

Anlagestiftung Pensimo

Pensimo Management AG
Obstgartenstrasse 19
Postfach 246, 8042 Zürich

+41 44 518 02 00
pensimo.ch

Prospekt

Juni 2023

Inhaltsverzeichnis

1	Informationen über die Anlagestiftung und die Anlagegruppen	4
1.1	Angaben zur Anlagestiftung	4
1.2	Angaben zu den Anlagegruppen	4
1.3	Für die Anlagestiftung relevante Steuervorschriften	4
2	Informationen über die Anleger, die Organe und die Organisation der Anlagestiftung	5
2.1	Anleger	5
2.2	Stiftungsrat	5
2.3	Schätzungsexperten	5
2.4	Anlagekommission	5
2.5	Geschäftsführung	6
2.6	Delegation von Teilaufgaben	6
2.7	Revisionsstelle	6
3	Depotbank	6
4	Grundzüge der Bewertung, Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen	7
4.1	Bewertung	7
4.2	Ausgabe von Ansprüchen	7
4.2.1	Grundsätze	7
4.2.2	Ausgabepreis	7
4.3	Rücknahme von Ansprüchen	7
5	Weitere Informationen	8
5.1	Nützliche Hinweise	8
5.2	Handel	8
5.3	Publikationen der Stiftung	8
6	Risikohinweise	8
6.1	Risiken aus fehlender Liquidität	8
6.2	Risiken aus der Standortgebundenheit von Immobilien	9
6.3	Risiken, die sich aus Anlagen in Bauland und Bauprojekte ergeben können	9
6.4	Risiken aus der Nutzung von Immobilien	9
6.5	Umweltrisiken	9
6.6	Bewertungsrisiken	9
6.7	Risiken im Zusammenhang mit der Zinsentwicklung	9
7	Anhang: Anlagerichtlinien	10

1 Informationen über die Anlagestiftung und die Anlagegruppen

1.1 Angaben zur Anlagestiftung

Die Anlagestiftung Pensimo für Personalvorsorge-Einrichtungen – als Rechtsnachfolgerin der 1942 gegründeten Pensimo AG – ist eine unter der Aufsicht der Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV) stehende Stiftung schweizerischen Rechts im Sinne von Art. 53g ff. BVG und Art. 80 ff. des Schweizerischen Zivilgesetzbuches.

Die Anlagestiftung bezweckt die kollektive Anlage und Verwaltung des von den Anlegern eingebrachten Kapitals in Immobilien. Die Ansprüche gegenüber der Anlagestiftung Pensimo sind nach Art. 56 der Verordnung (BVV 2) zum Bundesgesetz über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG) vom 25. Juni 1982 eine im Rahmen der Bundesgesetzgebung für Vorsorgeeinrichtungen vorgesehene indirekte Immobilienanlage.

Die Anlagestiftung Pensimo richtet sich an mittlere und grössere schweizerische Personalvorsorgeeinrichtungen. Über die Aufnahme neuer Anleger entscheidet der Stiftungsrat.

1.2 Angaben zu den Anlagegruppen

Die einzelnen Anlagegruppen setzen sich aus nennwertlosen 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. Eine Investitionsstrategie gibt im Detail Auskunft über das angestrebte Volumen der Anlagegruppen und über die qualitative Entwicklung der Portfolios.

Den Anlegern stehen zwei verschiedene, rechnerisch selbständig geführte, voneinander unabhängige Anlagegruppen zur Auswahl:

Anlagegruppe Casareal (Wohnimmobilien Schweiz)

Die Anlagegruppe Casareal investiert in schweizerische Wohnimmobilien. Baulandreserven, Anlagen in Tourismusgebieten und -objekten, Villen, Einfamilienhäuser und einzelne Eigentumswohnungen, Immobilien mit einem Gewerbeanteil von mehr als 50%, gewöhnliches Miteigentum ohne beherrschenden Einfluss und subventionierter Wohnungsbau sind in der Regel nicht zugelassen.

Nettovermögen in CHF am 31.12.2022	2'232'618'807
Inventarwert eines Anspruchs in CHF am 31.12.2022	1'369.38

Anlagegruppe Proreal (Geschäftsimmobilien Schweiz)

Die Anlagegruppe Proreal investiert in Geschäftshäuser (vorzugsweise Bürogebäude) an guten Mikrolagen in den wirtschaftlichen Zentren der Schweiz. Baulandreserven, Industriebauten, Fabriken, Einkaufszentren, Freizeiteinrichtungen, Immobilien mit einem Wohnanteil von mehr als 50% und gewöhnliches Miteigentum ohne beherrschenden Einfluss sind in der Regel nicht zugelassen.

Nettovermögen in CHF am 31.12.2022	514'514'198
Inventarwert eines Anspruchs in CHF am 31.12.2022	1'313.82

1.3 Für die Anlagestiftung relevante Steuervorschriften

Die Anlagestiftung ist, da ihre Einkünfte und Vermögenswerte ausschliesslich der beruflichen Vorsorge dienen, von den direkten Steuern des Bundes, der Kantone und der Gemeinden befreit (Art. 80 Absatz 2 des Bundesgesetzes über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge vom 25. Juni 1982 (BVG) in Verbindung mit Art. 23 Absatz 1 lit. d des Bundesgesetzes über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden vom 14. Dezember 1990 (StHG). Hingegen unterliegt die Stiftung der Besteuerung durch Objektsteuern, Liegenschaftsteuern und Vermögensverkehrssteuern (insbesondere Grundstückgewinnsteuern und Handänderungssteuern).

Ausschüttungen von Anlagestiftungen an die Anleger unterliegen gemäss Artikel 24 Absatz 2 VStG nicht der Verrechnungssteuer. Eine entsprechende Deklaration entfällt daher. Ebenfalls fallen bei einer Emission keine Stempelabgaben an.

2 Informationen über die Anleger, die Organe und die Organisation der Anlagestiftung

2.1 Anleger

Anleger sind folgende Vorsorgeeinrichtungen: Pensionskasse Eternit, Pensionskasse der Rigips AG, Pensionskasse der Fixit AG, Pensionskasse der Holcim (Schweiz) AG, Holcim Pension Fund, Alters-, Invaliden- und Hinterbliebenenfonds der Kalkfabrik Netstal AG, Hilfsfonds der Kalkfabrik Netstal AG, Pensionskasse Vigier, HIAG Pensionskasse, Leica Pensionskasse, Pensionskasse JURA-, Personalvorsorgeeinrichtung der landqart®, Pensionskasse Stadt Zürich, Luzerner Pensionskasse, GEMINI Sammelstiftung, Pensionskasse Post, IST Investmentstiftung, Clariant-Pensionsstiftung, Pensionskasse der HG COMMERCIALE, Vorsorgeeinrichtung der St. Galler Kantonalbank, Pensionskasse Mitarbeiter P-Schweiz, Pensionskasse der Alcatel-Lucent Schweiz AG, Pensionskasse Stadt Winterthur, Zuger Pensionskasse, Personalvorsorgekasse der Stadt Bern, Pensionskasse der Stadt Biel, Pensionskasse der Stadt Luzern, Pensionskasse der Stadt Olten, Pensionskasse der Stadt Langenthal, Pensionskasse der Stadt Aarau, Pensionskasse Graubünden, Kantonale Versicherungskasse Appenzell Innerrhoden, Pensionskasse der C&A Gruppe, Pensionskasse Uri, Pensionskasse der Marmoran Maxit AG, Orell Füssli Stiftung, Pensionskasse der Weidmann Unternehmen, Vorsorgestiftung der Scobag AG, Veska Pensionskasse, Pensionskasse der Zuger Kantonalbank, Personalvorsorgestiftung Matterhorn Gotthard Bahn, Personalvorsorgestiftung der MCH Group, Personalvorsorgestiftung der Albers Gruppe, Personalvorsorgestiftung der Carbagas-Gruppe, Pensionskasse der Berner Versicherungs-Gruppe Genossenschaft.

2.2 Stiftungsrat

- Alex Kuprecht, Pfäffikon, Präsident
- Othmar Stöckli, Zug, Vizepräsident
- Jürg Althaus, Teufen
- Françoise Bruderer Thom, Bern
- Marianne Fassbind, Zürich
- Franz Landolt, Näfels
- Dr. Mariusz Platek, Zürich
- David Saxer, Jonschwil
- Fabio Strinati, Zollikofen
- Dr. Jürg Tobler, Uetikon am See

2.3 Schätzungsexperten

Daniel Schneider und Nils Donner, JLL, Zürich

Stefan Meier und Ivan Anton, Wüest Partner AG, Zürich.

2.4 Anlagekommission

- Othmar Stöckli, Präsident, Zug
- Hervé Froidevaux, Neuenburg
- Astrid Heymann, Zürich
- Andreas Kressler, Basel
- Nigel G. Volkart, Meilen

2.5 Geschäftsführung

Für die Geschäftsführung zeichnet die 1993 gegründete Pensimo Management AG, Zürich, verantwortlich. Die Pensimo Management AG führt die Anlagestiftungen Pensimo, Turidomus, Adimora und Testina sowie – über ihre Tochtergesellschaft Pensimo Fondsleitung AG – den Immobilien-Anlagefonds Swissinvest Real Estate Fund. Die Höhe des gezeichneten Aktienkapitals der Gesellschaft beträgt CHF 100'000. Das Aktienkapital ist in Namenaktien eingeteilt und voll einbezahlt.

Der Verwaltungsrat der Pensimo Management AG besteht aus Othmar Stöckli (Präsident), Astrid Heymann (Vizepräsidentin), David Naef und Tamara Sprung. Geschäftsführer ist Jörg Koch.

Für die Leitung des Mandats der Anlagestiftung Pensimo ist Daniel Schürmann zuständig, Stellvertreterin ist Ana Alberati. Für das Portfoliomanagement der Anlagegruppen Casareal und Proreal sind Daniel Schürmann, Ana Alberati und René Büchi zuständig.

2.6 Delegation von Teilaufgaben

Die Bewirtschaftung der Liegenschaften ist schwergewichtig an folgende Firmen delegiert:

- Regimo Aarau AG, Aarau (Andreas Delfosse, Geschäftsführer)
- Regimo Basel AG, Basel (Fernanda Balducci, Geschäftsführerin)
- Regimo Bern AG, Bern (Remo Kriemler, Geschäftsführer)
- Régimo Genève SA, Genève (Alix Johner, Sitzleiterin)
- Régimo Lausanne SA, Lausanne (Patrick Wicht, Geschäftsführer)
- Regimo St. Gallen AG, St. Gallen (Silvan Wick, Geschäftsführer)
- Regimo Zug AG, Zug (Matthias Häfelin, Geschäftsführer)
- Regimo Zürich AG, Zürich (Silvia Vorburger, Geschäftsführerin)

Diese Firmen weisen sich aus durch ihre langjährige Erfahrung in der Bewirtschaftung von Immobilien. Die genaue Ausführung der Aufträge regeln die Verträge zwischen der Geschäftsführung und den einzelnen Bewirtschaftungsfirmen. Die Pensimo Management AG ist an der Regimo Aarau mit 100%, an der Regimo Basel AG mit 80%, an der Regimo Bern AG mit 40%, an der Régimo Lausanne SA mit 55%, an der Regimo St. Gallen AG mit 41%, an der Regimo Zug AG mit 40% und an der Regimo Zürich AG mit 65% beteiligt. Die Régimo Lausanne SA ist mit 100% an der Régimo Genève SA beteiligt.

Die fachliche Betreuung der Portfolios der Anlagegruppen Casareal und Proreal wird von der Abteilung «Entwicklung und Bau» der Pensimo Management AG wahrgenommen.

Die Aufgabe «Compliance» ist an einen unabhängigen Compliance Officer, das Anwaltsbüro schochauer ag, Rechtsanwälte in St. Gallen, delegiert. Innerhalb dieses Büros ist Rechtsanwalt Thomas Brauchli, lic. iur. HSG, LL.M. als Mandatsleiter und Nicolas Keller, lic. iur. HSG, LL.M. als Stellvertreter bezeichnet.

2.7 Revisionsstelle

Deloitte AG, Zürich.

3 Depotbank

Mit der Verwahrung der nicht belehnten Titel der Anlagegruppen Casareal und Proreal ist die Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich, beauftragt.

4 Grundzüge der Bewertung, Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen

4.1 Bewertung

Der Nettoinventarwert der Anlagegruppen wird entsprechend den Bestimmungen im Reglement (Art. 3) jährlich auf Ende des Rechnungsjahres ermittelt und veröffentlicht. An den Ausgabe- und Rücknahmetermenen kann die Stiftung auf eine separate Bewertung verzichten, sofern keine sichtbaren wesentlichen Veränderungen im Vermögen der Anlagegruppe bestehen (Art. 3 Abs. 4 Reglement).

Der Nettoinventarwert bemisst sich nach dem jeweiligen Nettovermögen am Bewertungstag, geteilt durch die Anzahl der an dieser Anlagegruppe bestehenden Ansprüche (Art. 3 Abs. 3 Reglement). Die Immobilien der Anlagegruppen werden nach der Discounted-Cash-Flow-Methode bewertet. Der Stiftungsrat kann bei ausserordentlichen Verhältnissen den Inventarwert jederzeit neu ermitteln lassen (Art. 3 Abs. 5 Reglement).

4.2 Ausgabe von Ansprüchen

4.2.1 Grundsätze

Der Stiftungsrat beschliesst über die Ausgabe von Ansprüchen (Emissionen).

Den bestehenden Anlegern steht bei der Ausgabe neuer Ansprüche ein Vorzeichnungsrecht im Verhältnis ihrer bisherigen Beteiligung gemäss Art. 3 des Reglements zu. Der Stiftungsrat kündigt den Anlegern die Ausgabe neuer Ansprüche an und legt die massgeblichen Fristen und Termine fest. Beteiligt sich ein Anleger nicht oder nicht im vorgesehenen Verhältnis an einer Emission, kann der Stiftungsrat die nicht übernommenen Ansprüche den übrigen Anlegern nach Massgabe ihrer Beteiligung anbieten.

Zur Aufnahme neuer Anleger oder im Zusammenhang mit Sacheinlagen bisheriger Anleger kann der Stiftungsrat Emissionen unter Ausschluss des Vorzeichnungsrechtes der bisherigen Anleger beschliessen.

Sacheinlagen sind nur zulässig, wenn sie mit der Anlagestrategie der betroffenen Anlagegruppe vereinbar sind. Die Interessen der übrigen Anleger dürfen dadurch in keiner Weise beeinträchtigt werden. Den Liquiditätsbedürfnissen (der Anlagegruppen) ist genügend Rechnung zu tragen.

Der Stiftungsrat erstellt einen Bericht über alle erfolgten Sacheinlagen. Art, Ort, Preis und Bruttorendite der Sacheinlagen sind pro Objekt im Anhang aufzuführen (Art. 5 Reglement).

4.2.2 Ausgabepreis

Abgesehen von Erstemissionen entspricht der Ausgabepreis pro Anspruch dem Inventarwert pro Anspruch am Ende des vorangegangenen Rechnungsjahres zuzüglich des Pro-rata-Anteils am laufenden Erfolg und einer Ausgabekommission zugunsten der Anlagegruppe (Art. 4 Abs. 4 Reglement). Letztere beträgt maximal 2% und wird vom Stiftungsrat festgelegt. Sie entfällt, wenn Ansprüche zurückgenommen und sofort bei bisherigen Anlegern weiterplatziert werden (Art. 13 Abs. 1, 3 und 4 Reglement).

4.3 Rücknahme von Ansprüchen

Die Anleger können jederzeit die Auszahlung aller oder eines Teils ihrer Ansprüche innerhalb einer Frist von drei Monaten verlangen, sofern es sich nicht um eine Anlagegruppe mit wenig liquiden Anlagen handelt, die bei der Bildung der Anlagegruppe vom Stiftungsrat befristet und für Rücknahmen geschlossen wurde. Der Rücknahmepreis pro Anspruch entspricht dem Inventarwert pro Anspruch am Ende des vorangegangenen Rechnungsjahres, zuzüglich des Pro-rata-Anteils am laufenden Erfolg, abzüglich einer Rücknahmekommission zugunsten der Anlagegruppe (Art. 6 Abs. 1 und 2 Reglement).

Liegen besondere Marktverhältnisse vor, kann der Stiftungsrat die Rücknahme von Ansprüchen für längstens 24 Monate aufschieben. Er teilt dies den betroffenen Anlegern mit. Der Rücknahmepreis entspricht in diesem Fall dem am Ende der Aufschubfrist gültigen Rücknahmepreis. Während der Aufschubfrist bleiben alle Anlegerrechte bestehen (Art. 6 Abs. 3 Reglement).

Die Rückgabe von Ansprüchen erfolgt ausschliesslich durch Rücknahme durch die Stiftung oder durch die vom Stiftungsrat vorgenommene direkte Weiterplatzierung an andere Anleger der Stiftung (Art. 6 Abs. 4 Reglement).

5 Weitere Informationen

5.1 Nützliche Hinweise

Rechnungseinheit	CHF
Rechnungsjahr	1. Januar – 31. Dezember
Ausschüttung	30. April
Anlagegruppe Pensimo Casareal	Valor 2.048.819 ISIN CH 002 048 819 0
Anlagegruppe Pensimo Proreal	Valor 2.048.822 ISIN CH 002 048 822 4

5.2 Handel

Ein freier Handel von Ansprüchen ist nicht zugelassen. Der Erwerb von Ansprüchen erfolgt ausschliesslich durch Emission neuer Ansprüche durch die Stiftung oder durch eine – kommissionsfrei abgewickelte – direkte Weiterplatzierung von Ansprüchen, die von Anlegern zurückgegeben werden.

5.3 Publikationen der Stiftung

Leitbild, Statuten, Reglement, Anlagerichtlinien, Prospekt sowie Geschäfts- und Halbjahresberichte stehen auf der Webseite der Anlagestiftung Pensimo (www.pensimo.ch) als pdf-Dateien zum Download zur Verfügung. Diese Dokumente können, wie auch allfällige weitere Unterlagen, bei der Geschäftsführung kostenlos bezogen werden.

Die unterjährigen Inventarwerte sowie die Ausgabe- und Rücknahmepreise werden regelmässig im Internet publiziert (www.pensimo.ch).

6 Risikohinweise

Zu welchem Preis Ansprüche zurückgenommen werden, hängt vor allem von der künftigen Entwicklung des Vermögens der betreffenden Anlagegruppe ab. Eine ungünstige Entwicklung kann den teilweisen oder vollständigen Verlust des investierten Kapitals zur Folge haben. Im Einzelnen bestehen folgende Risiken:

6.1 Risiken aus fehlender Liquidität

Die für die Anlagegruppen erworbenen Immobilien sind in der Regel wenig liquide. Sie sind deswegen schwieriger zu veräussern als börsenkotierte Wertpapiere. Bei besonderen Marktverhältnissen kann der Stiftungsrat daher die Rücknahme von Ansprüchen für längstens 24 Monate aufschieben (vgl. bereits vorstehende Ziff. 4.3).

6.2 Risiken aus der Standortgebundenheit von Immobilien

Bei der Auswahl von Immobilien haben der Standort und dessen Entwicklung eine hohe Bedeutung. Weiter beeinflussen Faktoren wie die Erschliessung, die Nutzungsart, die Bauqualität und die Steuerbelastung den Wert von Immobilien.

6.3 Risiken, die sich aus Anlagen in Bauland und Bauprojekte ergeben können

Auflagen von Behörden sowie Probleme bei der Planung und Realisierung von Bauprojekten können letztere zeitlich verzögern. Bei der Planung und Budgetierung von Bauprojekten können Kostenüberschreitungen eintreten. Weiter wirken sich Mängel, unsachgemässe Erstellung oder Konstruktionsfehler negativ auf den Wert einer Immobilie aus, insbesondere auch, wenn sie unerwartete Unterhalts- oder Sanierungskosten nach sich ziehen. Probleme bei der Vermietung neu erstellter Immobilien führen zu Ertragsausfällen.

6.4 Risiken aus der Nutzung von Immobilien

Die Mieterträge aus Immobilien unterliegen konjunkturellen Schwankungen und mietrechtlichen Einschränkungen. Die Nachfrage nach Mietflächen hängt in der Regel von der aktuellen Wirtschaftslage und von der Bevölkerungsentwicklung ab, was sich wiederum auf die Leerstandsquoten und die Mietertragsausfälle auswirkt. Zudem sind Immobilien einem erhöhten Verwaltungsrisiko und dem Risiko technischer Probleme unterworfen.

6.5 Umweltrisiken

Immobilien und Immobilienprojekte werden beim Erwerb bzw. vor Baubeginn auf umweltrelevante Risiken hin untersucht. Erkannte umweltrelevante Belastungen oder Probleme werden hinsichtlich der zu erwartenden Kosten in der Risikoanalyse bzw. in der Kaufpreisberechnung berücksichtigt, oder es wird dafür mit dem Verkäufer eine Schadlosvereinbarung geschlossen. Gegebenenfalls verzichtet die Anlagestiftung auf einen Kauf. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Altlasten, die beim Erwerb bzw. vor Baubeginn nicht bekannt waren, später entdeckt werden. Diese können erhebliche, nicht einkalkulierte Sanierungskosten nach sich ziehen, die den Wert der Anlagegruppe entsprechend beeinträchtigen.

6.6 Bewertungsrisiken

Die Bewertung der Immobilien erfolgt jährlich per einem Stichtag, hängt von diversen Faktoren ab und ist nicht zuletzt von einer gewissen subjektiven Einschätzung dieser Faktoren geprägt. Diese Bewertung kann vom Preis abweichen, die bei einem Verkauf am Markt erzielt werden könnte, weil sich der Verkaufspreis nach Angebot und Nachfrage zum Verkaufszeitpunkt richtet.

6.7 Risiken im Zusammenhang mit der Zinsentwicklung

Veränderungen der Kapitalmarktzinsen haben einen direkten Einfluss auf die Hypothekarzins- und auf die Diskontierungssätze. Diese wirken sich unmittelbar auf die Finanzierungskosten, die Mieterträge und den Immobilienwert aus.

7 Anhang: Anlagerichtlinien

Gestützt auf Art. 9 der Statuten der Anlagestiftung Pensimo für Personalvorsorge-Einrichtungen (nachstehend «Stiftung» genannt) erlässt der Stiftungsrat die vorliegenden Anlagerichtlinien.

Artikel 1 Allgemeines

- ¹ Alle Anlagegruppen investieren das Vermögen unter Einhaltung der für die steuerbefreite berufliche Vorsorge geltenden rechtlichen Bestimmungen, Grundsätze und Richtlinien.
- ² In den Anlagegruppen können flüssige Mittel mit einer Laufzeit von höchstens einem Jahr bei erstklassigen Schuldern angelegt werden. Die Anlage erfolgt in CHF.
- ³ Immobiliengeschäfte mit den Anlegern oder den mit ihnen verbundenen Unternehmen sind zu marktkonformen Bedingungen abzuwickeln.
- ⁴ Die Kollektivanlagen haben Art. 30 ASV zu entsprechen. Insbesondere sind Anlagen nicht gestattet, bei denen eine Nachschusspflicht besteht, welche über die ordentliche Erfüllung von Zusagen für die Beteiligung an Anlageorganisationen hinausgehen.

Artikel 2 Wohnimmobilien Schweiz (Pensimo Casareal)

- ¹ Die Anlagegruppe investiert in schweizerische Wohnimmobilien. Als solche gelten:
 - a) Wohnhäuser (inkl. Stockwerkeigentum);
 - b) Wohnbauten im Baurecht (bis höchstens 20% des Vermögens der Anlagegruppe);
 - c) Beteiligungen an schweizerischen Immobiliengesellschaften, deren ausschliesslicher Gegenstand und Zweck der Erwerb und Verkauf in der Schweiz gelegener Wohnimmobilien, die Überbauung von Grundstücken sowie die Vermietung und Verpachtung dieser Immobilien ist, sofern die Immobiliengesellschaft im Alleineigentum der Stiftung steht;
 - d) in der Schweiz gelegenes Bauland (inkl. Abbruch- und Umnutzungsobjekte), dessen Erwerb der Realisierung eigener Bauvorhaben dient oder das sich für die Abgabe im Baurecht an Dritte eignet (bis höchstens 10% des Vermögens der Anlagegruppe);
 - e) Anteile an schweizerischen kollektiven Kapitalanlagen, die überwiegend in Wohnimmobilien investieren (bis höchstens 20% des Vermögens der Anlagegruppe).
- ² Die Anlagegruppe verteilt ihre Anlagen auf mindestens 10 Objekte. Der Verkehrswert eines Anlageobjektes beträgt nicht mehr als 15% des Vermögens der Anlagegruppe.
- ³ Die Anlagegruppe darf in der Regel nicht investieren:
 - a) in Baulandreserven;
 - b) in Villen, Einfamilienhäuser und einzelne Eigentumswohnungen;
 - c) in Immobilien mit einem Gewerbeanteil von mehr als 50%;
 - d) in gewöhnliches Miteigentum ohne beherrschenden Einfluss.
- ⁴ Bei den Anlagen wird eine angemessene Risikoverteilung, insbesondere nach Objekten, Alter und Lage, beachtet.

Artikel 3 Geschäftsimmobilien Schweiz (Pensimo Proreal)

- ¹ Die Anlagegruppe investiert in schweizerische Geschäftsimmobilien. Als solche gelten:
 - a) Geschäftshäuser (inkl. Stockwerkeigentum) an guten Mikrolagen in wirtschaftlichen Zentren;
 - b) Geschäftshäuser im Baurecht an guten Mikrolagen in wirtschaftlichen Zentren (bis höchstens 20% des Vermögens der Anlagegruppe);

- c) Beteiligungen an schweizerischen Immobiliengesellschaften, deren ausschliesslicher Gegenstand und Zweck der Erwerb und Verkauf in der Schweiz gelegener Geschäftsimmobilien, die Überbauung von Grundstücken sowie die Vermietung und Verpachtung dieser Immobilien ist, sofern die Immobiliengesellschaft im Alleineigentum der Stiftung steht;
 - d) in der Schweiz gelegenes Bauland (inkl. Abbruch- und Umnutzungsobjekte), dessen Erwerb der Realisierung eigener Bauvorhaben dient oder das sich für die Abgabe im Baurecht an Dritte eignet (bis höchstens 10% des Vermögens der Anlagegruppe);
 - e) Anteile an schweizerischen kollektiven Kapitalanlagen, die überwiegend in Geschäftsimmobilien investieren (bis höchstens 20% des Vermögens der Anlagegruppe).
- ² Die Anlagegruppe verteilt ihre Anlagen auf mindestens 10 Objekte. Der Verkehrswert eines Anlageobjektes beträgt nicht mehr als 15% des Vermögens der Anlagegruppe.
- ³ Die Anlagegruppe darf in der Regel nicht investieren:
- a) in Baulandreserven;
 - b) in Industriebauten;
 - c) in Freizeiteinrichtungen;
 - d) in Immobilien mit einem Wohnanteil von mehr als 50%;
 - e) in gewöhnliches Miteigentum ohne beherrschenden Einfluss.
- ⁴ Bei den Anlagen wird eine angemessene Risikoverteilung, insbesondere nach Objekten, Alter und Lage, beachtet.

Artikel 4 Fremdkapital

Die Belehnungsquote kann ausnahmsweise und vorübergehend auf 50% erhöht werden, wenn dies zur Wahrung der Liquidität erforderlich ist und im Interesse der Anlegerinnen und Anleger liegt.

Teilrevision der Anlagerichtlinien	10.12.2002
Teilrevision der Anlagerichtlinien	16.10.2003
Teilrevision der Anlagerichtlinien	02.05.2006
Teilrevision der Anlagerichtlinien	17.12.2013
Teilrevision der Anlagerichtlinien	15.12.2014
Teilrevision der Anlagerichtlinien	17.12.2018