässt bei Bauvorhaben prüfen, ob die voraussichtlichen Kosten marktkonform und angemessen sind. Nach der Fertigstellung der Bauten lässt die Anlagestiftung den Verkehrswert schätzen.

Schätzungsexperten für die Anlagegruppe Immobilien sind:

- Frank Balmer - Balmer & Ammann AG, Lenzburg
- Herbert Mössinger - Mössinger Immobilien AG, Liebefeld
- PRIVERA AG, Gümligen
- Wuest und Partner

10. Revisionsstelle

Die Revisionsstelle wird jährlich von der Anlegerversammlung gewählt. Als Revisionsstelle wurde die BDO AG, Bern, staatlich beaufsichtigtes Revisionsunternehmen gewählt.

11. Die Depotstelle / n wird / werden vom Stiftungsrat bestimmt. Der Stiftungsrat ernennt eine Depotbank in der Schweiz.

Als Depotbanken wurden folgende Banken eingesetzt:

- Neue Aargauer Bank, Baden
- Spar- und Leihkasse Bucheggberg, Lüterswil
- Credit Suisse AG, Bern

Art. 4 Ausgabe von Ansprüchen

1. Die Ausgabe von Ansprüchen erfolgt durch die Geschäftsführung respektive zufolge von Kapitalabrufen durch die Stiftung oder im Austausch zu Sacheinlagen.

Abgesehen von der Erstemission entspricht der Ausgabepreis eines Anspruchs dem jeweiligen Inventarwert pro Anspruch zuzüglich Spesen und Abgaben, die aus dem Kauf von Anlagen infolge Zeichnung von Ansprüchen durchschnittlich entstehen.

2. Ein freier Handel von Ansprüchen ist nicht zugelassen. Die Abtretung von Ansprüchen unter Anlegern ist in Einzelfällen zulässig, sofern die Geschäftsführung einer solchen vorgängig schriftlich zustimmt. Die Geschäftsführung kann von Anlegern zurück genommene Ansprüche sogleich an andere Anleger weitergeben. In diesem Fall fallen keine Kommissionen an.
3. Neue Ansprüche können zum dannzumal gültigen Nettoinventarwert zuzüglich einer Ausgabekommission erworben werden. Der Stiftungsrat bestimmt die Fristen, innert welcher die Anleger zu Gunsten der Stiftung verbindliche, auf einen festen Betrag lautende Kapitalzusagen abgeben können. Diese verpflichten im Gegenzug die Stiftung zur Ausgabe von Ansprüchen im Wert der Kapitalzusagen.
4. Der Gegenwert des Emissionspreises ist in bar oder als Sacheinlage zu erbringen.
5. Die Ausgabe von Ansprüchen kann im Hinblick auf die Anlagemöglichkeiten durch den Stiftungsrat vorübergehend eingeschränkt oder eingestellt werden.

Art. 5 Sacheinlagen

1. Eine Sacheinlage ist nur zulässig, wenn diese mit der Anlagepolitik und den Anlage-richtlinien vereinbar ist und die Interessen der übrigen Anleger nicht beeinträchtigt werden. Die Geschäftsführung protokolliert alle Sacheinlagen zuhanden der Revisionsstelle. Die Revisionsstelle überprüft die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen im Zusammenhang mit den Sacheinlagen sowie die Wahrung der Interessen der übrigen Anleger.
2. Sacheinlagen werden zum Nettoinventarwert im Zeitpunkt der Einbringung abgewickelt.
3. Bei Sacheinlagen in Form von Immobilien muss der Preis durch den unabhängigen Schätzungsexperten der Stiftung gemäss der bestehenden Bewertungsmethode und den regulatorischen Bestimmungen geschätzt werden. Ein zweiter, von der Stiftung und vom

ersten Experten unabhängiger Schätzer, muss die Schätzung prüfen. Die Revisionsstelle muss die gewählte Schätzungsmethode, die Art der Preisermittlung und die Vertretbarkeit des Preises gemäss den gesetzlichen Bestimmungen im Zusammenhang mit Sacheinlagen prüfen.

4. Die Geschäftsführung erstellt einen Bericht über alle vollzogenen Sacheinlagen. Im Anhang sind Art, Ort, Preis und bei Immobilien die Bruttorendite der Sacheinlagen einzeln aufzuführen.

Art. 6 Rücknahme bzw. Rückgabe von Ansprüchen

1. Rücknahmen von Ansprüchen erfolgen am ersten Werktag eines Quartals. Die Voranzeitfrist beträgt maximal zwölf Monate. Der Rücknahmeabschlag erfolgt zu Gunsten des Vermögens der Anlagegruppe; die Höhe des Rücknahmeabschlags richtet sich nach den Bestimmungen des Stiftungsreglementes. Der Stiftungsrat kann Rücknahmen bei Anlagegruppen mit wenig liquiden Anlagen vorübergehend bis zu zwei Jahre aufschieben, sofern die für die Auszahlung benötigten liquiden Mittel nicht zur Verfügung stehen.
2. Bei der Bildung einer neuen Anlagegruppe kann der Stiftungsrat in begründeten Fällen eine Haltefrist von maximal 3 Jahren festlegen.
3. Der Rücknahmepreis eines Anspruchs entspricht dem jeweiligen Inventarwert pro Anspruch abzüglich der Spesen und Abgaben, die aus dem Verkauf von Anlagen infolge von Rückgaben von Ansprüchen durchschnittlich entstehen.
4. Die Rücknahme der Ansprüche erfolgt ausschliesslich durch die Stiftung. Die Auszahlung erfolgt in bar und längstens innerhalb eines Monats nach der Rücknahme. Dasselbe gilt im Falle der aufgeschobenen Rücknahme nach Ziffer 5 hiernach.
5. Bei Vorliegen ausserordentlicher Verhältnisse kann der Stiftungsrat mit Zustimmung der Anlegerversammlung die Rücknahme von Ansprüchen aller oder einzelner Anlagegruppen bis zu weitere zwei Jahre aufschieben. In einem solchen Fall teilt er dies den betroffenen Anlegern mit. Der Rücknahmepreis entspricht dem am Ende der Aufschubsfrist gültigen Rücknahmepreis. Während der Aufschubsfrist bleiben alle Anlegerrechte bestehen.

Art. 7 Bewertung

Der Nettoinventarwert, kurz NAV genannt, ergibt sich aus der Summe aller bewerteten Vermögensgegenstände zuzüglich Zeichnungen abzüglich sämtlicher Verbindlichkeiten und Rücknahmen sowie der bei der Veräusserung der Grundstücke wahrscheinlich anfallenden Steuern.

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 „at cost“ bewertet. 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.

Die Bewertung der Beteiligungen an kollektiven Anlagen erfolgt aufgrund des zuletzt bekannt gegebenen NAV, abzüglich allfälliger Kommissionen. Bei kotierten Kollektivanlagen erfolgt die Bewertung nach deren Kurswert.

Art. 8 Risiken

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.

Die nachfolgend umschriebenen Risiken sind nicht die einzigen, die für die Geschäftstätigkeit der Anlagegruppe relevant sind. Die Reihenfolge der Aufzählung der in diesem Prospekt erwähnten Risiken ist frei gewählt und sagt nichts über die Gewichtung betreffend Eintrittswahrscheinlichkeit oder Auswirkung aus. Zusätzliche Risiken, die zurzeit noch nicht bekannt sind oder welche zurzeit als nicht relevant erachtet werden, können ebenfalls einen Einfluss auf die Geschäftstätigkeit haben. Jedes dieser Risiken könnte die Geschäftstätigkeit, die finanzielle Lage oder die Rentabilität der Anlagegruppe negativ beeinflussen.

Im Einzelnen bestehen u.a. die folgenden Risiken:

Liquiditätsrisiken

Investitionen in Immobilien sind i.d.R. illiquid und langfristiger Natur. Dem Stiftungsrat wird die Befugnis eingeräumt, unter ausserordentlichen Umständen, insbesondere bei Liquiditätsengpässen aufgrund schwer liquidierbarer Anlagen, die Rücknahme von Ansprüchen aller oder einzelner Anlagegruppen bis zu zwei Jahren aufzuschieben.

Standortrisiken

Bei der Auswahl von Liegenschaften kommt dem Standort und der Entwicklung desselben generell eine hohe Bedeutung zu. Darüber hinaus beeinflussen verschiedene weitere Faktoren, wie z.B. die Erschliessung, Nutzungsart, Bauqualität und Steuern, die Attraktivität des Gebäudes und den Wert der Liegenschaft.

Projektrisiken

Durch Auflagen von Behörden sowie Probleme bei der Planung und Realisierung des Bauwerks können zeitliche Verzögerungen entstehen. Bei der Planung und Budgetierung besteht die Gefahr von Kostenüberschreitungen. Folgende Elemente können sich negativ auf die Ertragssituation eines Bauprojektes auswirken: Mängel, unsachgemässe Erstellung oder Konstruktionsfehler, welche unerwartete und über-durchschnittliche Unterhalts- oder Sanierungskosten verursachen können. Im Zusammenhang mit Problemen bei der Vermietung neu erstellter Liegenschaften können entsprechende Ertragsausfälle entstehen.

Risiken, die sich aus der Nutzung der Liegenschaften ergeben können

Die Mieterträge von Liegenschaften sind konjunkturellen Schwankungen und mietrechtlichen Einschränkungen unterworfen. Der Bedarf an Mietflächen hängt in der Regel direkt von der

aktuellen Wirtschaftslage und Bevölkerungsentwicklung ab. Diese Faktoren haben einen direkten Einfluss auf die Leerstandsquote sowie auf allfällige Mietertragsausfälle bei Liegenschaften. Zudem unterliegen Liegenschaften einem erhöhten Verwaltungsrisiko sowie allfälligen technischen Erschwernissen.

Umweltrisiken

Liegenschaften und Projekte werden beim Erwerb resp. vor Baubeginn auf umweltrelevante Risiken geprüft. Bei erkennbaren, umweltrelevanten Belastungen oder Problemen werden entweder die zu erwartenden Kosten in die Risikoanalyse resp. Kaufpreisberechnung einbezogen, mit dem Verkäufer eine Schadloshaltung vereinbart oder vom Kauf der Liegenschaft Abstand genommen.

Die Möglichkeit von unbekanntem, erst später zu Tage tretenden Altlasten kann aber nicht generell ausgeschlossen werden. Diese können zu erheblichen, nicht vorgesehenen Sanierungskosten mit entsprechenden Auswirkungen auf die Bewertung des Anlagegruppenvermögens führen.

Bewertungsrisiken

Die Bewertung der Liegenschaften ist von zahlreichen Faktoren abhängig und unterliegt nicht zuletzt einer gewissen subjektiven Einschätzung dieser Faktoren. Die per Stichtag von den Schätzungsexperten geprüften Werte der Liegenschaften können deshalb von dem beim Verkauf der Liegenschaft zu erzielenden Preis abweichen, da sich der Verkaufspreis nach Angebot und Nachfrage zum Zeitpunkt des Verkaufs richtet.

Zinsrisiken

Veränderungen der Kapitalmarktzinsen 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.

Strategierisiken

Die Anlagegruppe kann in Entwicklungsliegenschaften investieren und sorgt für die Instandhaltung und Instandsetzung der Immobilien. Ferner kann sie Projektentwicklungen, Neubaulösungen sowie Umbauten, wie etwa Aufstockungen, realisieren. Dabei bemüht sie sich, etwaige Baurisiken so weit als möglich zu minimieren, in dem sie mit Totalunternehmern entsprechende Vereinbarungen abschliesst. Diese sehen typischerweise Zahlungen vor, welche an dem Baufortschritt geknüpft sind. Weiter versucht die Anlagegruppe jeweils Erfüllungsgarantien zu erhalten. Im Zusammenhang mit diesen Tätigkeiten können trotzdem Verzögerungen, Baukostenüberschreitungen, Nichterfüllung von Bauleistungen, Bauhandwerkerpfandrechte und alle damit verbundenen finanziellen Ausfallrisiken und Zusatzkosten entstehen. Des Weiteren besteht das Risiko, dass nach Vollendung der Potenzialentwicklung oder der Um- oder Neubauten kein adäquater Nutzer gefunden werden kann. Die Massnahmen setzen erhebliche Investitionen der Anlagegruppe voraus, die erst nach einer gewissen Zeit Erträge generieren, wobei aber keine Garantie dafür besteht, dass tatsächlich Erträge erzielt werden können. All diese Faktoren können sich negativ auf die Geschäfts-, Ertrags- und Finanzlage der Anlagegruppe auswirken.

Art. 9 Anlagerichtlinien

1. Grundlagen

Grundlagen

Der Stiftungsrat erlässt gestützt auf die Stiftungsurkunde und das Reglement die nachfolgende Anlagerichtlinie.

Gültigkeitsbereich

Die Anlagerichtlinie ist gültig für die Anlagegruppe Immobilien.

2. Anlageuniversum

Anlageklassen

Immobilienanlagen können direkt oder indirekt (Kollektivanlagen) gehalten werden. Soweit vertretbar, werden grundsätzlich direkte Immobilienanlagen angestrebt. Ist dies nicht vertretbar oder bietet der Markt keine attraktiven Investitionsmöglichkeiten in direkte Immobilien, können indirekte Immobilienanlagen über kollektive Anlagegefässe beigemischt werden. Der Zweck der kollektiven Anlagen darf ausschliesslich dem Erwerb, dem Verkauf, der Überbauung, der Vermietung oder der Verpachtung von eigenen Grundstücken dienen. Als Ergänzung ist ein Engagement von 15% in Immobilien mittels Tochtergesellschaften möglich.

Umsetzung

Die Anlagegruppe kann Grundstücke, Abbruchobjekte oder angefangene Bauten für die Realisierung von Bauvorhaben erwerben. Sie kann bestehende Bauten entwickeln und ganz oder teilweise weiterveräussern. Sie kann Land erwerben und darauf Baurechte errichten. Für zu erstellende Bauten sind Werkverträge mit Preis- und Termingarantie zwingend. Die jährliche Projektquote (Investitionskosten Projekte / Totalwert Immobilienanlagen) darf maximal 20% betragen. Ausnahmen sind möglich, jedoch zu begründen.

Investitionen in bestehende Objekte werden einer Variantenbetrachtung und einer Investitionsrechnung unterzogen. Investitionen, welche mehrheitlich aktiviert werden können, sind bevorzugt zu behandeln und schnellstmöglich umzusetzen. Investitionen, die nur bedingt oder nicht aktiviert werden können, erfolgen nur, wenn das betreffende Objekt über ein hinreichendes Potenzial verfügt oder zum Zweck der Herrichtung für einen Verkauf dient.

Anlagefokus

Bis zu 100% des Vermögens können in Immobilien für die Wohnnutzung angelegt werden. Bis zu 40% des Vermögens können in kommerziell genutzte Immobilien angelegt werden. Dabei sind alle Arten der kommerziellen Nutzung zulässig (v.a. Büro, Gewerbe, Verkauf, Pflege- und Altersnutzung, etc.)

Es ist eine marktgerechte Rendite unter Berücksichtigung der Risikoeigenschaften der Liegenschaft anzustreben. Erreicht ein Objekt diese Zielrendite nicht oder nicht mehr, ist das Objekt zu überprüfen und die Strategie (halten, sanieren, verkaufen) neu zu definieren. Objekte, welche nicht mehr den Portfoliobedürfnissen genügen, werden zum bestmöglichen Marktpreis veräussert.

Diversifikation

Es ist auf eine ausreichende regionale Verteilung innerhalb des Espace Mittelland zu achten, wobei insbesondere Städte, Agglomerationen und aufstrebende Gemeinden bzw. Verkehrsknotenpunkte mit öffentlichem Verkehr bevorzugt werden. Idealerweise werden Objekte mit einem Anlagevolumen zwischen CHF 5 – CHF 20 Mio. (Bandbreite) angestrebt. In begründeten Fällen können Objekte auch ausserhalb der Bandbreite liegen.

Liquiditätshaltung

Zur Sicherstellung der notwendigen Liquidität sowie zum Aufbau von Mitteln für den Erwerb weiterer Anlageobjekte können punktuell bis zu 20% des Vermögens in kurzfristigen Anlagen (Guthaben sowie Festgelder bei Banken, Geldmarktfonds, Forderungspapiere mit einer Restlaufzeit von 12 Monaten) angelegt werden.

Benchmark

Es wird der KGAST - Immo – Index als Benchmark verwendet.

3. Zulässige Anlagen

Zulässige Anlagen in Immobilien sind:

- Bebaute Grundstücke im Allein- oder Miteigentum sowie Stockwerkeigentum.
- Unbebaute Grundstücke.
- Grundstücke und Bauten im Baurecht.

Liegenschaften mit reiner Wohnnutzung und/oder Wohnliegenschaften mit einem maximalen Gewerbeanteil von 30% der Nettomietzinseinnahmen werden bevorzugt. Zur Risikominimierung wird die Nutzungsstruktur wie folgt festgelegt:

Nutzung	Strategie innerhalb Immobilienquote	Bandbreiten		Einschränkungen
		Min.	Max.	
Wohnen	70%	50%	100%	Max. 30% Gewerbeanteil
Büro/Gewerbe/Verkauf/Pflege-, Altersnutzung	25%	0%	40%	Max. 20% Wohnen
Übrige	5%	0%	10%	

Parkplätze, Lager etc. sind der jeweiligen Hauptnutzung zuzuordnen

Für Nutzungsarten ohne Wohnanteil sind die Risiken, die Marktentwicklungs- und Ertragsmöglichkeiten detailliert zu prüfen. Die Bonitätsprüfung inkl. Tragbarkeitsanalyse für Gross- oder Generalmieter erfolgt mittels detaillierter Unterlagen wie Jahresrechnungen, Businessplan etc. Die Sicherheiten müssen ausreichend belegt und vertraglich geregelt sein.

Mietzinsstrategie

Es wird eine Vollvermietung zu Marktkonditionen angestrebt, wobei der Sockelleerstand nicht über dem Branchendurchschnitt liegen soll. Um Leerstände zu reduzieren, können in einzelnen Fällen Rabatte oder Anfangsreduktionen gewährt werden. Eine Erhöhung der Mieten wird nach Möglichkeit der Gesetzgebung jederzeit vorgenommen, sofern es die Marktmiete zulässt. Eine Senkung der Mieten aufgrund des Referenzzinssatzes wird auf Anfrage der Mieter vorgenommen.

Bei der Vermietung wird auf eine gute Bonität der Mieter geachtet und immer ein branchenübliches Mietzinsdepot eingeholt. Bei kommerziellen Mietern werden entsprechend dem Risiko gemäss detaillierter Bonitätsprüfung zusätzliche Sicherheiten (z.B. Bankgarantie, Sicherungsübertragungen etc.) einverlangt.

Instandhaltungsgarantie

Durch eine gesetzeskonforme, flexible und kundennahe Mieterbetreuung soll die Fluktuation der Mieter möglichst tief gehalten werden.

Es wird eine nachhaltige Instandhaltungsstrategie pro Objekt mit folgender Kategorisierung vorgenommen:

a) Halten:

Zustand der Liegenschaft wird aufrechterhalten.

b) Sanieren, entwickeln:

Bis zur geplanten Sanierung/Entwicklung wird nur das Nötigste investiert.

c) Desinvestieren:

Allenfalls Objekt für Verkauf herrichten, ansonsten keine Investitionen tätigen.

Die Instandstellungsmassnahmen einzelner Objekte werden mit einer Mehrjahresplanung aufeinander abgestimmt.

Liquiditätshaltung

Zulässig sind Anlagen in Schweizer Franken bei Banken, die der Aufsicht der FINMA unterstellt sind. Zulässig ist weiter die Liquiditätshaltung bei Gegenparteien, welche ein kurzfristiges Rating von mindestens A-3 (Standard & Poors oder gleichwertig) aufweisen. Fällt das Rating unter die Minimalanforderung, darf eine Position weiter gehalten werden, wenn damit die Anlegerinteressen besser gewahrt werden als bei einer sofortigen Veräusserung. Die Liquiditätshaltung hat auf Schweizer Franken zu lauten oder das Fremdwährungsrisiko muss durch dafür geeignete Geschäfte abgesichert werden.

Derivative Finanzinstitute

Fremdwährungs- und Zinsänderungsrisiken dürfen durch derivative Instrumente abgesichert werden. Die Voraussetzungen gemäss Art. 56a BW 2 sind sinngemäss einzuhalten.

4. Prüfung direkte Immobilienangebote

Umsetzung

Bei der Akquisition von Objekten werden die eingehenden Angebote auf ihre Objekt- und Marktqualitäten mit folgenden Prioritäten geprüft:

1. Objekte:

Voll vermietete Liegenschaften oder hinreichend ausgewiesenes Potenzial.

2. Bauprojekte:

Neubauten, bei denen nur noch das Realisierungs- und Vermarktungsrisiko vorliegt.

3. Projektentwicklung

Landanbindung mit eigenständiger Entwicklung bei klarem Kostendach und Ausstiegsszenario.

Prüfungsmodalitäten

Erfüllt ein Immobilienangebot die Voraussetzungen gemäss diesem Reglement, prüft der Portfoliomanager das Angebot aufgrund nachfolgender Kriterien:

- Allgemeiner Zustand
- Beurteilung der aktuellen Mietzinsen und zukünftiges Mietzinspotenzial
- Schätzung allfälliger Sanierungskosten und zukünftiger Instandstellungskosten und mögliche Überwälzung auf die Mietzinsen
- DCF-Bewertung unter Berücksichtigung allfälliger Sanierungs- bzw. Instandstellungskosten
- Bonität von Gross- bzw. Generalmietern

Antragsinhalte

Der Antrag für den Kauf einer bestehenden Liegenschaft enthält mindestens folgende Angaben:

- Bruttorendite (Berechnung nach DCF-Methode)
- Informationen zur Makro- und Mikrolage
- Baujahr
- Bausubstanz
- Leerstände mit Begründung
- Mieterstruktur
- Wohnungsmix bzw. Nutzungsmix
- Mögliches Mietzinspotenzial
- Verkaufsgrund Voreigentümer

5. Anlagerestriktionen

Gesamtbegrenzungen

Für folgende Anlagen gelten folgende Höchstwerte in Prozenten des Vermögens der Anlagegruppe:

- 30% für Grundstücke im Miteigentum ohne Mehrheit der Miteigentumsanteile und Stimmen,
- 20 % für Bauland, angefangene Bauten und sanierungsbedürftige Objekte
- 20 % für angemessen diversifizierte kollektive Anlagen nach Art. 56 Abs. 2 BW 2 mit ausreichender Informations- und Auskunftspflicht.

Einzelbegrenzung Immobilien

Der Verkehrswert eines Grundstückes darf höchstens 15% des Vermögens der Anlagegruppe betragen. Siedlungen, die nach den gleichen baulichen Grundsätzen erstellt worden sind und deren Parzellen aneinander grenzen gelten als einziges Grundstück.

Einzelbegrenzung kollektiver Anlage

Der Anteil einer kollektiven Anlage ist auf höchstens 20 % des Vermögens der Anlagegruppe

zu beschränken, sofern die kollektive Anlage nicht:

- der Aufsicht der FINMA untersteht oder von ihr in der Schweiz zum Vertrieb zugelassen ist;
- oder von einer schweizerischen Anlagestiftung aufgelegt wurde.

Einzelbegrenzung Anlagen zur Liquiditätshaltung

Maximal 10% des Vermögens der Anlagegruppe dürfen in Forderungen gegenüber einem einzelnen Schuldner bestehen. Abweichungen sind möglich bei Forderungen gegenüber der Eidgenossenschaft und schweizerischen Pfandbriefinstituten.

6. Kreditaufnahme, Belehnung

Zulässigkeit

Innerhalb der Anlagegruppe und der von ihr gehaltenen Kollektivanlagen sind lediglich technisch bedingte, kurzfristige Kreditaufnahmen zulässig. Die Belehnung von Grundstücken ist jedoch immer zulässig. Die Belehnungsquote darf im Durchschnitt aller Grundstücke, die von der Anlagegruppe direkt, über Tochtergesellschaften oder in kollektiven Anlagen gehalten werden, einen Drittel des Verkehrswerts der Grundstücke nicht überschreiten. Die Belehnungsquote kann ausnahmsweise und vorübergehend auf 50% erhöht werden, wenn dies zur Wahrung der Liquidität erforderlich ist und im Interesse der Anleger liegt. Der Wert der kollektiven Anlagen, die eine Belehnungsquote von 50% übersteigen, darf höchstens 20% des Vermögens der Anlagegruppe betragen.

Beim Erwerb von Liegenschaften können in Ausnahmefällen bestehende Fremdfinanzierungen mit fixer Laufzeit übernommen werden, soweit diese 60% des Verkehrswertes der zu erwerbenden Liegenschaft nicht übersteigen.

Werden Ausbauten für Haupt- oder Generalmieter oder Mieterausbauten finanziert, sind die kreditgebenden Institute mittels Bonitätsprüfungen und Tragbarkeitsanalysen hinreichend zu verifizieren. Die Finanzierungen sind innerhalb der durchschnittlichen Lebensdauer der Ausbauten zu amortisieren. Der Sicherung solcher Finanzierungen kommt eine besondere Bedeutung zu.

7. Bewertung, Ausgabe, Rücknahme, Gebühren und Kosten

Bewertung

Die Bewertung des Bruttovermögens und der Verbindlichkeiten der Anlagegruppe erfolgt auf alle Ausgabe- und Rücknahmetage. Massgebend sind die Vorschriften des Stiftungsreglementes. Grundsätzlich erfolgt die Ausgabe und Rücknahme quartalsweise.

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 „at cost“ bewertet. 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 einmal pro Jahr, spätestens per Ende des Geschäftsjahrs. Die Liegenschaften werden mindestens alle drei Jahre besichtigt.

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.

Ausgabe

Ausgaben von Ansprüchen erfolgen am ersten Werktag eines Monats. Die Zeichnungsfrist beträgt maximal drei Monate. Der Ausgabeaufschlag erfolgt zu Gunsten des Vermögens der Anlagegruppe. Die Höhe des Ausgabeaufschlags richtet sich nach den Bestimmungen des Stiftungsreglementes.

Rücknahmen

Rücknahmen von Ansprüchen erfolgen am ersten Werktag eines Monats. Die Frist zur Anmeldung von Rücknahmen beträgt maximal drei Monate. Der Rücknahmeabschlag erfolgt zu Gunsten des Vermögens der Anlagegruppe; die Höhe des Rücknahmeabschlags richtet sich nach den Bestimmungen des Stiftungsreglementes. Der Stiftungsrat kann Rücknahmen bei Anlagegruppen mit wenig liquiden Anlagen vorübergehend bis zu zwei Jahre aufschieben, sofern die für die Auszahlung benötigten liquiden Mittel nicht zur Verfügung stehen.

Gebühren und Kosten

Die wesentlichen Bestandteile der Kosten, die der Anlagegruppe belastet werden sind:

- Aufwendungen für den An- und Verkauf von Grundstücken und Liegenschaften, namentlich Handänderungssteuern, Notariatskosten, Gebühren, Abgaben, marktconforme Courtagen usw. Aufwendungen für die Verwaltung der Liegenschaften und Aufwendungen für die Vermietung. Der Stiftungsrat schliesst mit jeder beauftragten Liegenschaftsverwaltung einen Vertrag ab.
- Honorar der Schätzungsexperten und der Revisionsstelle.
- Honorar des Anlageausschusses
- Kosten der Buchführung, Rechnungslegung und der allgemeinen Administration
- Honorar von Steuerberatern für die Konsolidierung der Steuererklärungen der einzelnen Standortkantone der Immobilien auf der Ebene der Anlagegruppe
- Anwalts- und Gerichtskosten im Zusammenhang mit der Geltendmachung von Rechten und Forderungen, welche der Anlagegruppe zustehen
- Gebühren der Aufsicht
- Kosten der Depotbank
- Kosten des Drucks und Versandes von Informationen an die Anleger.
- Kosten der Geschäftsführung von jährlich maximal 0.15% des Nettovermögens der Anlagegruppe.
- Kosten der Vermögensverwaltung von jährlich maximal 0.5% des investierten Vermögens der Anlagegruppe.
- Anteilsmässige Kosten für die Verwaltung der Anlagestiftung.
- Weitere ausserordentliche Kosten, die sich aus gesetzlichen oder aufsichtsrechtlichen Vorschriften ergeben.
- Die Mehrwertsteuer wird zusätzlich zu den erwähnten Ansätzen belastet.

8. Inkrafttreten, Abweichungen

Erläss und Inkrafttreten

Der Stiftungsrat hat diese Anlagerichtlinie mit Beschluss vom 29. Juli. 2019 erlassen. Sie tritt

auf den 01.01.2020 in Kraft.

Abweichungen

Von der Richtlinie darf nur im Einzelfall und befristet abgewichen werden, wenn das Interesse der Anleger eine Abweichung dringend erfordert und der Präsident des Stiftungsrats der Abweichung zustimmt. Den Anlagerichtlinien übergeordnet sind die rechtlichen und internen Bestimmungen.

Art. 10 Information und Auskunft

1. Alle massgeblichen Stiftungssatzungen, wie insbesondere Statuten, Stiftungsreglement, Geschäftsführungs- und Organisationsreglement, Gebühren- und Kostenreglement, Anlagerichtlinien und deren Anpassungen werden in geeigneter Form veröffentlicht.
2. Sofern für die betroffene Anlagegruppe ein Prospekt erstellt werden muss, wird dieser dem Anleger vor dem Investitionsentscheid ausgehändigt. Änderungen des Prospektes werden in geeigneter Form publiziert.
3. Die Anlagestiftung veröffentlicht innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Geschäftsjahres den Jahresbericht.
4. Die Stiftung veröffentlicht ausser bei Immobilien-Anlagegruppen mindestens vierteljährlich Kennzahlen zu den Kosten, zu den Renditen und zu den Risiken.
5. Die Anleger können von der Anlagestiftung jederzeit Auskunft über die Geschäftsführung und Einsicht in das Rechnungswesen verlangen.
6. Die Anleger haben das Recht, vom Stiftungsrat jederzeit Auskunft über den Geschäftsverlauf zu verlangen. Die Anlagestiftung ist namentlich gehalten, die Anleger auf Ersuchen über Käufe, Verkäufe und andere realisierte Transaktionen zu informieren. Sie sind hinsichtlich investierter kollektiver Anlageinstrumente ebenfalls auskunftsberechtigt. Ausgeschlossen sind Auskünfte, die andere Anleger betreffen, mit Ausnahme der Anzahl der Ansprüche eines Anlegers.
7. Die Auskunft oder die Einsicht kann mit Zustimmung des Stiftungsratspräsidenten verweigert werden, wenn sie schutzwürdige Interessen oder Geschäftsgeheimnisse gefährden.

Art. 11 Compliance Richtlinien, Kodex, IKS, Risikomanagement

1. Die Stiftung beachtet gegenüber den Anlegern den Grundsatz der Gleichbehandlung.
2. Der Stiftungsrat bestimmt die Grundsätze des Risikomanagements. Die Geschäftsführung implementiert die Vorgaben des Stiftungsrates zum Risikomanagement.
3. Sämtliche Organe und Personen, die im Bereich der Geschäftsführung und Kapitalanlage involviert sind, unterstehen einer strengen Pflicht zur Vertraulichkeit. Zudem sind diese Personen zur Einhaltung der ASIP-Charta sowie der Qualitätsstandards der KGAST verpflichtet.

4. Die Stiftung verfügt über ein ihrer Grösse und Komplexität angemessenes internes Kontrollsystem (IKS).
5. Der Stiftungsrat sieht im Organisationsreglement eine Organisationsstruktur vor, in welcher insbesondere Verantwortlichkeiten, Kompetenzen, Rechenschaftspflichten, Weisungs- und Entscheidungsbefugnisse festgelegt und dokumentiert sind.

Art. 12 Nettoinventarwert

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

Art. 13 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).

Art. 14 Geschäftsjahr

Das Geschäftsjahr der Stiftung endet jeweils am 31. Dezember.

Art. 15 Inkrafttreten / Änderung

Der vorliegende Prospekt wurde am 29. Juli 2019 vom Stiftungsrat genehmigt und tritt auf diesen Zeitpunkt in Kraft.

Der Stiftungsrat