

Prospekt der Anlagegruppe Global Core

April 2025

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	3
2	Positionierung der Anlagegruppe Global Core	3
3	Anlageuniversum und -strategie	4
3.1	Anlageziel	4
3.2	Anlageprozess	5
3.3	Anlageinstrumente	5
4	Struktur und Organisation	5
5	Bewertung	6
6	Ausschüttungen	7
7	Ausgabe von Ansprüchen und Kapitalabrufe	7
7.1	Grundsätze	7
7.2	Modalitäten der Kapitalabrufe	7
7.3	Ausgabepreis und Ausgabekommission	8
8	Rücknahme von Ansprüchen	8
8.1	Rücknahmeprozess	8
8.2	Rücknahmepreis und Rücknahmekommission	8
9	Handel von Ansprüchen	8
10	Information der Anlegerinnen	9
11	Gebühren und Kosten	9
12	Änderungen des Prospekts	9
13	Anlagerichtlinien	10
	Risikohinweise	14
	Fact Sheet	15

1 Einleitung

Die Anlagestiftung Testina für internationale Immobilienanlagen (nachstehend Stiftung genannt) ist eine Anlagestiftung schweizerischen Rechts im Sinne von Art. 53g ff. des Bundesgesetzes über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG) vom 25. Juni 1982 und von Art. 80 ff. des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) vom 10. Juni 1907. Die Stiftung hat ihr Domizil in Zürich. Die Stiftung steht unter der Aufsicht der Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV). Weiter gilt die Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV) vom 10. und 22. Juni 2011.

Die Stiftung investiert die eingebrachten Gelder ihres Anlegerkreises, der sich gemäss Art. 53k Bst. a BVG bestimmt, indirekt in Immobilien ausserhalb der Schweiz. Das Anlagevermögen der Stiftung verteilt sich auf mehrere Anlagegruppen gemäss Art. 53i BVG.

Der vorliegende Prospekt wird gestützt auf Art. 37 ASV publiziert. Der Prospekt gilt für die Anlagegruppe «Global Core» der Stiftung. Die Anlagegruppe «Global Core» (nachfolgend Anlagegruppe) bezweckt die kollektive Anlage und Verwaltung der von den Anlegerinnen eingebrachten Geldern in Immobilienfonds im Ausland, die eine Core-Anlagestrategie verfolgen. Diese Anlagegruppe ist der Anlagekategorie Immobilien nach Art. 53 Abs. 1 Bst. c der Verordnung über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVV 2) vom 18. April 1984 zuzuordnen.

Die Statuten, das Reglement und die Anlagerichtlinien gehen dem Prospekt vor. Diese und weitere Dokumente wie auch der Prospekt sowie Geschäftsberichte stehen auf der Webseite der Anlagestiftung Testina (www.testina.ch) zum Download zur Verfügung.

Am 8. Oktober 2024 wurde der vorliegende Prospekt von der Aufsichtsbehörde (OAK BV) positiv vorgeprüft.

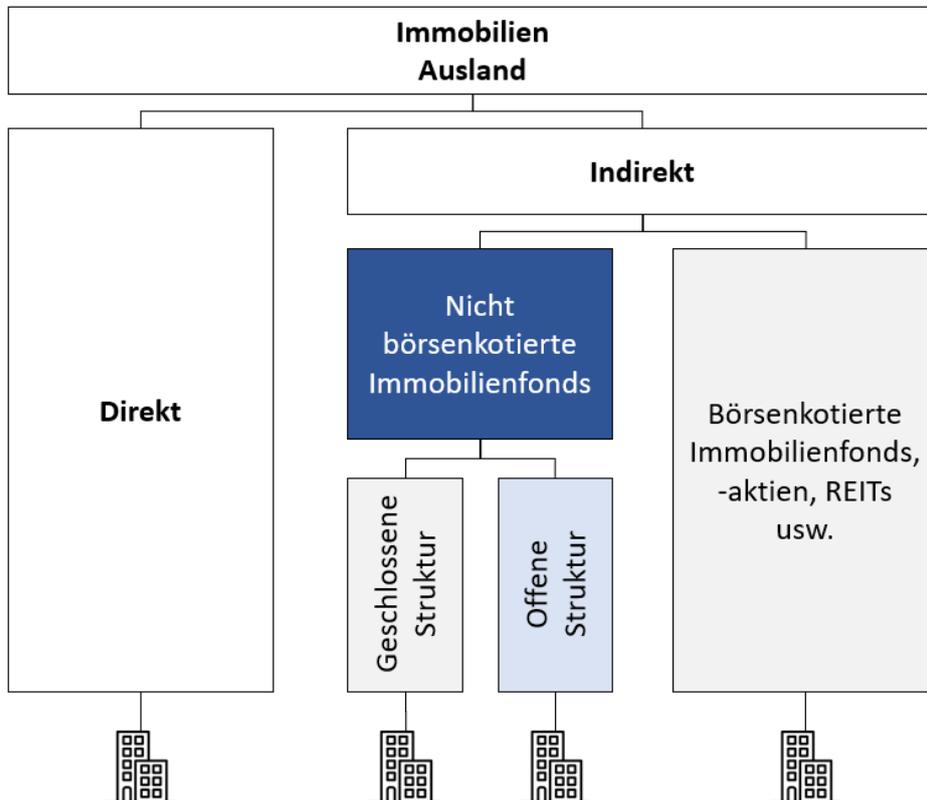
2 Positionierung der Anlagegruppe Global Core

Die Anlagegruppe investiert ihre eingebrachten Gelder (Kapital) ausschliesslich indirekt in ausländische nicht-börsenkotierte, offene Immobilienfonds (auch Kollektivanlagen), und baut so ein indirektes Exposure in den ausländischen Immobilienmärkten auf. Diese Immobilienfonds dürfen ausschliesslich einen «Core»- oder einen «Core+»-Investmentstil verfolgen und den Anlagerichtlinien der Anlagegruppe entsprechen (siehe dazu Art. 9 Anlagerichtlinie der Anlagegruppe).

Die Anlagegruppe soll eine regionale wie nutzungsbezogene Diversifikation gewährleisten. Zudem soll der Kreis der Anlegerinnen von einem gewissen Mass an Liquidität profitieren können. Der Grad an Liquidität kann jedoch pro Immobilienfonds variieren und durch das dortige Management eingeschränkt werden.

Das nachfolgende Schema ordnet die Anlagegruppe innerhalb des Universums von Auslandsimmobilienanlagen ein. Es ist hellblau hervorgehoben.

Einordnung der Anlagegruppe



3 Anlageuniversum und -strategie

Das Anlageuniversum der Anlagegruppe bilden die meistentwickelten Immobilienmärkte weltweit. Davon ausgenommen ist der Schweizer Markt. Die Schwerpunkte aus geografischer Sicht sind Märkte in Europa, Nordamerika und Asien/Pazifik. Sie werden nachfolgend als Regionen bezeichnet. Entsprechende Vorgaben sind in den Anlagerichtlinien festgehalten.

Durch die ausschliessliche Fokussierung auf Immobilienfonds, die einen «Core»- oder «Core+»-Investmentstil verfolgen, stammen die Erträge der Anlagegruppe zum grösseren Teil aus erwirtschafteten Nettomieteträgen dieser Immobilienfonds. Weiter halten diese Immobilienfonds schwergewichtig Bestandes-Liegenschaften mit Mietobjekten. Die Ausrichtung konzentriert sich primär auf die Nutzungsarten Büro, Retail (Verkauf/Handel), Wohnen sowie Logistik/Industrie und alternative Sektoren.

In den Anlagerichtlinien der Anlagegruppe sind die zulässigen Eckwerte, Ausprägungen und Grenz- sowie Maximalwerte pro Region und Nutzungsart sowie weiteren Kriterien aufgeführt (siehe Ziff. 13).

3.1 Anlageziel

Anlagen seitens des Kreises der Anlegerinnen in die Anlagegruppe sollen es ermöglichen, Zugang zum Anlageuniversum «Immobilien Ausland» zu erhalten. Solche Anlagen können unabhängig davon erfolgen, ob die Anlegerinnen bereits in der Schweiz oder auch im Ausland in diese Assetklasse investiert sind. Auf jeden Fall liefert die Anlagegruppe in einem

Multi-Asset-Portfolio einen Diversifikationsbeitrag. Neben dem Diversifikationsbeitrag wird eine angemessene Gesamtrendite angestrebt.

3.2 Anlageprozess

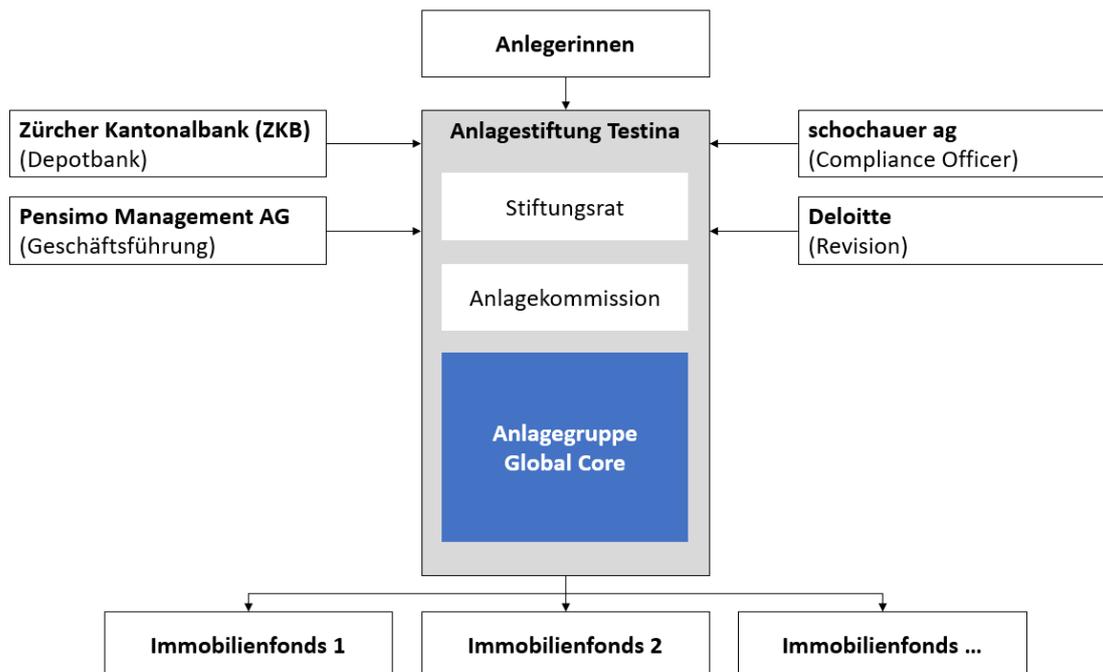
Der Stiftungsrat wählt nach Massgabe der Statuten eine Anlagekommission. Der Anlagekommission obliegt die Durchführung des gesamten Anlageprozesses. Der Anlageprozess wird in den Anlagerichtlinien im Art. 7 beschrieben.

3.3 Anlageinstrumente

Die wichtigsten Anlageinstrumente sind in den Anlagerichtlinien im Art. 3 beschrieben.

4 Struktur und Organisation

In diesem Kapitel werden die Struktur, die Organisation und die Zuständigkeiten der Stiftung mit Fokus auf die Anlagegruppe kurz umrissen.



Die Anlagerichtlinien und der Prospekt werden vom Stiftungsrat verabschiedet. Die Investitionsentscheide werden von der Anlagekommission getroffen, die auch für die laufende Überwachung zuständig ist.

Kreis der Anlegerinnen

Es sind nur Anlegerinnen nach der Massgabe von Art. 53k Bst. a BVG zugelassen. Es gilt Art. 5 der Statuten der Stiftung.

Stiftungsrat

Der Stiftungsrat sorgt für die operative Verwirklichung des Stiftungszwecks. Es gilt Art. 9 der Statuten der Stiftung. Ihm obliegt insbesondere die Bildung von Anlagegruppen und der Erlass von Anlagerichtlinien (inklusive Prospekt). Der Stiftungsrat setzt zudem Mitglieder der Anlagekommission ein.

Mitglieder des Stiftungsrats sind (Stand 2. Quartal 2024):

- Dr. Dr. Urs Hausmann, Präsident, Zürich
- Dr. Jürg Tobler, Vizepräsident, Uetikon am See
- Othmar Stöckli, Zug

Anlagekommission

Die Anlagekommission bereitet Anlageentscheidungen vor, trifft solche und überwacht sie. Die Anlagekommission informiert den Stiftungsrat periodisch über die Entwicklung der Anlagen.

Mitglieder der Anlagekommission sind (Stand 2. Quartal 2024):

- Dr. Jürg Tobler, Präsident, Uetikon am See
- Nicolai Donat, Bern
- Peter Schwanitz, Köln (D)
- Dr. Fabian Steiner, Horw

Geschäftsführung

Die Stiftung hat mit der Pensimo Management AG (nachfolgend PMAG) einen Geschäftsführungsvertrag abgeschlossen. Die PMAG wurde 1993 gegründet und ist in Zürich domiziliert (www.pensimo.ch). Im Rahmen dieses Geschäftsführungsvertrags obliegt die Geschäftsführung der Stiftung Dr. Paola Prioni. Ihr Stellvertreter ist Philip Signer. Beide haben mit der PMAG einen Arbeitsvertrag.

Revisionsstelle

Als Revisionsstelle der Stiftung fungiert die Deloitte AG, Zürich.

Depotbank

Die Depotbank der Anlagegruppe ist die Zürcher Kantonalbank (ZKB), Zürich. Die Investitionen der Anlagegruppe sind in der Regel nicht verwahrfähige Anteile an nicht-börsenkotierten Kollektivanlagen, so dass die Rolle der Depotbank auf Zahlungsverkehr und Fremdwährungsabsicherung beschränkt ist.

Administration

Die Swisscanto Fondsleitung AG ist für die Abwicklung der Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen, die Führung der Buchhaltung sowie die Berechnung der Nettoinventarwerte respektive der Ausgabe- und Rücknahmepreise verantwortlich.

Compliance Officer

Die Aufgabe der Compliance obliegt einem externen, unabhängigen Compliance Officer. Sie wird durch die Anwaltsfirma schochauer ag, St. Gallen, (schochauer.ch) im Mandatsverhältnis wahrgenommen. Verantwortlich sind dort RA Thomas Brauchli, lic. iur. HSG, LL.M. und RA Nicolas Keller, lic. iur. HSG, LL.M.

5 Bewertung

Die Bewertung ist im Reglement der Stiftung geregelt. Der Nettoinventarwert der Anlagegruppe wird vierteljährlich, gemäss Art. 3 des Reglements der Stiftung, ermittelt und veröffentlicht. An den Ausgabe- und Rücknahmetermeninen kann die Stiftung auf eine separate Bewertung verzichten, sofern keine sichtbaren wesentlichen Veränderungen im Vermögen der Anlagegruppe bestehen.

Als Basis für diese Wertermittlung dienen die jeweils letztverfügbaren Nettoinventarwerte, die von den zuständigen Stellen der Immobilienfonds mitgeteilt worden sind. Die per Ende des Geschäftsjahres der Stiftung (31. Dezember) ermittelten Nettoinventarwerte werden durch die Revisionsstelle der Stiftung geprüft.

6 Ausschüttungen

Die Anlagegruppe tätigt grundsätzlich keine Ausschüttungen. Sämtliche Erträge und Kapitalgewinne aus den Anlagen werden reinvestiert. Über allfällige Ausnahmen kann der Stiftungsrat entscheiden.

7 Ausgabe von Ansprüchen und Kapitalabrufe

7.1 Grundsätze

Die Anlegerinnen zeichnen Ansprüche in Form von Kapitalzusagen (über einen sogenannten Zeichnungsschein). Die Kapitalzusagen laufen auf einen festen Betrag in Schweizer Franken. Sie sind für die Anlegenden verbindlich und der Geschäftsführung fristgerecht zuzustellen. Die Geschäftsführung ruft das zugesicherte Kapital durch Mitteilung an die zusichernden Anlegerinnen ganz oder teilweise ab. Die Ansprüche entstehen nach erfolgter Einzahlung am letzten Tag der Zahlungsfrist. Die Anzahl Ansprüche wird auf die dritte Dezimalstelle abgerundet. Die Geschäftsführung kann die Entgegennahme von Kapitalzusagen ohne Angabe von Gründen verweigern.

Die Anlegenden bestätigen auf dem Zeichnungsschein, die Statuten, das Reglement, die Anlagerichtlinien und den Prospekt anzuerkennen.

Die Geschäftsführung nimmt zuhanden der Anlagegruppe viermal pro Jahr neue Kapitalzusagen entgegen. Die Kapitalzusagen müssen bis zum jeweiligen Anmeldeschluss bei der Geschäftsführung eingehen. Als Anmeldeschluss gelten die folgenden Termine, bzw. automatisch den nächstfolgenden Bankarbeitstag: 20. März, 20. Juni, 20. September und 10. Dezember.

Die per Anmeldeschluss abgegebenen Kapitalzusagen werden jeweils frühestens ab dem ersten Tag des folgenden Quartals, d. h. per 1. April, 1. Juli, 1. Oktober oder 1. Januar berücksichtigt, wobei Kapitalzusagen, die bei einem früheren Anmeldeschluss durch die Geschäftsführung akzeptiert wurden, vorgehen und entsprechend zuerst vollständig abgerufen werden.

Der Stiftungsrat hat gestützt auf Art. 4 Abs. 3 des Reglements einstimmig beschlossen, dass in der Anlagegruppe Global Core bei Aufnahme neuer Anlegerinnen das Vorzeichnungsrecht der bisherigen Anlegerinnen immer ausgeschlossen wird.

7.2 Modalitäten der Kapitalabrufe

Die Geschäftsführung ruft das zugesicherte Kapital nach Massgabe des Mittelbedarfs für die Investitionstätigkeit der Anlagegruppe und der Deckung der laufenden Ausgaben von den Anlegerinnen ab. Grundsätzlich wird das Kapital der Anlegenden proportional im selben Masse abgerufen. Darüber hinaus werden Kapitalzusagen, die zu einem früheren Anmeldeschluss akzeptiert wurden, zuerst vollständig abgerufen, bevor die Kapitalzusagen aus späteren Zeichnungen abgerufen werden können. Der Betrag in CHF ist innerhalb von sieben Kalendertage auf das von der Geschäftsführung bezeichnete Konto zu überweisen.

Eine Anlegerin, die ihren Verpflichtungen gegenüber der Anlagegruppe nicht fristgerecht nachkommt, kann unter anderem zur Zahlung eines Verzugszinses auf den ausstehenden Betrag verpflichtet werden. Wird der Zahlungsverzug nicht behoben, kann die säumige Anlegerin aus der Anlagegruppe ausgeschlossen werden. Eine detaillierte Beschreibung dieser Modalitäten findet sich im Zeichnungsschein.

7.3 Ausgabepreis und Ausgabekommission

Der Ausgabepreis pro Anspruch entspricht dem Nettoinventarwert des Vorquartals. Nach erfolgter Berechnung des Ausgabepreises erhalten die Anlegerinnen eine entsprechende Abrechnung.

In Anwendung von Art. 12 Abs. 5 des Reglements hat der Stiftungsrat bei der Gründung der Anlagegruppe die Ausgabekommission für alle Anlegerinnen auf 0% festgelegt.

8 Rücknahme von Ansprüchen

8.1 Rücknahmeprozess

Ansprüche können vierteljährlich zurückgegeben werden. Die Anlegerinnen können ihre Ansprüche unter Berücksichtigung einer zwölfmonatigen Kündigungsfrist jeweils bis um 16 Uhr (MEZ) des letzten Bankarbeitstages im Quartal zur Rückgabe anmelden. Anmeldungen zur Rückgabe von Ansprüchen, die nicht fristgerecht bei der Geschäftsführung eintreffen, beziehen sich automatisch auf das nächstfolgende Rücknahmedatum. Übersteigen die angemeldeten Rückgaben die zur Verfügung stehenden Mittel am entsprechenden Stichtag (Abschlussdatum), kann der Stiftungsrat Rückgaben vollständig oder teilweise aufschieben, respektive kürzen. In diesem Fall gilt folgendes Prozedere:

- Alle bis zum jeweiligen Anmeldeschluss eingegangenen Rückgaben werden proportional gekürzt und gleichbehandelt.
- Der Zuteilungsfaktor errechnet sich aus den für Rückgaben zur Verfügung stehenden Mitteln, dividiert durch den Wert der angemeldeten Rückgaben.
- Die Anlegerinnen werden so früh als möglich, spätestens aber am relevanten Rücknahmedatum über allfällige Kürzungen ihrer Rückgaben, informiert.
- Nicht bediente Rückgaben werden auf den nächsten Termin vorgemerkt und geniessen Priorität gegenüber neu eingetroffenen Anmeldungen zur Rückgabe von Ansprüchen.

Als massgebendes Abschlussdatum gilt der letzte Tag im Quartal nach Ende der zwölfmonatigen Kündigungsfrist. Die Auszahlung (Valutadatum) erfolgt nach Berechnung des Nettoinventarwerts per Abschlussdatum.

Für Gründungsanlegerinnen der Anspruchsklasse S gemäss Abschnitt 11 dieses Prospektes gilt eine Sperrfrist von drei Jahren ab Zeichnungszeitpunkt.

8.2 Rücknahmepreis und Rücknahmekommission

Der Rücknahmepreis pro Anspruch entspricht in der Regel dem letzten vor dem Auszahlungstermin verfügbaren Nettoinventarwert pro Anspruch abzüglich einer Rücknahmekommission von max. 2%. Die Höhe der Rücknahmekommission wird vom Stiftungsrat festgelegt. Die Rücknahmekommission fällt zugunsten der Anlagegruppe aus.

Diese Kommission entfällt bei einer sofortigen Weiterplatzierung zurückgenommener Ansprüche bei bisherigen Anlegerinnen.

9 Handel von Ansprüchen

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 Anlegerinnen zurückgegeben werden.

10 Information der Anlegerinnen

Die Geschäftsführung veröffentlicht vierteljährlichen den Nettoinventarwert (siehe Ziff. 5) und berichtet über die Entwicklung der Anlagegruppe. Diese Berichterstattung beinhaltet unter anderem folgende, ungeprüfte Angaben:

- Allokation nach Regionen und Sektoren;
- Gesamtnettoinventarwert der Anlagegruppe und Nettoinventarwert, respektive Nettoinventarwertentwicklung pro Anspruch;
- Aggregierte Fremdkapitalquote.

Im Jahresbericht werden zudem Kennzahlen zu Kosten (TER KGAST), Performance und Risiken ausgewiesen. Er beinhaltet auch die geprüfte Jahresrechnung und den Bericht der Revisionsstelle.

11 Gebühren und Kosten

Für die Führung und Abwicklung der laufenden Geschäftstätigkeit erhebt die PMAG eine jährliche Managementgebühr auf dem Nettoinventarwert. Sie wird der Anlagegruppe quartalsweise zuzüglich Mehrwertsteuer belastet.

Für Gründungsanlegerinnen mit einer Kapitalzusage von mindestens CHF 10 Mio. gilt eine jährliche Managementgebühr von maximal 9 Basispunkten (Anspruchsklasse S), solange sie in dieser Anspruchsklasse investiert sind. Zeichnungen in der Anspruchsklasse S sind innerhalb von 12 Monaten ab dem Lancierungszeitpunkt möglich. Der Stiftungsrat behält sich das Recht vor, die 12-monatige Frist für die Anspruchsklasse S zu ändern.

Ansonsten gilt für Kapitalzusagen:

- \geq CHF 10 Mio. eine Managementgebühr von max. 19 Bps: Anspruchsklasse A
- $<$ CHF 10 Mio. eine Managementgebühr von max. 29 Bps: Anspruchsklasse B

Es gilt eine Minimum-Kapitalzusage von CHF 1 Mio. Die Geschäftsführung kann Ausnahmen zulassen.

Hinzu kommen weitere Aufwendungen wie Kosten für Revision, Depotführung, Beratung, Gremien und für allfällige weitere Dienstleistungen von Dritten.

Zusätzliche Aufwände fallen auf der Ebene der unterliegenden Investitionen an wie Verwaltungsvergütungen, Ausgabekommissionen, erfolgsabhängige Vergütungen.

12 Änderungen des Prospekts

Falls der Stiftungsrat Beschlüsse fasst, die eine Anpassung des Prospekts erfordern, ist der geänderte Prospekt mit den genehmigungspflichtigen Anlagerichtlinien der OAK BV zuzustellen.

Der geänderte Prospekt wird sodann allen Anlegerinnen zur Kenntnis gebracht und auf die Website der PMAG publiziert.

13 Anlagerichtlinien

Gestützt auf Art. 9 Abs. 4 der Statuten der Stiftung hat der Stiftungsrat die vorliegenden Anlagerichtlinien erlassen:

Art. 1 Allgemeines

Die Investition des Vermögens der Anlagegruppe erfolgt unter Beachtung der gebotenen Sorgfalt und im Bestreben um eine angemessene Gesamrendite.

Die Anlagegruppe investiert die eingebrachten Gelder (Kapital) unter Einhaltung der für die berufliche Vorsorge geltenden rechtlichen Bestimmungen und der Praxis der OAK BV.

Art. 2 Anlageuniversum

Die Anlagegruppe investiert weltweit indirekt in nicht kotierte Immobilienfonds (Kollektivanlagen). Diese Immobilienfonds halten vorwiegend «Core»- oder «Core+»-Liegenschaften. Es soll eine regionale und sektorielle Diversifikation sichergestellt werden.

Investitionen in diese Kollektivanlagen müssen:

- a) ihre Erträge vorwiegend direkt oder indirekt aus Immobilienanlagen erwirtschaften; indirekt aus Immobilienanlagen erwirtschaftete Erträge resultieren beispielsweise aus Property Linked Notes;
- b) ausreichend objektbezogen diversifiziert sein, d. h. in mehrere Liegenschaften investiert sein bzw. solche Investitionen vorsehen;
- c) eine ausreichende und transparente Aufbau- und Ablauforganisation aufweisen;
- d) über ein aussagekräftiges Reporting verfügen, welches ihre Anlegenden mindestens einmal im Jahr über die Portfoliostruktur, die Portfolioaktivitäten, den Stand der Investitionsstrategie und die Organisation des Investitionsprozesses transparent informiert;
- e) über ein professionelles und erfahrenes Managementteam verfügen, das im Interesse ihrer Anlegerinnen handelt und dessen Managementgesellschaft im Domizilland der Immobilienfonds reguliert und überwacht ist;
- f) ihre Jahresrechnung und ihren Nettoinventarwert (NAV) entsprechend der Rechtsordnung des Ziellandes oder nach internationalen anerkannten Standards erstellen und diese mindestens jährlich durch eine unabhängige und zugelassene Revisionsgesellschaft überprüfen lassen;
- g) eine im Domizilland des Anlageinstrumentes vom Gesetz vorgegebene oder international anerkannte Bewertungsmethode (z. B. Discounted-Cashflow-Methode oder eine andere anerkannte Methode) anwenden;
- h) steuereffiziente Strukturen aufweisen (wie beispielsweise Private Real Estate Investment Trust nach US-amerikanischem Recht).

Art. 3 Anlageinstrumente

3.1 Anlagen in Kollektivanlagen

Geeignete Strukturen für Kollektivanlagen sind unter anderem:

- a) Limited Partnerships (LPs), Limited Companies (Ltds), Limited Liability Companies (LLCs);
- b) Investmentgesellschaften oder Private Reits;
- c) Sociétés d'investissement à Capital Variable (SICAV) oder Fonds Commun de Placement (FCP);
- d) Unit Trusts.

Bei diesen Kollektivanlagen sind die Vorgaben von Art. 30 ASV einzuhalten. Insbesondere sind Anlagen nicht gestattet, bei denen eine Nachschusspflicht besteht, welche über die ordentliche Erfüllung von Zusagen für die Beteiligung an Anlageorganisationen hinausgehen.

3.2 Derivative Instrumente

Sofern Art. 56a BVV 2 eingehalten wird, kann die Anlagegruppe, insbesondere aus steuerlichen Gründen, Investitionen über sogenannte Property Linked Notes, derivative Finanzinstrumente (Immobilien derivative) sowie derivative Finanzinstrumente im Zusammenhang mit der Absicherung des Fremdwährungsrisikos tätigen.

3.3 Liquide Mittel

In der Anlagegruppe dürfen flüssige Mittel nur in Bankguthaben oder in unterjährige Verbindlichkeiten angelegt werden, wenn der Schuldner ein P1-Rating gemäss dem Short Term Rating von Moodys oder ein mindestens gleichwertiges Rating aufweist.

Art. 4 Fremdkapitaleinsatz

Eine Belastung der Anlagegruppe mit Fremdkapital (sogenannter Leverage) ist nur im Sinne von technisch bedingten, kurzfristigen Kreditaufnahmen gestattet. Die Kollektivanlagen und dazugehörige Special Purpose Vehicles (SPVs) dürfen Fremdkapital aufnehmen. Die zulässige Belehnungsquote bestimmt sich nach der Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV) und der Verordnung über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVV 2).

Sofern erforderlich kann Art. 27 Abs. 6 ASV in Anspruch genommen werden, wonach die Belehnungsquote ausnahmsweise und vorübergehend auf 50% erhöht werden kann, wenn dies zur Wahrung der Liquidität erforderlich ist und im Interesse der Anlegenden liegt.

Art. 5 Diversifikation

Die Anlagegruppe strebt eine angemessene Diversifikation nach Regionen und Nutzungsarten (Sektoren) an. Die Maximalwerte beziehen sich stets auf das Nettovermögen der Anlagegruppe. Sie werden wie folgt festgelegt:

- a) Diversifikation nach Regionen:
 - Europa (mit Fokus auf dortige OECD-Länder, exklusive Schweiz): maximal 60%;
 - Nordamerika (mit Fokus auf dortige OECD-Länder): maximal 60%;
 - Asien, Pazifik (mit Fokus auf dortige OECD-Länder): maximal 60%.
- b) Diversifikation nach Nutzungsarten:
 - Büro: maximal 40%;
 - Retail (Verkauf/Handel): maximal 40%;
 - Wohnen: maximal 60%;
 - Logistik/Industrie: maximal 60%;
 - Übrige (z. B. Studentenwohnen, Altersheime, Hotel) maximal 40%.

Art. 6 Anlagebeschränkungen

Es gelten folgende Maximalbegrenzungen, wobei sich die Maximalwerte stets auf das Nettovermögen der Anlagegruppe beziehen:

- a) Kollektivanlagen mit einer «Core/Core+»-Anlagestrategie: 100%;
- b) Pro Kollektivanlage investiertes Vermögen: maximal 20%, bei Einhaltung von Art. 30 Abs. 3^{bis} ASV maximal 25%;
- c) Von einem einzelnen Manager verwaltetes Vermögen: maximal 25%;
- d) «Property Linked Notes» (Immobilien derivative): maximal 10%.

Ausgeschlossen sind Kollektivanlagen, die weder eine «Core»- noch eine «Core+»-Anlagestrategie verfolgen. Ebenfalls nicht zugelassen sind geschlossene Kollektivanlagen («Closed-End»-Vehikels).

Art. 7 Anlageprozess

Die Anlagekommission evaluiert die Kollektivanlagen vor der Investition im Rahmen eines strukturierten und dokumentierten Prüfungs-, Selektions- und Kontrollverfahren (Due Diligence). Dieses Verfahren beinhaltet qualitative und quantitative Elemente und Kriterien. Es umfasst sowohl den Immobilienfonds als auch dessen Management (Manager). Der Due-Diligence-Prozess umfasst eine ökonomische und eine rechtliche Prüfung.

Hauptsächliche Elemente der ökonomischen Due Diligence sind:

- a) Managementgesellschaft und -team (u. a. Zusammensetzung, Qualifikation, Stabilität, operative Prozesse Fähigkeiten, Aufbau- und Ablauforganisation, IT-Infrastruktur, Dokumentation);
- b) Investmentstrategie (u. a. Positionierung im Anlageuniversum, geplante Diversifikation);
- c) Anlageprozess (u. a. Deal Sourcing, Pre-Investment-Analyse, Zuteilungspolitik, Post-Investment-Management, Exit-Strategien, Nachhaltigkeitsstrategie);
- d) Track Record und entsprechende Kennziffer;
- e) Grad der Transparenz und Auskunftspflichten;
- f) Gebühren (u. a. Struktur, Anreizsystem);
- g) Einhaltung der Grenzwerte für Fremdkapitaleinsatz.

Hauptsächliche Elemente der rechtlichen Due Diligence sind:

- a) Prüfung von Verträgen;
- b) Konformität der Verträge mit den relevanten Schweizer Regularien;
- c) Prüfung von steuerlichen Aspekten.

Die Anforderungen und Erwartungen in Bezug auf ESG-Aspekte an die Fondsmanager sind ein integraler Bestandteil der Due Diligence. ESG steht für betriebliche Standards betreffend Umwelt, Soziales und Unternehmensführung. Ein aktiver Engagement-Prozess stellt sicher, dass ESG-Themen bei den Managern vorangetrieben werden.

Art. 8 Währung und Fremdwährungsabsicherung

Die Referenzwährung der Anlagegruppe ist der Schweizer Franken (CHF). Die Anlagen in Kollektivanlagen erfolgen in der jeweiligen Landeswährung. Die damit verbundenen Währungsrisiken werden in der Anlagegruppe weitgehend abgesichert.

Art. 9 Beschreibung der Anlagestrategie

Die «Core»-Anlagestrategie lässt sich wie folgt charakterisieren:

- a) sie hat ihren Fokus auf Ertrag erwirtschaftende Liegenschaften (Renditeliegenschaften);
- b) sie operiert mit einer tiefer Fremdkapitalquote;
- c) sie weist kein oder nur ein tiefes Exposure mit Neubauprojekten auf.

Die «Core+»-Strategie deckt sich weitgehend mit der «Core»-Strategien, erlaubt aber zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten durch ein spezifisch aktives Asset Management, wobei weiterhin ein moderates Risikoprofil eingehalten werden muss. Solche Entwicklungsmöglichkeiten bestehen beispielsweise durch Neuvermietung bei kürzeren Mietlaufzeiten oder durch Ersatzneubauten mit zeitgemässer Ausrichtung.

Art. 10 Abweichungen von den Anlagerichtlinien

Während der Aufbauphase der Anlagegruppe, d. h. während drei Jahren ab dem Lancierungsdatum per 1. Dezember 2024, darf von den Maximalbegrenzungen gemäss Art. 5 und 6 der Anlagerichtlinien temporär abgewichen werden.

Im Übrigen sind Abweichungen von den Anlagerichtlinien nur im Einzelfall und befristet möglich, wenn das Interesse der Anlegerinnen eine Abweichung dringend erfordert und der Präsident oder die Präsidentin des Stiftungsrats der Abweichung zustimmt. Die Abweichungen sind im Anhang der Jahresrechnung offenzulegen und zu begründen.

Vom Stiftungsrat erlassen am

27.08.2024

Vorprüfung der Anlagerichtlinien durch die Aufsichtsbehörde (OAK BV)

08.10.2024

Risikohinweise

Allgemeiner Hinweis

Anlegerinnen sollten erkennen, dass eine Investition in die Anlagegruppe mit Risiken verbunden ist. Eine Investition in die Anlagegruppe sollte nur von erfahrenen Anlegerinnen getätigt werden, die in der Lage sind, auch unabhängig von der Information dieses Prospekts die Risiken und die Chancen einer Investition in die Anlagegruppe abzuschätzen. Es kann keine Zusicherung gemacht werden, dass das Anlageziel erreicht wird.

Es wird auf die folgenden Risiken besonders hingewiesen:

Marktrisiko

Die Wertentwicklung und Marktgängigkeit der Immobilienanlagen unterliegen vielen Faktoren. Als Beispiele seien ungünstige Veränderungen der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, ungünstige lokale Marktbedingungen und Risiken in Verbindung mit dem Erwerb, der Finanzierung, dem Besitz, dem Betrieb und der Veräusserung von Immobilien erwähnt.

Politische Risiken

Es ist möglich, dass Anlagen der Anlagegruppe politischen Risiken unterworfen sein werden, z.B. Risiken aufgrund von Verstaatlichungen, Enteignungen, enteignungsähnlichen Steuern, Abwertungen von Währungen, Devisenkontrollen, gesellschaftlicher oder politischer Instabilität, militärischen Konflikten oder Beschränkungen durch die Regierung.

Liquiditätsrisiko

Bei den zugrunde liegenden Vermögenswerten handelt es sich um Immobilien, die als illiquide Anlagen gelten.

Wechselkurs- und Währungsrisiken

Die Rechnungswährung der Anlagegruppe ist der Schweizer Franken. Die Kollektivanlagen, in welche die Anlagegruppe investiert, tätigen ihre Anlagen vorwiegend in Fremdwährungen. Die Referenzwährung der Kollektivanlagen wird in normalem Marktumfeld weitgehend gegenüber dem CHF abgesichert. Die Kollektivanlagen können jedoch unabhängig von deren Referenzwährung andere Währungsrisiken aufweisen, die nicht abgesichert werden. Währungsrisiken lassen sich naturgemäss nicht vollständig und perfekt absichern. Der aktuelle Wert einer Investition ist Schwankungen unterworfen und nicht jederzeit mit Sicherheit bekannt. Des Weiteren erfolgt die Währungsabsicherung über einen bestimmten Zeitraum und unterliegt ständigen Veränderungen. Durch eine sorgfältige passive Währungsabsicherung können Währungsrisiken stark reduziert, nicht jedoch vollständig eliminiert werden. Die Umsetzung der Währungsabsicherung ist mit Kosten verbunden, die sich auf den Nettoinventarwert der Anlagegruppe niederschlagen.

Rechtliche Risiken

Die Anlagegruppe tätigt Investitionen, bei denen nicht-schweizerisches Recht Anwendung findet und der Gerichtsstand ausserhalb der Schweiz liegt. Das kann dazu führen, dass die daraus resultierenden Rechte und Pflichten von den in der Schweiz gültigen Standards abweichen. Insbesondere kann der damit verbundene Schutz der Anlegerinnen schwächer sein als bei vergleichbaren Investitionen unter schweizerischem Recht und mit Gerichtsstand in der Schweiz.

Steuerrisiken

Obwohl die Anlagen so weit als möglich steuerlich sorgfältig geprüft werden, kann nicht ausgeschlossen werden, dass Anlagen getätigt werden, die zu einer unerwarteten steuerlichen Belastung mit der entsprechenden Auswirkung auf die Anlagerendite führen. Die

steuerliche Belastung kann bereits im Zeitpunkt der Investition bekannt sein und im Rahmen des Investitionsentscheides bewusst in Kauf genommen werden, oder sie kann sich aufgrund von Veränderungen der relevanten in- oder ausländischen Gesetzgebung bzw. Besteuerungspraxis während der Laufzeit einer Anlage ergeben. Weder die Anlagestiftung noch die PMAG noch eine andere Partei sind verpflichtet, für eventuelle Steuerfolgen aufzukommen.

Fact Sheet

Name	Anlagegruppe Global Core
Rechtsform	Anlagestiftung
Domizil	Schweiz
Lancierung	1. Dezember 2024
Geschäftsjahresende	31.12.
Anlagekategorie	Immobilien Ausland
Anlagestil	Core/Core+
Fremdkapital	Gemäss Art. 27 Abs. 5 bis Abs. 7 ASV
Anlagehorizont	Langfristig. Die Anlagegruppe hat eine offene Struktur.
Berechnung des NAV	Vierteljährlich
Währung	CHF
Währungsabsicherung	Weitgehend abgesichert in einem normalen Marktumfeld
Ausgabe, Rücknahme und Kündigungsfrist	Gemäss Art. 4 und 6 Reglement und Ziff. 7 und 8 des Prospekts
Ausgabekommission	keine
Rücknahmekommission	Max. 2%
Anlegerinnen	Vorsorgeeinrichtungen, siehe dazu Art. 5 der Statuten
Investment Management	PMAG; Dr. Paola Prioni (Mandatsleiterin), Philip Signer (stellvertretender Mandatsleiter), Francesco Rossi / Investment Manager
Managementgebühr	für die Anspruchsklasse «S» max. 0,09 %, für die Anspruchsklasse «A» max. 0,19 %, für die Anspruchsklasse «B» max. 0,29 %,
Depotbank	ZKB AG, Zürich
Aufsicht	Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV)
Revisionsstelle	Deloitte AG, Zürich
Publikationen der Daten	www.testina.ch