

Leitbild, Statuten, Reglement, Anlagerichtlinien

Inhaltsverzeichnis

Leitbild	3
Statuten	4
Reglement	9
Anlagerichtlinien	14

Leitbild

1. Mission

Wir sind eine von und für Vorsorgeeinrichtungen gegründete und nach unternehmerischen Kriterien geführte Anlagestiftung. Wir handeln im Interesse unserer Anlegerinnen und Anleger und ihrer Destinatäre. Ziel ist die gemeinschaftliche Anlage von Vermögenswerten der beruflichen Vorsorge in Immobilien.

2. Nachhaltigkeit

Die Stiftung bekennt sich zum Grundsatz der Nachhaltigkeit und berücksichtigt dabei die ökonomische, die ökologische und die gesellschaftliche Dimension. Wir gehen davon aus, dass zwischen Nachhaltigkeit und Rentabilität höchstens ein kurzfristiger Zielkonflikt besteht, der sich bei langfristiger Betrachtung auflöst.

3. Werte

Glaubwürdigkeit, Unbestechlichkeit, Transparenz und die Verantwortung für Stakeholder (Umwelt, Gesellschaft, Öffentlichkeit, Mitarbeiter und Geschäftspartner) sind Werte, die wir teilen und von denen wir uns bei der Erreichung unserer Ziele leiten lassen.

4. Mitwirkung und Mitsprache

Dank Vertretung der Anlegerinnen und Anleger in den entsprechenden Gremien wird sichergestellt, dass Ihre Einfluss-, Mitwirkungs- und Mitsprachemöglichkeiten auf die Geschäftstätigkeit der Stiftung ähnlich sind wie bei Direktanlagen. Wir erwarten eine aktive Mitwirkung der Anlegerinnen und Anleger in den Gremien der Stiftung.

5. Grösse und Wachstum

Wir richten Grösse und Wachstum, eingeschlossen die Aufnahme neuer Anlegerinnen und Anleger, nach den unmittelbaren (Anlagebedarf) und mittelbaren (optimale Bewirtschaftungsgrösse, Marktstellung und Risikoverteilung) Bedürfnissen schweizerischer Einrichtungen der beruflichen Vorsorge.

6. Interessenkongruenz

Die Anlagestiftung hat einen Geschäftsführungsvertrag mit der Pensimo Management AG abgeschlossen. Diese ist vollständig im Eigentum von zehn bedeutenden Anlegerinnen der Anlagestiftungen Pensimo, Turidomus, Adimora und Testina. Diese Konstellation stellt sicher, dass die Ziele der Anlagestiftung und der Managementgesellschaft kongruent sind. Gewinnerwirtschaftung ist kein operatives Ziel der Pensimo Management AG. Im Vordergrund steht die Erbringung professioneller und kostengünstiger Dienstleistungen entlang der Wertschöpfungskette des Real Estate Investment Managements.

7. Strategie

Wir verfolgen eine Core-Strategie. Unser Ziel ist eine stetige Immobilienrendite, die primär auf der Ertragskraft und sekundär auf der Wertsteigerung beruht. Rendite, Risiko, Volatilität, Diversifikationseffekt und Kosten sollen im Wesentlichen gleich sein wie bei einem Portfolio von direkten Immobilienanlagen.

Statuten

Artikel 1 Name

Unter dem Namen

- Anlagestiftung Pensimo für Personalvorsorge Einrichtungen
- Fondation d'investissements Pensimo pour les institutions de prévoyance en faveur du personnel,

(nachstehend «Stiftung» genannt), besteht eine Stiftung im Sinne von Artikel 53g ff. des Bundesgesetzes über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenversicherung (BVG) und Artikel 80ff. des Schweizerischen Zivilgesetzbuches, welche im Jahre 1983 von der Pensimo AG errichtet worden ist.

Artikel 2 Sitz

Die Stiftung hat ihren Sitz in Zürich. Der Stiftungsrat kann den Sitz der Stiftung an einen anderen Ort in der Schweiz verlegen. Dazu ist die Zustimmung der Aufsichtsbehörde nötig.

Artikel 3 Zweck

- ¹ Die Stiftung bezweckt die gemeinschaftliche Anlage und Verwaltung der ihr von den Anlegerinnen und Anlegern gemäss Art. 5 der Statuten anvertrauten Mittel in Immobilien. Sie unterstützt damit die Anlegerinnen und Anleger in der Aufgabe, ihre Vermögen nach professionellen Grundsätzen optimal anzulegen.
- ² Zur Erreichung dieses Zweckes kann sich die Stiftung an Gesellschaften beteiligen, deren Zweck im Management von Immobilienanlagen besteht.

Artikel 4 Aufsicht

Die Stiftung untersteht der Aufsicht des Bundes (Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge [OAK BV]).

Artikel 5 Anlegerinnen und Anleger

Bei der Stiftung können Mittel anlegen:

- a) Vorsorgeeinrichtungen sowie sonstige steuerbefreite Einrichtungen mit Sitz in der Schweiz, die nach ihrem Zweck der beruflichen Vorsorge dienen; und
- b) Personen, die kollektive Anlagen der Einrichtungen nach Buchstabe a) verwalten, von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (FINMA) beaufsichtigt werden und bei der Stiftung ausschliesslich Gelder für diese Einrichtungen anlegen.

Artikel 6 Stiftungsvermögen

- ¹ Das Stiftungsvermögen besteht aus dem Stammvermögen und dem Anlagevermögen.
- ² Zum Stammvermögen gehören das von der Stifterin anlässlich der Gründung der Stiftung gewidmete Vermögen von CHF 100'000.–, allfällige weitere Zuwendungen und die mit diesem Vermögen erzielten Vermögenserträge.
- ³ Das Anlagevermögen setzt sich aus verschiedenen, voneinander unabhängigen Anlagegruppen zusammen und besteht aus den von den Anlegerinnen und Anlegern zum Zwecke der gemeinsamen Vermögensanlage eingebrachten Mitteln. Das Reglement der Stiftung (nachstehend «Reglement» genannt) bestimmt die Berechtigung am Anlagevermögen und die Beteiligung an dessen Erfolg.
- ⁴ Das Stiftungsvermögen wird unter Beachtung der massgeblichen gesetzlichen Regelungen angelegt.

Artikel 7 Organe

Organe der Stiftung sind:

- a) die Anlegerversammlung;
- b) der Stiftungsrat;
- c) die Revisionsstelle.

Artikel 8 Anlegerversammlung

¹ Die Anlegerversammlung (nachstehend «Versammlung» genannt) ist das oberste Organ und wird durch die Anlegerinnen und Anleger gebildet. Die Anlegerinnen und Anleger haben das Recht, der Stiftung, einer anderen Anlegerin oder einem anderen Anleger oder einem/einer durch die Stiftung eingesetzten unabhängigen Stimmrechtsvertreter:in eine Vertretungsvollmacht zu erteilen.

² Die ordentliche Versammlung tritt einmal pro Jahr gemäss den Bestimmungen des Reglementes zusammen.

³ Die Einberufung einer ausserordentlichen Versammlung kann vom Stiftungsrat oder nötigenfalls von der Revisionsstelle beschlossen werden. Sie kann überdies schriftlich und unter Angabe des Grundes von mindestens fünf Anlegerinnen bzw. fünf Anlegern verlangt werden. Der Präsident bzw. die Präsidentin des Stiftungsrates muss nach Eingang des Begehrens die ausserordentliche Versammlung innert zehn Tagen einberufen.

⁴ Die Anlegerversammlung findet in der Regel am Sitz der Gesellschaft statt. Der Stiftungsrat kann jedoch beschliessen, dass

- a) die Anlegerversammlung an einem anderen Ort im Inland durchgeführt wird,
- b) Anlegerinnen und Anleger, die nicht am Ort der Anlegerversammlung anwesend sind, ihre Rechte auf elektronischem Weg ausüben können,
- c) die Anlegerversammlung mit elektronischen Mitteln ohne Tagungsort durchgeführt wird.

⁵ Der Stiftungsrat regelt die Verwendung elektronischer Mittel. Er stellt sicher, dass

- a) die Identität der Teilnehmerinnen und Teilnehmer feststeht,
- b) die Voten in der Anlegerversammlung unmittelbar übertragen werden,
- c) jede Teilnehmerin und jeder Teilnehmer Anträge stellen und sich an der Diskussion beteiligen kann,
- d) das Abstimmungsergebnis nicht verfälscht werden kann.

⁶ Eine Anlegerversammlung kann auch im Zirkularverfahren abgehalten werden, wenn die Beschlüsse auf schriftlichem Weg auf Papier oder in elektronischer Form erfolgen, sofern sämtliche Anlegerinnen und Anleger an der Beschlussfassung teilnehmen und keine Anlegerin oder Anleger oder deren/dessen Vertreterin oder Vertreter die mündliche Beratung verlangt.

⁷ Die Versammlung hat folgende Aufgaben und Kompetenzen:

- a) Wahl der Mitglieder des Stiftungsrates;
- b) Wahl des Präsidenten bzw. der Präsidentin des Stiftungsrates für die gleiche Amts dauer wie für den Stiftungsrat;
- c) Wahl der Revisionsstelle;
- d) Genehmigung der Jahresrechnung;
- e) Genehmigung der jährlichen Berichte des Stiftungsrates und der Revisionsstelle;
- f) Entlastung des Stiftungsrats
- g) Genehmigung und Änderung des Reglementes;
- h) Beschlussfassung über Anträge an die Aufsichtsbehörde zu Änderungen der Statuten;

- i) Antrag an die Aufsichtsbehörde auf Fusion oder Auflösung der Stiftung;
 - j) Genehmigung von Beteiligungen an nicht kotierten schweizerischen Aktiengesellschaften im Stammvermögen;
 - k) Genehmigung von Tochtergesellschaften im Stammvermögen.
- ⁸ Das Stimm- und Wahlrecht der Anlegerinnen und Anleger richtet sich nach ihrer Beteiligungsquote am Anlagevermögen aller Anlagegruppen. Bei Beschlüssen, die nur einzelne Anlagegruppen betreffen, richtet sich das Stimmrecht nach der Beteiligungsquote am Anlagevermögen dieser Anlagegruppen.
- ⁹ Die Versammlung fasst ihre Beschlüsse mit der einfachen Mehrheit der vertretenen Stimmen. Vorbehalten bleiben Art. 12 und 13 der Statuten.

Artikel 9 Stiftungsrat

- ¹ Der Stiftungsrat besteht aus mindestens fünf fachkundigen Mitgliedern.
- ² Die Amts dauer der Mitglieder des Stiftungsrates beträgt ein Jahr. Sie sind wieder wählbar.
- ³ Mit Ausnahme der Wahl des Präsidenten bzw. der Präsidentin konstituiert sich der Stiftungsrat selbst.
- ⁴ Der Stiftungsrat sorgt für die operative Verwirklichung des Stiftungszwecks und führt die Geschäfte der Stiftung nach Massgabe der gesetzlichen Bestimmungen, der Statuten, der Reglemente und der Weisungen der Aufsichtsbehörde. Er besorgt alle Angelegenheiten, die nicht ausdrücklich der Versammlung oder der Revisionsstelle vorbehalten sind, kann jedoch die nach den gesetzlichen Bestimmungen delegierbare Geschäftsführung nach Massgabe eines Organisationsreglementes ganz oder zum Teil auf Dritte übertragen. Insbesondere hat der Stiftungsrat
 - a) für die Vermeidung von Interessenkonflikten zu sorgen sowie die Geschäfte mit Nahestehenden zu regeln;
 - b) im Organisationsreglement die Geschäftsführung und die Detailorganisation zu ordnen;
 - c) die Bildung und Aufhebung von Anlagegruppen zu beschliessen;
 - d) die Anlagerichtlinien für die Anlagegruppen zu erlassen und zu ändern;
 - e) die Schätzungs methode für die Bewertung des Vermögens festzulegen;
 - f) die Geschäftsführung zu ernennen und deren Aufgaben festzulegen;
 - g) die zeichnungsberechtigten Personen sowie die Art ihrer Zeichnungsberechtigung zu bestimmen;
 - h) eine allfällige Anlagekommission einzusetzen sowie die Aufgaben der Anlagekommission festzulegen sowie deren Mitglieder und deren Präsidenten bzw. deren Präsidentin zu wählen;
 - i) die Schätzungsexperten bzw. Schätzungsexpertinnen zu wählen;
 - j) über die Verwendung des Ertrags der Anlagegruppen im Rahmen des Stiftungszwecks zu entscheiden;
 - k) die Depotbank zu wählen;
 - l) die Kosten und Gebühren festzulegen;
 - m) die Honorare des Präsidenten bzw. der Präsidentin des Stiftungsrats und der Mitglieder des Stiftungsrats sowie die Honorare des Präsidenten bzw. der Präsidentin der Anlagekommission und deren Mitglieder festzulegen.
- ⁵ Der Stiftungsrat vertritt die Stiftung nach aussen. Die Geschäftsführung und weitere Stellen, an welche Aufgaben und Kompetenzen delegiert worden sind, sind dem Stiftungsrat gegenüber verantwortlich.

Artikel 10 Revisionsstelle

- ¹ Die Revisionsstelle ist organisatorisch, personell und wirtschaftlich von den Anlegern und Anlegerinnen den Mitgliedern des Stiftungsrates, von diesem selbst und von der Geschäftsführung unabhängig.
- ² Als Revisionsstelle können nur Unternehmen tätig sein, die von der Eidgenössischen Revolutionsaufsichtsbehörde als staatlich beaufsichtigte Revolutionsunternehmen nach dem Revolutionsaufsichtsgesetz vom 16. Dezember 2005 zugelassen sind.
- ³ Die Revisionsstelle prüft die Tätigkeit des Stiftungsrates, der Geschäftsführung und der anderen vom Stiftungsrat beauftragten Dritten auf Übereinstimmung mit Statuten, Reglementen, Anlagerichtlinien und Gesetzgebung. Sie prüft die Buchführung und die Jahresrechnung der Stiftung und nimmt alle weiteren gesetzlich vorgesehenen Aufgaben wahr.
- ⁴ Die Revisionsstelle erstattet der Versammlung Bericht.
- ⁵ Die Amtszeit beträgt ein Jahr. Die Revisionsstelle ist wieder wählbar.

Artikel 11 Reglement

Das Reglement der Stiftung regelt namentlich die Aufteilung des Anlagevermögens in voneinander unabhängige, gegenseitig nicht haftbare Anlagegruppen, die Rechte und Pflichten der Anlegerinnen und Anleger, die Ausgabe, Rücknahme sowie Berechnung des Wertes der Ansprüche, die Kommissionen und Gebühren sowie die Rechnungslegung.

Artikel 12 Revision der Statuten

Die Versammlung kann mit einer Mehrheit von zwei Dritteln der vertretenen Stimmen Anträge zur Änderung oder Ergänzung der Statuten beschließen. Die Anträge werden der Aufsichtsbehörde zur Genehmigung vorgelegt. Die Änderung tritt mit der Genehmigungsverfügung der Aufsichtsbehörde in Kraft.

Artikel 13 Auflösung und Liquidation

- ¹ Wenn der Stiftungszweck dahingefallen ist oder mit zumutbarem Aufwand nicht mehr erreicht werden kann, hat die Versammlung dies festzustellen und der Aufsichtsbehörde die Auflösung der Stiftung zu beantragen. Dieser Beschluss bedarf einer Mehrheit von drei Vierteln der vertretenen Stimmen.
- ² Das Anlagevermögen wird bei der Liquidation den Anlegern bzw. den Anlegerinnen entsprechend ihren Ansprüchen verteilt. Der nach Abzug aller Verbindlichkeiten verbleibende Liquidationserlös des Stammvermögens wird entsprechend den reglementarischen Ansprüchen an die Anlegerinnen und Anleger verteilt.

Datum der Statuten	14.02.1983
Datum der Stiftungsurkunde	28.04.1983
Eintrag im Handelsregister	29.06.1983
Revision der Statuten	15.02.2000
Verfügung Aufsichtsbehörde (BSV)	27.03.2000
Antrag Teilrevision der Statuten an die Aufsichtsbehörde (Beschluss Anlegerversammlung)	17.12.2013
Genehmigung der Statutenänderung durch die Aufsichtsbehörde (OAK BV)	17.01.2014
Antrag Teilrevision der Statuten an die Aufsichtsbehörde (Beschluss Anlegerversammlung)	19.04.2024
Genehmigung der Statutenänderung durch die Aufsichtsbehörde (OAK BV)	23.05.2024

Reglement

Gestützt auf Art. 8 und 11 der Statuten der Anlagestiftung Pensimo für Personalvorsorge-Einrichtungen (nachstehend «Stiftung» genannt) erlässt die Anlegerversammlung vom 15. Februar 2000 das vorliegende Reglement.

Artikel 1 Anlegerinnen und Anleger

- ¹ Nur die in Art. 5 der Statuten definierten Vorsorgeeinrichtungen und Personen können Anleger werden. Sie bestätigen schriftlich, dass sie die Voraussetzungen gemäss Art. 5 der Statuten erfüllen, und erwerben mindestens einen Anspruch an einer Anlagegruppe.
- ² Mit dem Erwerb mindestens eines Anspruchs an einer Anlagegruppe anerkennt die Anlegerin oder der Anleger die Statuten, das Reglement und die Anlagerichtlinien sowie die weiteren Rechtsgrundlagen und die Beschlüsse der Stiftungsorgane als verbindlich.
- ³ Bei Rückgabe aller Ansprüche verliert die Anlegerin ihren oder der Anleger seinen Status.

Artikel 2 Anlagevermögen

- ¹ Das Anlagevermögen gliedert sich in verschiedene, rechnerisch selbständige geführte, voneinander unabhängige Anlagegruppen.
- ² Die einzelnen Anlagegruppen setzen sich aus gleichen, nennwertlosen und unentziehbaren Ansprüchen der Anlegenden zusammen. Die Ansprüche sind keine Wertpapiere; sie werden buchhalterisch erfasst.
- ³ Der Stiftungsrat erlässt für jede Anlagegruppe Anlagerichtlinien, welche den Anlagefokus, die zulässigen Anlagen und die Anlagerestriktionen für die Anlagegruppe vollständig und klar darlegen.

Artikel 3 Inhalt und Wert eines Anspruchs

- ¹ Der Inhalt eines Anspruchs besteht im Recht der Anlegerin oder des Anlegers auf Teilnahme und Beschlussfassung an der Anlegerversammlung, auf Information, Auskunft sowie auf eine entsprechende Quote am Anlagevermögen und am jährlichen Erfolg der betreffenden Anlagegruppe.
- ² Bei der Erstemission von Werten einer Anlagegruppe bestimmt der Stiftungsrat den Preis für einen Anspruch.
- ³ Nach der Erstemission wird für jeden Anspruch dessen Inventarwert ermittelt. Dieser bemisst sich nach dem jeweiligen Nettovermögen am Bewertungstag, geteilt durch die Anzahl der an dieser Anlagegruppe bestehenden Ansprüche.
- ⁴ Das Nettovermögen der Anlagegruppen besteht aus deren Gesamtvermögen abzüglich aller Verbindlichkeiten und der geschätzten Liquidationssteuern und -kosten. Es wird jeweils auf das Ende des Rechnungsjahres sowie anlässlich der Ausgabe und der Rücknahme von Ansprüchen bewertet. An den Ausgabe- und Rücknahmeterminen kann die Stiftung auf eine separate Bewertung verzichten, sofern keine sichtbaren wesentlichen Veränderungen bestehen.
- ⁵ Die Immobilien der Anlagegruppen werden nach der Discounted-Cash-Flow-Methode bewertet. Der Stiftungsrat kann bei ausserordentlichen Verhältnissen den Inventarwert jederzeit neu ermitteln lassen.
- ⁶ Der Stiftungsrat entscheidet über die Höhe der Ausschüttung.

Artikel 4 Ausgabe von Ansprüchen

- ¹ Der Stiftungsrat beschliesst über die Ausgabe von Ansprüchen (Emissionen).
- ² Den bestehenden Anlegerinnen und Anlegern steht bei der Ausgabe neuer Ansprüche ein Vorzeichnungsrecht im Verhältnis ihrer bisherigen Beteiligung gemäss Art. 3 zu. Der Stiftungsrat kündigt den Anlegerinnen und Anlegern die Ausgabe neuer Ansprüche an und legt die massgeblichen Fristen und Termine fest. Beteiligt sich eine Anlegerin oder ein Anleger nicht oder nicht im vorgesehenen Verhältnis an einer Emission, kann der Stiftungsrat die nicht übernommenen Ansprüche den übrigen Anlegenden nach Massgabe ihrer Beteiligung anbieten.
- ³ Zur Aufnahme neuer Anlegerinnen und Anleger oder im Zusammenhang mit Sacheinlagen bisheriger Anlegenden kann der Stiftungsrat Emissionen unter Ausschluss des Vorzeichnungsrechtes der bisherigen Anlegenden beschliessen.
- ⁴ Abgesehen von Erstemissionen entspricht der Ausgabepreis in jedem Fall dem Inventarwert je Anspruch am Ende des vorangegangenen Rechnungsjahres, zuzüglich des Pro-rata-Anteils am laufenden Erfolg und einer Ausgabekommission.
- ⁵ Der Stiftungsrat kann von Anlegerinnen und Anlegern zurückgenommene Ansprüche zu den gleichen Bedingungen direkt bei anderen Anlegenden der Stiftung weiterplatzieren.
- ⁶ Für Beschlüsse von Emissionen unter Ausschluss des Vorzeichnungsrechtes der bisherigen Anlegerinnen und Anlegern und die direkte Weiterplatzierung der von Anlegerinnen und Anlegern zurückgenommenen Ansprüche ist eine Mehrheit von zwei Dritteln aller Mitglieder des Stiftungsrates erforderlich.
- ⁷ Der Erwerb von Ansprüchen erfolgt ausschliesslich durch Emission neuer Ansprüche durch die Stiftung oder durch die direkte Weiterplatzierung von Ansprüchen, die von Anlegerinnen und Anlegern der Stiftung zurückgegeben werden.

Artikel 5 Sacheinlagen

- ¹ Sacheinlagen sind nur zulässig, wenn sie mit der Anlagestrategie der betroffenen Anlagegruppe vereinbar sind. Die Interessen der übrigen Anlegerinnen und Anleger dürfen dadurch in keiner Weise beeinträchtigt werden. Den Liquiditätsbedürfnissen (der Anlagegruppen) ist genügend Rechnung zu tragen.
- ² Der Stiftungsrat erstellt einen Bericht über alle erfolgten Sacheinlagen. Art, Ort, Preis und Bruttorendite der Sacheinlagen sind pro Objekt im Anhang aufzuführen.
- ³ Die Revisionsstelle übernimmt die von den gesetzlichen Bestimmungen vorgesehenen Prüfungen und Berichterstattungspflichten.

Artikel 6 Rücknahme von Ansprüchen

- ¹ Die Anlegenden 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.
- ² 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.
- ³ Liegen besondere Marktverhältnisse vor, kann der Stiftungsrat die Rücknahme von Ansprüchen für längstens 24 Monate aufschieben. Er teilt dies den betroffenen Anlegerinnen und Anlegern mit. Der Rücknahmepreis entspricht in diesem Fall dem am Ende der Aufschubfrist gültigen Rücknahmepreis. Während der Aufschubfrist bleiben alle Rechte der Anlegerinnen und Anleger bestehen.

- ⁴ Die Rückgabe von Ansprüchen erfolgt ausschliesslich durch Rücknahme durch die Stiftung oder durch die vom Stiftungsrat vorgenommene direkte Weiterplatzierung an andere Anleger der Stiftung.

Artikel 7 Verbot des freien Handels von Ansprüchen

Der Erwerb von Ansprüchen erfolgt ausschliesslich durch Emission neuer Ansprüche durch die Stiftung oder durch die direkte Weiterplatzierung von Ansprüchen, die von Anlegerinnen und Anlegern der Stiftung zurückgegeben werden. Ein freier Handel von Ansprüchen ist nicht zugelassen.

Artikel 8 Auskunftsrechte der Anlegerinnen und Anleger

Die Anlegerinnen und Anleger haben das Recht, vom Stiftungsrat, von der Anlagekommission, vom Schätzungsexperten oder von der Geschäftsführung jederzeit Auskunft über die Geschäfts- und Rechnungsführung sowie Einsicht in das Rechnungswesen zu verlangen. Die Auskunft oder die Einsicht kann mit Zustimmung des Präsidenten bzw. der Präsidentin des Stiftungsrates verweigert werden, wenn sie schutzwürdige Interessen oder Geschäftsgeheimnisse gefährden würde.

Artikel 9 Anlegerversammlung

- ¹ Die ordentliche Anlegerversammlung tritt auf schriftliche Einladung des Präsidenten bzw. der Präsidentin des Stiftungsrates spätestens sechs Monate nach Abschluss des Rechnungsjahres zusammen. Die Einladung muss spätestens zwanzig Tage vor Versammlungsdatum erfolgen.
- ² Die vorschriftsgemäss einberufene Versammlung ist ohne Rücksicht auf die Anzahl der vertretenen Stimmen beschlussfähig.
- ³ Der Präsident bzw. die Präsidentin des Stiftungsrates führt den Vorsitz der Anlegerversammlung. Bei seiner bzw. ihrer Abwesenheit wählt die Anlegerversammlung einen Tagespräsidenten oder eine Tagespräsidentin.
- ⁴ Die Versammlung entscheidet mit einfachem Mehr der vertretenen Stimmen. Ausgenommen sind die Beschlüsse mit qualifiziertem Mehr gemäss Art. 12 und 13 der Statuten.

Artikel 10 Schätzungsexpert: innen und Schätzungen

- ¹ Für die Anlagegruppen sind zwei natürliche Personen oder eine juristische Person als von der Stiftung unabhängige Schätzungsexpertinnen oder Schätzungsexperten zu wählen. Diese müssen einen guten Ruf geniessen, nach Ausbildung und Erfahrung über die Kompetenz zur Bewertung von schweizerischen Immobilien verfügen und Wohnsitz oder Sitz in der Schweiz haben.
- ² Die Amtsduer der Expertinnen oder Experten beträgt ein Jahr. Sie sind wieder wählbar.
- ³ Die Stiftung lässt den Wert ihrer Immobilien von den Schätzungsexpert: innen auf den Abschluss jedes Rechnungsjahres hin schätzen. Übernimmt die Stiftung den geschätzten Wert nicht in den Rechnungsabschluss, so hat sie dies gegenüber der Revisionsstelle zu begründen und im Anhang des Jahresberichtes darzulegen.
- ⁴ Der Preis jeder Anlage, welche erworben oder verkauft werden soll, ist zuvor durch die Schätzungsexperten und Schätzungsexpertinnen überprüfen zu lassen. Die Anlagekommission muss den Erwerb über oder die Veräußerung unter dem Schätzungswert gegenüber der Revisionsstelle begründen.
- ⁵ Bei Anlagen, welche im Rahmen von Sacheinlagen erworben werden sollen, sowie vor der Bildung einer neuen Anlagegruppe ist das Ergebnis der ersten Schätzungsexpertin oder des ersten Schätzungsexperten durch eine zweite Schätzungsexpertin oder einen zweiten Schätzungsexperten zu überprüfen, die/der von der ersten Schätzungsexpertin oder vom ersten Schätzungsexperten und von der Stiftung unabhängig ist.

- ⁶ Bei Bauvorhaben prüft die Schätzungsexpertin oder der Schätzungsexperte, ob die vorraussichtlichen Kosten marktkonform und angemessen sind.

Artikel 11 Depotbank

Die Depotbank muss eine Bank nach Art. 1 Abs. 1 des Bankengesetzes vom 8. November 1934 sein.

Artikel 12 Rechnungsjahr

Rechnungsjahr ist das Kalenderjahr.

Artikel 13 Kommissionen

- ¹ Zugunsten des Anlagevermögens werden folgende Kommissionen erhoben:
- a) eine Kommission auf dem Inventarwert neu ausgegebener Ansprüche von maximal 2%;
 - b) eine Kommission auf dem Inventarwert zurückgenommener Ansprüche von maximal 2%.
- ² Diese Kommissionen entfallen bei einer sofortigen Weiterplatzierung zurückgenommener Ansprüche bei bisherigen Anlegern.
- ³ Bei der Festsetzung der Ausgabekommission berücksichtigt der Stiftungsrat die Interessen der bisherigen Anlegerinnen und Anleger. Die Höhe der Kommission richtet sich insbesondere nach den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Zeitpunkt der Ausgabe von Ansprüchen (Immobilienmärkte, Zinssituation).
- ⁴ Bei der Festsetzung der Rücknahmekommission berücksichtigt der Stiftungsrat die Interessen der in der Stiftung verbleibenden Anlegerinnen und Anleger. Die Höhe der Kommission richtet sich insbesondere nach der Verweildauer des Anlegenden in der Stiftung und nach den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Zeitpunkt der Rückgabe von Ansprüchen (Immobilienmärkte, Zinssituation).

Artikel 14 Internes Kontrollsystem (IKS)

- ¹ Der Stiftungsrat implementiert eine Organisationsstruktur, in welcher insbesondere Verantwortlichkeiten, Kompetenzen, Rechenschaftspflichten, Weisungs- und Entscheidungsbefugnisse festgelegt und dokumentiert sind. Zu diesem Zweck erlässt er ein Organisationsreglement.
- ² Des Weiteren implementiert der Stiftungsrat ein internes Kontrollsystem (IKS), welches insbesondere geeignete Prozesse zur Identifikation, Messung, Bewertung, Beurteilung und Kontrolle der durch die Stiftung eingegangenen Risiken definiert. Die Prozesse werden schriftlich dokumentiert.

Artikel 15 Vermeidung von Interessenskonflikten sowie Rechtsgeschäfte mit nahestehenden Personen

- ¹ Interessenskonflikte zwischen der Stiftung und den Mitgliedern des Stiftungsrates, Mitgliedern der Anlagekommission, der Geschäftsführung, Mitarbeitenden der Geschäftsführung, Mandatsleitung und den Portfolio-Managerinnen und Manager einerseits und den Anlegerinnen und Anleger andererseits, sind zu vermeiden. Soweit sich solche Interessenskonflikte nicht von Vorfhein vermeiden lassen, ist eine Benachteiligung von Anlegerinnen und Anlegern durch Interessenskonflikte durch organisatorische Massnahmen auszuschliessen. Die Stiftung beachtet bei ihrer Geschäftsausübung in analoger Anwendung die Grundsätze von Art. 32b KKV sowie Art. 24 FIDLEV.
- ² Potenzielle Interessenskonflikte sind gegenüber der Geschäftsführung offen zu legen. Die Geschäftsführung legt ihre potenziellen Interessenskonflikte gegenüber dem Stiftungsrat offen.

³ Zur Wahrung der Interessen der Anleger und zum Schutz vor Schadensfällen und Reputationsverlusten, hat die Stiftung und ihre Beauftragten (das heisst: Stiftungsrat, Mitglieder der Anlagekommission, Geschäftsführung, Mitarbeitende der Geschäftsführung, Mandatsleitung, Portfolio-Managerinnen und Manager einerseits sowie Beraterin und Berater, Gutachterin und Gutachter, Anlageexpertin und Anlageexperten, Revisionsstelle, Schätzungsexpertin und Schätzungsexperten und Compliance Officer andererseits) sicherzustellen, dass durch Eigengeschäfte der Beauftragten (das heisst: Geschäfte, die die Beauftragten auf eigene Rechnung tätigen) Interessenskonflikte zwischen den Beauftragten der Stiftung und den Anlegerinnen und Anleger verhindert werden. Das Ansehen der Stiftung darf nicht durch Eigengeschäfte der Beauftragten beeinträchtigt werden.

⁴ Beauftragte dürfen ihre berufliche Funktion nicht zur missbräuchlichen Erlangung von Vermögensvorteilen ausnützen.

⁵ Die Annahme von Vermögensvorteilen und Leistungen von Vergünstigungen und anderen Vorteilen (wie z.B. Einladungen) durch die Beauftragten sind grundsätzlich verboten, sofern dadurch die Beauftragten in ihrer Entscheidung beeinflusst werden.

⁶ Die Mandatsleitung, die Portfolio-Managerinnen und Manager sowie die Mitglieder der Anlagekommission der Stiftung sind verpflichtet (im Zusammenhang mit der Prüfung der Loyalität in der Vermögensverwaltung), jährlich gegenüber dem Stiftungsrat, die Einhaltung der Bestimmungen betreffend persönliche Vermögensvorteile zu bestätigen.

⁷ In Bezug auf Geschäfte mit nahestehenden Personen bei der Stiftung beachtet die Stiftung insbesondere Art. 8 ASV sowie Art. 48h und Art. 48i BVV 2 und die entsprechenden Erläuterungen zur ASV.

⁸ Der Präsident bzw. die Präsidentin sowie die Mitglieder des Stiftungsrates, die Geschäftsführung, die Mandatsleitung und die Portfolio-Managerinnen und Manager sind verpflichtet, jährlich gegenüber dem Compliance Officer die Einhaltung der Bestimmungen betreffend Loyalität in der Vermögensverwaltung sowie die Einhaltung der Bestimmungen betreffend Geschäfte mit nahestehenden Personen schriftlich zu bestätigen.

Teilrevision des Reglements	10.05.2000
Teilrevision des Reglements	26.10.2001
Teilrevision des Reglements	06.02.2003
Teilrevision des Reglements	02.05.2006
Teilrevision des Reglements	17.12.2013
Teilrevision des Reglements	05.04.2018
Teilrevision des Reglements	14.04.2022

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).
 - f) Gewöhnliches Miteigentum im Sinne von Art. 646 bis 651a ZGB, wenn es sich bei den anderen Miteigentümern um institutionelle (ausnahmsweise private) Anleger handelt, deren Anlagestrategie und -philosophie mit jener der Anlagegruppe übereinstimmt. Besondere Beachtung ist der Regelung der gemeinsamen Bewirtschaftung und eines allfälligen Ausstiegs aus dem Miteigentumsverhältnis zu schenken. Vorbehalten bleiben Anlagen nach Absatz 4.
- ² Die Anlagegruppe verteilt ihre Anlagen auf mindestens 10 Objekte. Der Verkehrswert eines Anlageobjektes beträgt nicht mehr als 15% des Vermögens der Anlagegruppe.
- ³ Der Verkehrswert aller Anlageobjekte im nicht beherrschenden Miteigentum beträgt nicht mehr als 20% des Vermögens der Anlagegruppe.
- ⁴ 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%;
- ⁵ Bei den Anlagen wird eine angemessene Risikoverteilung, insbesondere nach Objekten, Alter und Lage, beachtet.

Artikel 3 Geschäftseigentum 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).
 - f) Gewöhnliches Miteigentum im Sinne von Art. 646 bis 651a ZGB, wenn es sich bei den anderen Miteigentümern um institutionelle (ausnahmsweise private) Anleger handelt, deren Anlagestrategie und -philosophie mit jener der Anlagegruppe übereinstimmt. Besondere Beachtung ist der Regelung der gemeinsamen Bewirtschaftung und eines allfälligen Ausstiegs aus dem Miteigentumsverhältnis zu schenken. Vorbehalten bleiben Anlagen nach Absatz 4.

² Die Anlagegruppe verteilt ihre Anlagen auf mindestens 10 Objekte. Der Verkehrswert eines Anlageobjektes beträgt nicht mehr als 15% des Vermögens der Anlagegruppe.

³ Der Verkehrswert aller Anlageobjekte im nicht beherrschenden Miteigentum beträgt nicht mehr als 20% des Vermögens der Anlagegruppe.

⁴ 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%;

⁵ 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
Teilrevision der Anlagerichtlinien	12.12.2025