

# Anlagestiftung Testina

Pensimo Management AG  
Obstgartenstrasse 19  
Postfach 246,  
8042 Zürich  
Tel. +41 44 518 02 00  
pensimo.ch

## Prospekt Anlagegruppe D3

September 2023

---

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Information über die Anlagegruppe</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Der Anlegerkreis</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Organe und Organisation der Anlagestiftung</b>	<b>4</b>
4.1	Stiftungsrat	4
4.2	Anlagekommission	5
4.3	Geschäftsführung	5
4.4	Revisionsstelle	5
<b>5</b>	<b>Umsetzung der Investitionen der Anlagegruppe</b>	<b>5</b>
<b>6</b>	<b>Informationen über StepStone Group</b>	<b>6</b>
<b>7</b>	<b>Private Real Estate</b>	<b>6</b>
7.1	Begriff	6
7.2	Struktur und Funktionsweise	7
7.3	Wertschöpfungsstrategien	7
<b>8</b>	<b>Anlageziel</b>	<b>8</b>
<b>9</b>	<b>Anlagerichtlinien</b>	<b>8</b>
9.1	Allgemeine Grundsätze	8
9.2	Anlageprozess	9
9.3	Fremdkapitaleinsatz	9
9.4	Einsatz von derivativen Finanzinstrumenten	9
9.5	Investitionsperiode	10
9.6	Anlagebeschränkungen	10
9.7	Diversifikation	10
9.8	Währungsabsicherung	11
9.9	Nachschusspflicht	11
<b>10</b>	<b>Ausgabe von Ansprüchen und Kapitalabrufe</b>	<b>11</b>
10.1	Ausgabe von Ansprüchen	11
10.2	Kapitalabrufe	12
10.3	Rücknahme und Übertragung von Ansprüchen	13
<b>11</b>	<b>Gebühren</b>	<b>13</b>
11.1	Anlagegruppe	13
11.2	Investitionsgesellschaft	13
11.3	Unterliegende Anlagegesellschaften	13
11.4	Andere Vergütungen/Kosten	14
11.5	Umsatzabgabe	14
<b>12</b>	<b>Ausschüttungen</b>	<b>14</b>
<b>13</b>	<b>Laufzeit und Auflösung der Anlagegruppe</b>	<b>14</b>
<b>14</b>	<b>Bewertung</b>	<b>14</b>
14.1	Ansprüche der Anlagegruppe	14
14.2	Bewertungsgrundsätze	15

<b>15</b>	<b>Rechnungsjahr, Jahresrechnung und Geschäftsbericht</b>	<b>15</b>
<b>16</b>	<b>Berichterstattung an die Anleger</b>	<b>15</b>
<b>17</b>	<b>Risikohinweise</b>	<b>16</b>
17.1	Allgemeiner Hinweis	16
17.2	Marktrisiko	16
17.3	Politik- und Regulierungsrisiko	16
17.4	Wechselkursrisiko	16
17.5	Rechtliche Risiken	17
17.6	Stuerrisiken	17
17.7	Risiko bezüglich der erfolgsabhängigen Vergütung	17
17.8	Liquiditätsrisiko	17
17.9	Sachausschüttungen	17
17.10	Transparenzmangel	17
17.11	Effektive Diversifikation	18
17.12	Verlustrisiko	18
17.13	Risiko von Interessenkonflikten	18
17.14	Investitionen in Bauland, Bauprojekte und mit Baurechten belastete Grundstücke	18
17.15	Zahlungsverzugsrisiko	18
<b>18</b>	<b>Rechtliche Grundlagen</b>	<b>18</b>
<b>19</b>	<b>Änderungen</b>	<b>19</b>
<b>20</b>	<b>Publikationen der Stiftung</b>	<b>19</b>

## 1 Einleitung

Die Anlagestiftung Testina für internationale Immobilienanlagen (nachstehend Anlagestiftung genannt) 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. ZGB.

Der vorliegende Prospekt ist eine Produktinformation im Sinne von Art. 37 der Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV). Seinem Inhalt kommt kein verbindlicher Charakter zu. Die Statuten, das Reglement und die Anlagerichtlinien gehen dem Prospekt vor.

## 2 Information über die Anlagegruppe

Die Anlagegruppe D3 (nachfolgend «Anlagegruppe») der Anlagestiftung Testina (nachfolgend die «Anlagestiftung») wurde gemäss den Statuten der Anlagestiftung vom Stiftungsrat errichtet. Die Anlagegruppe investiert weltweit in nicht-börsenkotierte Immobilien mit einer «Value-Added»- oder einer «Opportunistic»-Wertschöpfungsstrategie (vgl. dazu Ziff. 7.3 und 9.1 der Anlagerichtlinien). Rechtlich handelt es sich um Anlagen gemäss Art. 53 Abs. 1 lit. e BVV2.

## 3 Der Anlegerkreis

Der Anlegerkreis der Anlagestiftung umfasst gemäss Art. 5 der Statuten:

- a) Vorsorgeeinrichtungen sowie sonstige steuerbefreite Einrichtungen mit Sitz in der Schweiz, die gemäss 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.

## 4 Organe und Organisation der Anlagestiftung

Die aktuelle Organisation der Anlagestiftung ist im Geschäftsbericht sowie auf der Internetseite der Anlagestiftung ([www.testina.ch](http://www.testina.ch)) veröffentlicht.

### 4.1 Stiftungsrat

Dr. Dr. Urs Hausmann, Zürich, Präsident

Dr. Jürg Tobler, Uetikon am See

Othmar Stöckli, Zug

Der Stiftungsrat der Anlagestiftung hat die Anlagegruppe gegründet. Die Umsetzung der Vermögensverwaltung erfolgt über eine Investitionsgesellschaft (vgl. nähere Angaben dazu unter Ziffer 5). Der Stiftungsrat verabschiedet die Anlagerichtlinien und damit die Investitionsstrategie.

## 4.2 Anlagekommission

Dr. Jürg Tobler, Uetikon am See  
Nicolai Donat, Bern  
Peter Schwanitz, Köln (D)

Die Anlagekommission der Anlagestiftung unterstützt den Stiftungsrat bei der Festlegung der Investitionsstrategie und der Anlagerichtlinien. Die Anlagekommission überwacht den Vermögensverwalter und die Investitionsgesellschaft (vgl. dazu Ziff. 5) und leitet bei Bedarf korrigierende Massnahmen ein. Die Anlagekommission rapportiert periodisch an den Stiftungsrat.

Gestützt auf Art. 6 Abs. 2 lit. b des Organisationsreglements hat die Anlagekommission die Vermögensverwaltung an die StepStone Group (StepStone) mit Sitz in La Jolla (USA) delegiert. StepStone Group LP ist von der SEC (Securities and Exchange Commission) reguliert. Die Muttergesellschaft, StepStone Group Inc. ist in den USA an der Nasdaq-Börse kotiert.

StepStone rapportiert quartalsweise an die Anlagekommission, bei besonderen Vorkommnissen umgehend. Auf Anfrage der Anlagekommission nehmen Vertreter von StepStone an den Sitzungen der Anlagekommission teil.

## 4.3 Geschäftsführung

Für die Geschäftsführung ist die 1993 gegründete Pensimo Management AG, mit Sitz in Zürich, verantwortlich. Die Geschäftsführung steht im engen Kontakt mit dem Vermögensverwalter und diskutiert in regelmässigen Abständen die Investitionspipeline. Vor der finalen Due Diligence über ein Investitionsvorhaben verfügt die Geschäftsführung über ein Veto-Recht.

Zudem hat die Geschäftsführung die Aufgabe, Zeichnungsanträge entgegenzunehmen, Kapitalabrufe mitzuteilen und Rückzahlungen an die Anleger vorzunehmen.

## 4.4 Revisionsstelle

Deloitte AG, Zürich

Die Revisionsstelle der Anlagegruppe ist mit der Prüfung der Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften, insbesondere der vorschriftsgemässen Buchführung, Geschäftsführung und Vermögensanlage betraut.

Ernst & Young

Die Revisionsstelle der Investitionsgesellschaft (vgl. dazu Ziffer 5).

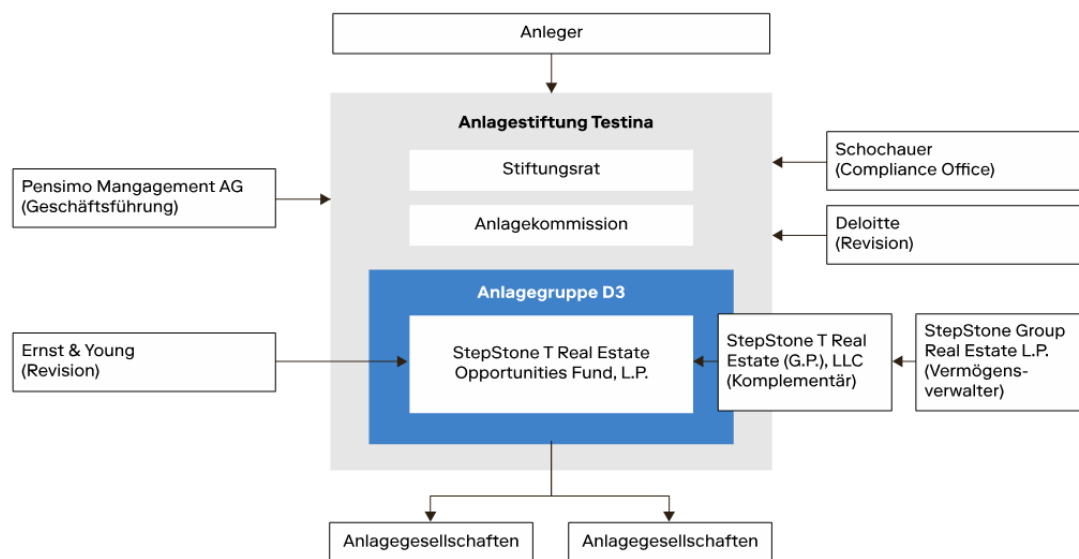
# 5 Umsetzung der Investitionen der Anlagegruppe

Die Anlagegruppe tätigt Immobilienanlagen über eine separate Gesellschaft (die «Investitionsgesellschaft»: StepStone T Real Estate Opportunities Fund, L.P. mit Sitz in Cayman Islands, eine Cayman Islands Exempted Limited Partnership), die eigens für die Anlagegruppe errichtet worden ist und durch eine mit dem Vermögensverwalter konzernrechtlich verbundene Gesellschaft verwaltet wird.

Bei der Investitionsgesellschaft handelt es sich um eine Kommanditgesellschaft nach Cayman Islands Recht (limited partnership). Als Komplementär (general partner) wird StepStone T Real Estate (GP), LLC Limited bestellt. Die Anlagegruppe als Investorin in dieser Investitionsgesellschaft wird grundsätzlich den Status als einzige Kommanditärin (limited partner) einnehmen. Daneben wird StepStone T Real Estate (GP), LLC in einem untergeordneten Umfang 1% der Kapitalzusagen der Kommanditärin) ebenfalls eine Kapitalzusage abgeben und in diesem Umfang die Rechte einer Kommanditärin erwerben.

StepStone T Real Estate (GP), LLC unterstützt die StepStone Group Inc. bei der Umsetzung der Anlagestrategie.

Die Anlagestiftung hat jederzeit die Kontrolle über die Anlagegruppe D3 und somit auch über die Investitionsgesellschaft inne. Sie hat das Recht die Verträge mit dem „general partner“ und dem Vermögensverwalter nach der Investmentperiode jederzeit ohne Angabe von Gründen zu kündigen. Der „general partner“ würde im Falle einer Kündigung für weitere 12 Monate nach dem effektiven Kündigungsdatum Management-Gebühren beziehen.



## 6 Informationen über StepStone Group

Sowohl StepStone T Real Estate Opportunities Fund, L.P. als auch StepStone T Real Estate (GP), LLC sind Tochtergesellschaften von StepStone Group Inc. («StepStone»), ein weltweit führendes, auf Privatmarktanlagen fokussiertes Beratungsunternehmen. StepStone Group betreut mit über 780 Mitarbeitern eine Vielzahl von Anlageprogrammen und Mandaten für einzelne Kunden, mit einem Gesamtvolumen von über CHF 122 Mrd. (Stand Januar 2022). Dabei deckt StepStone einen Grossteil des Anlageuniversums im Segment Privatmarktanlagen wie «Private Equity», Private Real Estate, «Private Debt» und «Private Infrastructure» ab. Neben dem Hauptsitz in La Jolla, USA, verfügt StepStone über Tochtergesellschaften und Niederlassungen in anderen Ländern. Diese stellen weltweit die entscheidende Nähe zu den Anlagemöglichkeiten sicher.

## 7 Private Real Estate

### 7.1 Begriff

Unter dem Begriff Private Real Estate sind Investitionen in nicht öffentlich zugänglichen Direktanlagen, Fonds und andere private Investitionsmöglichkeiten mit Immobilienbezug zu verstehen. Die Bandbreite an Anlagemöglichkeiten ist gross (z.B. Büroräumlichkeiten, Industriegebäude, Wohnüberbauungen, Einkaufszentren etc.). Privatmarktanlagen im Immobilienbereich können in verschiedenen Teilen der Finanzierungsstruktur von Immobilien getätigt werden. Zu den Anlagen zählen insbesondere Eigenkapitalanteile, daneben aber auch Mezzanine Finanzierungen, vorrangige Darlehen oder verbrieft Forderungen.

## 7.2 Struktur und Funktionsweise

Anlagen in Private Real Estate werden über Anlagegesellschaften, beispielsweise in der Rechtsform einer angelsächsisch geprägten Personengesellschaft (limited partnership) ausgestaltet (nachfolgend als «Anlagegesellschaften» bezeichnet).

Das Investitionsspektrum dieser Anlagegesellschaften kann unterschiedlich sein und von global diversifizierten Investitionsprogrammen zu spezialisierten Fonds reichen, die auf Anlagen mit einer bestimmten Wertschöpfungsstrategie, einer geografischen Region bzw. einer Immobilienart fokussieren und können sowohl «closed-end», mit definierter Fondslaufzeit, als auch «open-end» sein, bei der keine im Voraus festgelegte Fondslaufzeit definiert ist. Es wird erwartet, dass der Schwerpunkt des Anlageprogramms auf closed-end-Strukturen liegen wird und dabei sowohl Primär- als auch Sekundärmarkttransaktionen beinhalten wird.

Die Anleger in closed-end Anlagegesellschaften verpflichten sich, den Anlagegesellschaften einen zum Voraus definierten Geldbetrag für private Immobilienfinanzierungen zur Verfügung zu stellen (Kapitalzusage). Dieser Geldbetrag wird dann, entsprechend der Durchführung einzelner Transaktionen gemäss vordefinierter Anlagestrategie, vom Verwalter der Anlagegesellschaft (nachfolgend als «Manager» bezeichnet) bei den Anlegern über einen gewissen Zeitraum abgerufen. Die auf diese Weise getätigten Immobilienanlagen werden typischerweise nach einer Haltedauer von vier bis acht Jahren durch einen Verkauf, einen Börsengang oder eine Rekapitalisierung veräussert, wobei die Erlöse an die Anleger der Anlagegesellschaft ausgeschüttet werden. Die Anlagegesellschaften ihrerseits weisen üblicherweise eine Laufzeit von bis zu zehn Jahren mit möglichen Verlängerungen von bis zu drei Jahren auf.

Die Anleger in open-end Anlagegesellschaften verpflichten sich ebenfalls, den Anlagegesellschaften einen im Voraus definierten Geldbetrag für private Immobilienfinanzierungen zur Verfügung zu stellen (Kapitalzusage). Dieser Geldbetrag wird dann bei den Anlegern vom Manager typischerweise mit einem einmaligen Kapitalabruf abgerufen, um nachfolgende Transaktionen zu tätigen. Die auf diese Weise erworbenen Immobilienanlagen können sowohl nach einigen Jahren Haltedauer veräussert werden als auch langfristig vom Manager gehalten werden. Die Erlöse aus einem Verkauf werden typischerweise ohne Ausschüttung an die Anleger innerhalb der Anlagegesellschaft reinvestiert. Üblicherweise hat jeder Anleger in einer open-end Anlagegesellschaft das Recht, sich seine jeweiligen Anteile nach einer Mindesthaltefrist von typischerweise 12 bis 24 Monaten und gemäss den vordefinierten Anlagerahmenbedingungen zurückzahlen zu lassen.

Diese Anlagegesellschaften unterscheiden sich somit deutlich von börsenkotierten Anlageformen wie z.B. «Real Estate Investment Trusts» (REITs), welche täglich an einer Börse gehandelt werden, oder Fonds, welche periodisch zum Nettoinventarwert ausgegeben und zurückgenommen werden.

## 7.3 Wertschöpfungsstrategien

Immobilienanlagen können in drei verschiedene Wertschöpfungsstrategien eingeteilt werden: Renditeobjekte («Core»), Neupositionierungen («Value-Added») und Sanierungen/Neuentwicklungen («Opportunistic»). INREV (European Association for Investors in Non-Listed Real Estate Vehicles) klassifiziert die Wertschöpfungsstrategien wie folgt:

### **Core** (Renditeobjekte)

Investitionen in voll vermieteten Objekten an guten Lagen nennt man üblicherweise Core. Es wird hauptsächlich ein laufender Ertrag aus Mieteinnahmen angestrebt. Der Fremdkapitalanteil liegt typischerweise bei weniger als 40%. Die übliche jährliche Zielrendite beträgt zwischen 2% und 7%, abhängig vom lokalen Zinsniveau und von Risikoparametern.

### **Value-Added** (Neupositionierungen)

Im Segment Value-Added liegt der Fokus auf der Wertsteigerung, wie sie z.B. durch Erhöhung bestehender Mieteinnahmen oder durch Umbau und Repositionierung erzielt werden kann. Der Fremdkapitalanteil liegt typischerweise zwischen 40% und 60%. Die übliche jährliche Zielrendite beträgt zwischen 8% und 13%.

### **Opportunistic** (Sanierungen/ Neuentwicklungen)

Opportunistic Anlagen in Immobilien fokussieren sich praktisch ausschliesslich auf Wertsteigerungen. Dabei konzentrieren sie sich normalerweise auf die Neubebauung von Grundstücken, Erstellung und Genehmigung von Bebauungsplänen sowie auf die Bereitstellung von Kapital für Bauträger. Der Fremdkapitalanteil liegt typischerweise bei über 60%. Die übliche jährliche Zielrendite beträgt 14% und mehr.

## **8 Anlageziel**

Die Anlagegruppe hat zum Ziel, über die Anlage in ein breit diversifiziertes, schwergewichtig aus value added und opportunistischen Anlagen bestehendes Immobilien-Portfolio, eine annualisierte, währungsbereinigte Rendite zu erwirtschaften, die nach Abzug der Kosten (net IRR) bei 10% in CHF liegt.

Es kann allerdings keine Zusicherung gemacht werden, dass das Anlageziel erreicht wird.

## **9 Anlagerichtlinien**

### **9.1 Allgemeine Grundsätze**

Die Anlagegruppe investiert ausschliesslich in Anlagegesellschaften, wenn diese:

- ihre Anlagen in den Wertschöpfungsstrategien «Value-Added» und «Opportunistic» tätigen und/oder eine Anlage eine entsprechenden Zielrendite von über 8% ausweist;
- ausreichend diversifiziert sind, d.h. in ihrem Prospekt eine angemessene Diversifikation in mehrere Objekte vorsehen (bei Primärmarktfonds z.B. mindestens 6 Objekte).

Ausnahmen zu Investitionen in Value-Added und Opportunistic Wertschöpfungsstrategien können vor allem im Bereich der Sekundärmarkttransaktionen entstehen, die einen attraktiven Zugang zu «open-end» als auch «closed-end»-Strukturen darstellen. Hierbei kann es speziell in Phasen erhöhter Marktunsicherheiten dazu kommen, dass Investoren vermehrt nach Liquiditätsmöglichkeiten suchen und bereit sind, Ihre Anlagen unter dem dann gültigen Net Asset Value («NAV») zu verkaufen. So kann es vorkommen, dass Anlagen aus dem Core oder Core-Plus Bereich Zielrenditen versprechen, die Value-Added oder Opportunistic Wertschöpfungsstrategien zugeordnet werden können.

Darüber hinaus soll bei den Investitionen der Anlagegruppe generell darauf geachtet werden, dass grossmehrheitlich in Anlagegesellschaften investiert wird, die

- geeignete Strukturen wie z.B. limited partnerships aufweisen;
- mehrheitlich institutionelle Investoren als Beteiligte haben;
- überwiegend in Länder investieren, welche über ein Mindestmass an politischer Stabilität verfügen;
- über Anreizsysteme verfügen, welche die Interessen der Anleger berücksichtigen (z. B. die Investition eigener Mittel);
- über eine marktübliche Bewertungspraxis («Valuation Policy») verfügen sowie allgemein anerkannte Rechnungslegungsstandards anwenden;



- über ein aussagekräftiges Reporting verfügen, welches die Anleger über die Vermögensentwicklung, die getätigten Investitionen sowie die Organisation des Investitionsprozesses transparent informiert;
- eine angemessene und transparente Organisationsstruktur aufweisen;
- über ein professionelles und erfahrenes Managementteam verfügen;
- eine entsprechend der Rechtsordnung des Ziellandes erstellte Jahresrechnung aufweisen, deren NAV mindestens jährlich durch eine unabhängige und befähigte Revisionsgesellschaft überprüft wird;
- eine maximale Laufzeit haben, die jene der Anlagegruppe inklusive einer Verlängerung gemäss Ziff. 13 nicht übersteigt; und
- ihre Anlagen über steuereffiziente Strukturen anstreben.

Etwaige flüssige Mittel der Anlagegruppe werden ausschliesslich bei Gegenparteien angelegt, welche über eine ausreichende Bonität und/oder ein entsprechendes Kreditrating verfügen und eine Kurzfristigkeit von weniger als 12 Monate ausweisen.

## 9.2 Anlageprozess

Die Entscheide für Investitionen werden vom Vermögensverwalter nach einem strukturierten und dokumentierten Prüfungs-, Selektions- und Kontrollverfahren (Due Diligence) nach qualitativen und quantitativen Kriterien getroffen. Dabei werden unter anderem folgende Sachverhalte geprüft:

- Managementteam (Zusammensetzung, Qualifikation, Stabilität);
- Investmentstrategie (Positionierung im Anlageuniversum, geplante Diversifikation);
- Anlageprozess (Deal Sourcing, Pre-Investment-Analyse, Post-Investment-Management, Exit-Strategien);
- Track Record;
- Transparenz und Auskunftspflichten;
- Gebühren (Struktur, Anreizsystem);
- Einhaltung der Grenzwerte für Fremdmiteinsatz.

## 9.3 Fremdkapitaleinsatz

Eine Belastung der Anlagegruppe mit Fremdkapital (Leverage) ist nur zur kurz- bis mittelfristigen (d.h.  $\leq 12$  Monate) Erfüllung von Liquiditätsbedürfnissen gestattet.

Die Anlagegruppe investiert nur in Anlagegesellschaften, welche in ihrem Prospekt einen Fremdkapitaleinsatz von maximal 75% (oder weniger) der jeweiligen Fondsgrösse vorsehen. Davon ausgenommen sind so genannte «subscription lines», welche während der Projektphase eine kurzfristige Finanzierung von bis zu 100% erlauben und zu einem späteren Zeitpunkt durch Kapitalabrufe bei den Investoren zurückbezahlt werden.

Das über sämtlichen unterliegenden Anlagegesellschaften konsolidierte Fremdkapital darf 65% des gesamten «Exposure» der Anlagegruppe nicht übersteigen.

Exposure ist die Kostenbasis (inklusive aller Kapitaleinlagen oder Fremdkapitalfinanzierungen anstelle der Kapitaleinlagen) der relevanten Investitionen, abzüglich der wiederausgeschütteten Kapitaleinlagen und Abschreibungen diese Investitionen betreffend und zuzüglich bisher noch nicht abgerufener Kapitaleinlagen für die relevanten Investitionen.

## 9.4 Einsatz von derivativen Finanzinstrumenten

Der Einsatz von derivativen Finanzinstrumenten ist ausschliesslich für eine allfällige Währungsabsicherung der Anlagegruppe gestattet.

## 9.5 Investitionsperiode

Die Anlagegruppe wird ab dem ersten Kapitalabruf (Ziff. 10.1) bis maximal drei Jahre nach dem letzten Zeichnungsschluss Kapitalzusagen beziehungsweise Investitionen tätigen. In Absprache mit dem Vermögensverwalter kann der Stiftungsrat die Investitionsperiode um ein Jahr verlängern.

## 9.6 Anlagebeschränkungen

Für Anlagen der Anlagegruppe bestehen die folgenden Beschränkungen:

- Maximal 15% des gesamten Exposure der Anlagegruppe dürfen an eine einzelne Anlagegesellschaft abgegeben werden;
- maximal 20% des gesamten Exposure der Anlagegruppe dürfen an einen einzelnen Manager abgegeben werden; und
- der Anteil der Anlagegruppe am gesamten Exposure einer Anlagegesellschaft darf 15% nicht übersteigen (auf der Basis der, bei Zeichnung seitens der Anlagegruppe, erwarteten Fondgröße).
- Max. 30% der gesamten Exposure der Anlagegruppe dürfen in Immobilienentwicklungen abgegeben werden.

Die obenstehenden Anlagebeschränkungen sind nicht auf die Investitionsgesellschaft beziehungsweise auf die Zweckgesellschaften des Vermögensverwalters anwendbar, sondern gelten einzig hinsichtlich der darunter liegenden Anlagegesellschaften. Während der Investitionsperiode der Anlagegruppe kann von den obenstehenden Anlagebeschränkungen abgewichen werden.

## 9.7 Diversifikation<sup>4</sup>

Bei den Investitionen der Anlagegruppe wird eine angemessene globale Diversifikation hinsichtlich der geographischen Verteilung (über und innerhalb von Regionen), der Anzahl der Investitionen, der Lancierungsjahre, der Nutzungsarten sowie der Sektoren verfolgt.

Während der Investitionsperiode der Anlagegruppe kann von den untenstehenden Bandbreiten abgewichen werden.

### Geographische Diversifikation

Hinsichtlich der geographischen Verteilung gelten die folgenden Bandbreiten:

- 25% - 45% des gesamten Exposure der Anlagegruppe in Europa (exkl. Schweiz); limitiert auf maximal 55%
- 40% - 60% des gesamten Exposure der Anlagegruppe in Nordamerika; limitiert auf maximal 70%
- 10% - 20% des gesamten Exposure der Anlagegruppe in Asien-Pazifik (exkl. China); limitiert auf maximal 30% und
- 0% - 8% des gesamten Exposure in «Rest der Welt» (inkl. China und nicht-OECD Staaten), limitiert auf maximal 10%.

Das Exposure der Anlagegesellschaften, die in verschiedene Regionen investieren, werden jeweils zu 100% derjenigen Kategorie zugeordnet, die gemäss Prospekt der betreffenden Anlagegesellschaft überwiegt.

### Diversifikation nach Finanzierungsart

Hinsichtlich der Finanzierungsart gelten die folgenden Bandbreiten:

- 75% - 100% des gesamten Exposure in Anlagen mit Eigenkapitalcharakter; und
- 0% - 25% des gesamten Exposure in Anlagen mit Fremdkapitalcharakter.

---

<sup>4</sup> Bei der Differenz zwischen den Bandbreiten und der jeweils spezifizierten Limite handelt es sich um einen Sicherheitspuffer.

Das Exposure der Anlagegesellschaften, die sowohl in Anlagen mit Eigenkapitalcharakter als auch in Anlagen mit Fremdkapitalcharakter investieren, werden jeweils zu 100% derjenigen Kategorie zugeordnet, die gemäss Prospekt der betreffenden Anlagegesellschaft überwiegt.

#### **Diversifikation nach Nutzungsart**

Die Anlagegruppe strebt ein weit diversifiziertes Portfolio über die Nutzungsarten an.

Es gelten folgende Limiten:

- Office: max. 40% des gesamten Exposure;
- Residential: max. 40% des gesamten Exposure;
- Industrial & Logistics: max. 35% des gesamten Exposure;
- Retail: max. 25% des gesamten Exposure;
- Anderen Kategorien («Other»): max. 35% des gesamten Exposure.

Die effektive Diversifikation nach Nutzungsarten basiert auf den Investitionen der unterliegenden Anlagegesellschaften und ist vom Vermögensverwalter nicht vollständig beeinflussbar. Sie wird im quartalsweisen Bericht zuhanden der Anleger auf Basis der von den unterliegenden Anlagegesellschaften verfügbaren Angaben ausgewiesen. Falls das unterliegende Reporting ausnahmsweise keine Zuordnung auf die aufgeführten Nutzungsarten erlaubt, werden diese mit «Other» klassifiziert. Dies wird in den quartalsweisen Berichten zuhanden der Anleger offengelegt.

#### **Diversifikation nach Typus der Anlagegesellschaften**

Hinsichtlich der Anlagegesellschaften gelten die folgenden Bandbreiten:

- 40% - 100% des gesamten Exposure in Primärmarktfonds; und
- 0% - 60% des gesamten Exposure in Sekundärmarktfonds.

### **9.8 Währungsabsicherung**

Fremdwährungspositionen können, müssen aber nicht abgesichert werden. Über die aktuellen Fremdwährungspositionen und allfällige Währungsabsicherungen der Anlagegruppe wird jeweils in der quartalsweisen ordentlichen Berichterstattung informiert.

### **9.9 Nachschusspflicht**

Anlagen mit einer Nachschusspflicht im Sinne von Art. 30 Abs. 2 ASV sind ausgeschlossen.

## **10 Ausgabe von Ansprüchen und Kapitalabrufe**

### **10.1 Ausgabe von Ansprüchen**

Der Stiftungsrat legt den Emissionsbetrag, die weiteren Emissionsbedingungen und die Zeichnungsschlüsse fest, wobei der letzte Zeichnungsschluss spätestens 27 Monate nach dem ersten Zeichnungsschluss stattfinden darf.

Nach dem Stiftungsratsbeschluss zeichnen die Anleger Ansprüche in Form von Kapitalzusagen (sog. Zeichnungsscheinen), die auf einen festen Betrag lauten. Diese sind für die Anleger verbindlich. Sie sind der Geschäftsführung zuzustellen.

Die Geschäftsführung ruft das zugesicherte Kapital durch Mitteilung an die zusichernden Anleger ganz oder teilweise ab (vgl. dazu im Detail Ziff. 10.2). Die Ansprüche entstehen nach erfolgter Einzahlung am letzten Tag der Zahlungsfrist gemäss Ziff. 10.2.

Der Stiftungsrat kann vor dem Abruf des zugesicherten Kapitals nach freiem Ermessen und ohne Angabe von Gründen Zeichnungen zurückweisen.

Der Mindestzeichnungsbetrag eines Anlegers beläuft sich auf CHF 10 Mio. Der Stiftungsrat kann geringere Beträge zulassen.

## **10.2 Kapitalabrufe**

### **Modalitäten der Kapitalabrufe**

Kapitalabrufe werden von der Geschäftsführung nach Massgabe des Mittelbedarfs für die Investitionstätigkeit der Anlagegruppe und der Deckung der laufenden Ausgaben getätigt und von den Anlegern anteilmässig (proportional) getragen. Der Geldbetrag in CHF ist innerhalb von sieben Kalendertage auf das von der Geschäftsführung bezeichnete Konto einzuzahlen.

Ein Anleger, der seinen 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 der säumige Anleger aus der Anlagegruppe ausgeschlossen werden. Eine detaillierte Beschreibung der Modalitäten findet sich im Zeichnungsschein.

### **Preis für den Erwerb der Ansprüche**

Erfolgt ein Kapitalabruf vor dem letzten Zeichnungsschluss, erwerben die Anleger ihre Ansprüche zu dem vom Stiftungsrat beschlossenen, auf dem Zeichnungsschein angegebenen Erwerbspreis zuzüglich einer einmaligen Ausgabekommission (siehe dazu den nachfolgenden Absatz).

Wird Kapital nach dem letzten Zeichnungsschluss abgerufen, werden die Ansprüche zum letztausgewiesenen Nettoinventarwert zuzüglich einer einmaligen Ausgabekommission (siehe dazu den nachfolgenden Absatz) erworben.

### **Ausgabekommission**

Die Ausgabekommission beträgt:

- falls die Zeichnung vor dem ersten Zeichnungsschluss erfolgte: 0.075% des zugesagten Kapitals
- falls die Zeichnung im 1. Quartal nach dem ersten Zeichnungsschluss erfolgte: 0.15% des zugesagten Kapitals
- falls die Zeichnung im 2. Quartal nach dem ersten Zeichnungsschluss erfolgte: 0.23% des zugesagten Kapitals
- falls die Zeichnung im 3. Quartal nach dem ersten Zeichnungsschluss erfolgte: 0.31% des zugesagten Kapitals
- falls die Zeichnung im 4. Quartal nach dem ersten Zeichnungsschluss erfolgte: 0.39% des zugesagten Kapitals
- falls die Zeichnung im 5. Quartal nach dem ersten Zeichnungsschluss erfolgte: 0.47% des zugesagten Betrages
- falls die Zeichnung im 6. Quartal nach dem ersten Zeichnungsschluss erfolgte: 0.55% des zugesagten Betrages
- falls die Zeichnung im 7. Quartal nach dem ersten Zeichnungsschluss erfolgte: 0.63% des zugesagten Betrages
- falls die Zeichnung im 8. Quartal nach dem ersten Zeichnungsschluss erfolgte: 0.71% des zugesagten Betrages
- falls die Zeichnung im 9. Quartal nach dem ersten Zeichnungsschluss erfolgte: 0.79% des zugesagten Betrages

Die Ausgabekommission wird pro Zeichnungsbetrag nur einmal erhoben, nämlich beim ersten (allenfalls: teilweisen) Kapitalabruf für das gesamte im Rahmen der Zeichnung zugesicherte Kapital.

Die Ausgabekommissionen werden der Anlagegruppe gutgeschrieben und werden unter anderem zur Deckung der Vorfinanzierungskosten der erstzeichnenden Anleger und zur Begleichung der aufgelaufenen Gründungs- und Betriebskosten verwendet.

### 10.3 Rücknahme und Übertragung von Ansprüchen

Die Anlagegruppe weist eine geschlossene (closed-end) Struktur auf. Anleger haben nicht das Recht, Ansprüche an die Anlagestiftung zurückzugeben. Sie können zusammen mit den damit verbundenen noch nicht abgerufene Kapitalzusagen nur mit Zustimmung des Stiftungsrates und ausschliesslich auf einen zulässigen Anleger übertragen werden.

## 11 Gebühren

Aufgrund der Struktur der Anlagegruppe fallen Gebühren auf verschiedenen Ebenen an: Anlagegruppe, Investitionsgesellschaft sowie unterliegende Anlagegesellschaften.

### 11.1 Anlagegruppe

Das Geschäftsführerhonorar für die Anlagegruppe beträgt jährlich 0.07% der gesamten Kapitalzusage zugunsten der Anlagegruppe.

### 11.2 Investitionsgesellschaft

Die Vergütungen des Vermögensverwalters belaufen sich auf jährlich:

		Primäranlagen	Sekundäranlagen
«Management Fee» (% p.a.)	Erste CHF 50 Mio.	0.175%	0.675%
	Danach	0.150%	0.675%

des «Exposure» der Anlagegruppe. Exposure meint die Kostenbasis (inklusive aller Kapitaleinlagen oder Fremdkapitalfinanzierungen anstelle der Kapitaleinlagen) der relevanten Anlagegesellschaften, abzüglich der wiederausgeschütteten Kapitaleinlagen und Abschreibungen diese Investitionen betreffend und zuzüglich bisher noch nicht abgerufener Kapitaleinlagen für die relevanten Investitionen. Bei den Primäranlagen wird auf die ersten CHF 50 Millionen in Exposure eine jährliche Vergütung von 0.175% fällig. 0.150% werden ab einer Primäranlagen- Exposure darüber hinaus fällig. Auf das Exposure der Sekundäranlagen fällt eine jährliche Vergütung von 0.675% an.

Der Vermögensverwalter erhebt zudem eine erfolgsabhängige Vergütung mit einer zugrundeliegenden Mindestrendite («hurdle rate»)<sup>2</sup> von 8% für Primär- und Sekundäranlagen. Die erfolgsabhängige Vergütung für Primäranlagen beträgt 5% und für Sekundäranlagen 10% für jährlich erwirtschaftete Renditen über der hurdle rate. Ein sogenannter GP «catch-up» von 50%<sup>3</sup> fällt ausschliesslich auf die erfolgsabhängige Vergütung der Sekundäranlagen an.

### 11.3 Unterliegende Anlagegesellschaften

Anleger sollten sich bewusst sein, dass die unterliegenden Investitionen in Anlagegesellschaften typischerweise mit separaten Verwaltungsvergütungen, Kosten, Ausgabekommissionen und erfolgsabhängige Vergütungen verbunden sind. Die Anlagegruppe wird als indirekte Investorin in Anlagegesellschaften von solchen Vergütungen und Kosten betroffen sein. Die Gebühren der einzelnen Anlagegesellschaften entsprechen den üblichen

<sup>2</sup> Die Hurdle rate gilt auf das Gesamtportfolio.

<sup>3</sup> 50% Erfolgsbeteiligung des general partner nachdem der limited partner (Anlagegruppe) das investierte Kapital zurückbekommen hat und die «Hurdle» erreicht wurde. Danach gilt ein 50/50 Split.

Marktkonditionen und belaufen sich jeweils auf schätzungsweise 1,5% bis 2,5% pro Jahr; hinzu kommen üblicherweise erfolgsabhängige Gebühren in Höhe von 10-20% der positiven Rendite, die meist erst nach Erreichen einer Mindestrendite anfallen.

#### **11.4 Andere Vergütungen/Kosten**

Die Anlagegruppe trägt sämtliche Vergütungen und Kosten, die im Zusammenhang mit der Verwaltung der Anlagegruppe sowie auf Ebene der getätigten Investitionen anfallen.

Daneben wird die Anlagegruppe die folgenden Ausgaben tragen: Auslagen für Wirtschaftsprüfer; Honorare und Auslagen für Rechtsberatung; Kosten, die im Zusammenhang mit der Investitionstätigkeit entstehen; sowie andere Kosten, die im Rahmen der Anlagegruppe und der Investitionsgesellschaft anfallen.

#### **11.5 Umsatzabgabe**

Auf die Kapitalabrufe wird eine hälftige Umsatzabgabe erhoben.

## **12 Ausschüttungen**

Einkünfte aus Investitionen der Anlagegruppe werden nach Abzug der Vergütungen und Kosten anteilmässig an die Anleger ausgeschüttet.

Der Stiftungsrat kann Beträge zurückbehalten, um zukünftige Vergütungen, Kosten und sonstige Verpflichtungen zu decken. Bereits ausgeschüttete Beträge können von den Anlegern nur dann zurückgerufen werden, wenn die Anlagegruppe allfälligen Verpflichtungen gegenüber der Investitionsgesellschaft nachkommen muss.

## **13 Laufzeit und Auflösung der Anlagegruppe**

Die Laufzeit der Anlagegruppe endet zwölf Jahre nach dem letzten Zeichnungsschluss. Der Stiftungsrat kann die Laufzeit drei Mal um jeweils 12 Monate (insgesamt maximal 3 Jahre) verlängern, sofern dies nach der Beurteilung des Stiftungsrates im Interesse der Anleger ist.

Wird die (allenfalls verlängerte) Laufzeit erreicht, hat der Stiftungsrat – unter Vorbehalt einer Ausnahme gemäss nachstehendem Absatz – die Aufhebung der Anlagegruppe und die Liquidation zu beschliessen.

Obschon die Laufzeiten der unterliegenden Anlagegesellschaften nicht länger sind als die Laufzeit der Anlagegruppe inklusive einer Verlängerung gemäss Abs. 1 (Fristenkongruenz), kann es unter bestimmten Voraussetzungen vorkommen, dass sich die Abwicklung einiger Anlagegesellschaften verzögert. In diesem Fall kann der Stiftungsrat beschliessen, die Liquidation der Anlagegruppe (und damit auch die Aufhebung der Anlagegruppe) aufzuschieben, soweit dies aufgrund der Marktlage und zur Wahrung der Interessen der Anleger erforderlich erscheint. Vor dem Beschluss über diesen Aufschub hat der Stiftungsrat die Meinung der Anlagekommission anzuhören. Beschliesst der Stiftungsrat einen solchen Aufschub, hat er die Aufsichtsbehörde darüber zu informieren, und die Anlagekommission hat den Aufschub regelmässig zu überprüfen. Die vollständige Liquidation und Aufhebung der Anlagegruppe dürfen maximal um ein Jahr aufgeschoben werden. Ein allfälliger weiterer Aufschub ist nur nach Absprache mit der Aufsichtsbehörde möglich.

## **14 Bewertung**

### **14.1 Ansprüche der Anlagegruppe**

Der Nettoinventarwert der Anlagegruppe wird monatlich berechnet. Die Währung der Anlagegruppe ist der Schweizer Franken.

## **14.2 Bewertungsgrundsätze**

Der vierteljährliche Inventarwert der Anlagegruppe wird auf der Grundlage der International Financial Reporting Standards («IFRS») ermittelt.

Basis der Wertermittlung von Private Real Estate Anlagen sind die jeweils zuletzt von den entsprechenden Anlagegesellschaften erstellten Berichte. Wo nötig, nimmt der Vermögensverwalter im Einklang mit IFRS Anpassungen vor.

Andere Anlagen als Anlagegesellschaften werden durch den Vermögensverwalter aufgrund der durch den jeweiligen Manager bzw. andere anerkannte Sachverständige vorgenommenen Bewertung oder auf andere Weise bewertet, die von dem Vermögensverwalter als angemessen und fair beurteilt wird.

Vermögenswerte, die auf eine andere Währung als CHF lauten, werden zu den zum Bewertungszeitpunkt geltenden Kursen umgerechnet.

Falls eine Bewertung nach Massgabe der vorstehenden Regeln aufgrund besonderer Umstände sich als unmöglich oder als unrichtig erweist, ist der Vermögensverwalter berechtigt, allgemein anerkannte Bewertungsgrundsätze anzuwenden, um eine korrekte Bewertung des gesamten Vermögens der Anlagegruppe zu erzielen.

## **15 Rechnungsjahr, Jahresrechnung und Geschäftsbericht**

Das Rechnungsjahr der Anlagestiftung umfasst einen Zeitraum von zwölf Monaten und endet jeweils am 31. Dezember eines jeden Jahres. Für jedes ganze Rechnungsjahr wird eine Jahresrechnung und ein Geschäftsbericht erstellt.

Der Geschäftsbericht und der geprüfte Rechnungsabschluss der Anlagegruppe werden den Anlegern innerhalb von vier Monaten nach Ende des entsprechenden Rechnungsjahres zugestellt.

## **16 Berichterstattung an die Anleger**

Die Geschäftsführung informiert die Anleger vierteljährlich mit einem Bericht über die Entwicklung der Anlagegruppe und stellt zudem einen monatlichen Report ohne IFRS-Grundsätze zur Verfügung.

## **17 Risikohinweise**

### **17.1 Allgemeiner Hinweis**

Investoren sollten erkennen, dass eine Investition in die Anlagegruppe mit Risiken verbunden ist und spezielle Faktoren berücksichtigt werden müssen, die nicht auf Investitionen in traditionelle, börsenkotierte Vermögenswerte zutreffen. Eine Investition in die Anlagegruppe sollte nur von erfahrenen Investoren 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 nachfolgend auf folgenden Risiken besonders hingewiesen:

### **17.2 Marktrisiko**

Sowohl die Märkte wie die einzelnen Anlagegesellschaften, in die die Anlagegruppe investiert, können sehr volatil sein, was z.B. durch Umwelt- und andere Katastrophen, plötzlich auftretende wirtschaftliche und andere Krisen oder durch irrationales Verhalten einer grossen Anzahl von Marktteilnehmern hervorgerufen werden kann.

Bei kommerziell genutzten Liegenschaften (z.B. Bürogebäuden, Einkaufszentren) kann durch ihre exponierte Stellung ein erhöhtes Risiko auftreten.

Steigende Zinsen können einen negativen Effekt auf die Bewertung von Liegenschaften haben.

Anlagen in ausländische Immobilien können gegenüber Immobilienanlagen im Inland erhöhte Risiken und eine höhere Preisschwankung aufweisen; Rückschläge an den internationalen Immobilienmärkten können nicht ausgeschlossen werden.

Durch die mögliche hypothekarische Belastung von Liegenschaften kann bei rückläufiger Immobilienpreisentwicklung ein erhöhtes Verlustrisiko entstehen.

Die Bewertung von Immobilien im Ausland kann erschwert sein.

### **17.3 Politik- und Regulierungsrisiko**

Der Wert der Anlagen der Anlagegruppe kann durch Unsicherheiten in Ländern, in denen Investitionen getätigt wurden, wie z.B. internationalen politischen Entwicklungen, Änderungen der Regierungspolitik, Besteuerung, Einschränkungen ausländischer Investitionen, Währungsfluktuationen und anderen Entwicklungen im Rechtswesen oder in der Regulierungslage beeinflusst werden. Zudem besteht bei Immobilien im Ausland das Risiko der Enteignung oder Verstaatlichung.

Die Anlagegesellschaften unterstehen häufig keiner besonderen staatlichen Aufsicht und unterliegen daher auch keinen spezifischen regulatorischen Vorschriften.

Die Anlagegesellschaften werden von namhaften Wirtschaftsprüfungsgesellschaften geprüft. Die Prüfungsstandards sind aber möglicherweise nicht so hoch, wie die Prüfung durch eine staatliche Aufsicht oder die Prüfungsgesellschaft des Anlegers. Aus diesem Grund sind Informationen über die ausländischen Anlagegesellschaften nicht uneingeschränkt zugänglich.

Zudem kann das Risiko von gesellschaftlichen oder politischen Instabilitäten auftreten.

### **17.4 Wechselkursrisiko**

Alle Käufe und Verkäufe von Ansprüchen an der Anlagegruppe erfolgen in CHF. Das Portfolio der Anlagegruppe besteht jedoch überwiegend aus Anlagen, die auf Fremdwährungen lauten. Aus diesem Grund können Risiken im Zusammenhang mit Wechselkursschwankungen nicht ausgeschlossen werden. So kann eine erfolgreiche Investition aufgrund von Wechselkursschwankungen trotzdem verglichen mit der Anfangsbewertung schlechter abschneiden. Umgekehrt kann auch der Fall eintreten, dass eine eigentlich



weniger erfolgreiche Investition aufgrund von Wechselkursschwankungen mehr wert ist als zu Anfang.

Der Anleger sollte sich bewusst sein, dass ein Wechselkursrisiko besteht hinsichtlich der Kapitalzusagen, die die Anlagegruppe gegenüber Anlagegesellschaften in Fremdwährungen abgegeben hat. Im Fall einer Abwertung der Rechnungswährung der Anlagegruppe gegenüber solchen Fremdwährungen besteht die Gefahr, dass die Anlagegruppe ihren Kapitaleinlage-Verpflichtungen gegenüber den unterliegenden Anlagegesellschaften nicht mehr nachkommen kann.

### **17.5 Rechtliche Risiken**

Die Anlagegruppe wird in Anlagegesellschaften anlegen, 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 gängigen Standards abweichen. Insbesondere kann der damit verbundene Anlegerschutz schwächer sein als bei vergleichbaren Investitionen unter schweizerischem Recht und mit Gerichtsstand in der Schweiz.

### **17.6 Steuerrisiken**

Es ist möglich, dass Anlagen getätigt werden, die zu einer steuerlichen Belastung führen und somit eine Beeinträchtigung des Anlageerfolges verursachen können. Für die Investitionsentscheidungen sind nicht unbedingt steuerliche Überlegungen, sondern insbesondere Gesichtspunkte des Rendite-/Risikoprofiles sowie anlagetechnische Gründe massgebend. Es ist zudem denkbar, dass es Änderungen von in- und ausländischen Steuervorschriften geben könnte.

### **17.7 Risiko bezüglich der erfolgsabhängigen Vergütung**

Sowohl der Vermögensverwalter als auch die einzelnen Manager der unterliegenden Anlagegesellschaften können eine erfolgsbezogene Vergütung bekommen, die von der Wertsteigerung der Anlagegruppe beziehungsweise der einzelnen Anlagegesellschaften abhängig ist. Eine solche Vergütung kann ein Anreiz sein, Investitionen zu tätigen, die riskanter oder spekulativer sind, als es der Fall wäre, wenn keine solche Vergütung vereinbart wäre. Ausserdem ist darauf hinzuweisen, dass die erfolgsbezogenen Vergütungen für die Manager der Anlagegesellschaften gesondert berechnet werden. Dies kann dazu führen, dass bei den unterliegenden Anlagegesellschaften erfolgsabhängige Vergütungen zugunsten der Manager ausbezahlt werden, obwohl das Portfolio der Anlagegruppe insgesamt eine negative Wertentwicklung aufweist.

### **17.8 Liquiditätsrisiko**

Bei den zugrunde liegenden Vermögenswerten handelt es sich um Immobilien; die Investitionen erfolgen vor allem indirekt über nicht-börsenkotierte, geschlossene Anlagegesellschaften. Die Investitionen der Anlagegruppe sind in der Regel illiquide.

### **17.9 Sachausschüttungen**

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass nach Auflösung der Anlagegruppe Wertpapiere an die Investoren ausgeschüttet werden. Dies kann insbesondere dann der Fall sein, wenn Wertpapiere, die der Anlagegruppe aus ihren Anlagen zugeflossen sind, wertlos beziehungsweise nicht veräusserbar sind.

### **17.10 Transparenzmangel**

Immobilien-Anlagen sind im Allgemeinen weniger transparent als herkömmliche Anlagen. Ein Transparenzmangel könnte Änderungen der Anlagestrategie und die damit verbundene Änderung der Art, des Ausmasses und der Entwicklung des Risikos verschleiern.

### **17.11 Effektive Diversifikation**

Die effektive Diversifikation nach Nutzungsarten basiert auf den Investitionen der unterliegenden Anlagegesellschaften und ist vom Vermögensverwalter nicht vollständig beeinflussbar. Sie wird im Reporting auf Basis der von den unterliegenden Anlagegesellschaften verfügbaren Angaben ausgewiesen.

### **17.12 Verlustrisiko**

Obwohl bei den Anlagen in Anlagegesellschaften eine Nachschusspflicht für die Anlagegruppe ausgeschlossen ist, muss sich jeder Investor in der Anlagegruppe bewusst sein, dass er womöglich einen substanziellen Teil seines Anlagebetrages verliert. Selbst ein Totalverlust kann nicht ausgeschlossen werden. Eine Investition in diese Anlagegruppe soll deshalb nur als Beimischung für ein ausgewogen diversifiziertes Portfolio getätigt werden.

### **17.13 Risiko von Interessenkonflikten**

Es können Situationen auftreten, in denen sich der Vermögensverwalter und/oder der Manager der unterliegenden Anlagegesellschaften sowie die von ihnen eingesetzten Direktoren und leitenden Angestellten in Interessenskonflikten befinden. Insbesondere der Vermögensverwalter erbringt seine Dienstleistungen nicht ausschliesslich für die Anlagegruppe, sondern möglicherweise auch gegenüber anderen Dritten, deren Interessen, mit denen der Anleger der Anlagegruppe in Widerspruch stehen können. Der Anlagegruppe ist es insbesondere gestattet, Investitionen in Anlagegesellschaften sowie andere Vehikel zu tätigen, die von dem Vermögensverwalter oder von einer mit dieser verbundenen Gesellschaft beraten oder kontrolliert werden.

Auch wenn angestrebt wird, derartige Interessenskonflikte zu vermeiden bzw. auf eine faire Weise zu lösen, ist es möglich, dass dies nicht in jedem Einzelfall gelingt, wobei dann das Risiko besteht, dass sie zu Lasten der Anleger der Anlagegruppe entschieden werden.

### **17.14 Investitionen in Bauland, Bauprojekte und mit Baurechten belastete Grundstücke**

Solche über Anlagegesellschaften getätigten Investitionen können mit erhöhten Risiken verbunden sein. Grundstücke, welche mit Baurechten belastet sind, können nur in beschränktem Masse gehandelt werden. Bei Bau- und Sanierungsprojekten ergeben sich nicht erst bei der Realisierung, sondern bereits in der Planungsphase kritische Schnittstellen (namentlich aus Auflagen von Behörden sowie bei der Erstellung von Kostenschätzungen und der Beurteilung von Marktchancen). Ferner besteht das Risiko von Haftungs- und Gewährleistungsansprüchen.

### **17.15 Zahlungsverzugsrisiko**

Im Falle, dass Anleger ihren Zahlungsverpflichtungen gegenüber der Anlagegruppe nicht oder nicht pünktlich nachkommen, kann die Anlagestiftung gegen solche Anleger Sanktionsmassnahmen ergreifen. Zahlungsverzüge können zur Folge haben, dass sich die Anlagegruppe ausser Stande sieht, ihre Verpflichtungen insbesondere gegenüber den unterliegenden Anlagen zu erfüllen. Daraus können sich für die Anlagegruppe verschiedene Rechtsnachteile ergeben, wie etwa Kompensations- und Strafzahlungen (was mit einer Renditeeinbusse einhergehen kann), bis hin zu einem möglichen Verkauf ihres Anteils an der Investitionsgesellschaft durch den Komplementär an einen Dritten.

## **18 Rechtliche Grundlagen**

Dieser Prospekt beruht auf den Statuten, dem Reglement und den Anlagerichtlinien der Anlagestiftung. Die anwendbaren rechtlichen Vorschriften und die darauf beruhende Verwaltungspraxis sowie die Statuten, das Reglement und die Anlagerichtlinien gehen dem

Prospekt vor. Im Falle von Abweichungen ist der Prospekt entsprechend anzupassen. Die Bestimmungen auf Stufe der Investitionsgesellschaft bleiben vom Prospekt unberührt.

## **19 Änderungen**

Die Anleger der Anlagegruppe sind über Prospektänderungen zu benachrichtigen.

## **20 Publikationen der Stiftung**

Leitbild, Statuten, Reglement, Anlagerichtlinien und Prospekt stehen auf der Website der Anlagestiftung ([www.testina.ch](http://www.testina.ch)) als pdf-Dateien zum Download zur Verfügung. Diese Dokumente können, wie auch die Geschäfts- und Halbjahresberichte sowie allfällige weitere Unterlagen, bei der Geschäftsführung kostenlos bezogen werden.

Vorprüfung des Prospektes durch die Aufsichtsbehörde (OAK BV)	8.3.2022
Vorprüfung der Teilrevision durch die Aufsichtsbehörde (OAK BV)	3.1.2023
Vorprüfung der Teilrevision durch die Aufsichtsbehörde (OAK BV)	26.05.2023
Kenntnisnahme der Teilrevision durch die Aufsichtsbehörde (OAK BV)	6.9.2023

## **Anhang: Vergütungen auf Ebene der Investitionsgesellschaft**

Die in diesem Anhang aufgeführten Vergütungen stellen eine Zusammenfassung der auf Stufe der Investitionsgesellschaft geregelten Vergütungen dar.

### **Verwaltungsvergütung**

Auf Primäranlagen wird der Vermögensverwalter eine jährliche Verwaltungsgebühr von 0.175% auf die ersten CHF 50 Mio. bezogen auf das Exposure in Primäranlagen der Anlagegruppe erheben. Für ein Exposure über diesem Schwellenwert hinaus, beträgt die jährliche Verwaltungsgebühr 0.150%. Auf Sekundäranlagen wird der Vermögensverwalter eine jährliche Verwaltungsgebühr von 0.675% bezogen auf das Exposure in Sekundäranlagen der Anlagegruppe erheben.

«Exposure» meint die Kostenbasis (inklusive aller Kapitaleinlagen oder Fremdkapitalfinanzierungen anstelle der Kapitaleinlagen) der relevanten Investitionen, abzüglich der wieder ausgeschütteten Kapitaleinlagen und Abschreibungen diese Investitionen betreffend und zuzüglich bisher noch nicht abgerufener Kapitaleinlagen für die relevanten Investitionen.

### **Transaktionseinnahmen**

Der Vermögensverwalter beziehungsweise mit ihm verbundene Gesellschaften sind berechtigt, folgende Entgelte im Zusammenhang mit dem Kauf, der Überwachung oder der Veräusserung von Investitionen oder gescheiterten Transaktionen («Transaktionseinnahmen») von in die Transaktionen involvierten Parteien zu erhalten: Zusatz-, Beendigungs-, Überwachungs-, Aufbau-, Beratungs-, Bank-, Syndizierungs- und weitere ähnliche Vergütungen.

Hundert Prozent (100%) oder nach Absprache mit dem Limited Partner ein kleinerer Prozentsatz der Transaktionseinnahmen (von welchen die Kosten, welche der Vermögensverwalter beziehungsweise mit ihm verbundene Gesellschaften verursachen, abgezogen werden) werden an die zukünftigen Zahlungen der Verwaltungsvergütung angerechnet.

### **Administrationsvergütung**

Administrationsvergütungen können im Fall von Transaktionen ausserhalb der USA auftreten, wobei diese einen Betrag von maximal CHF 25'000 pro Jahr nicht übersteigen dürfen.

### **Erfolgsabhängige Vergütung**

Der Vermögensverwalter erhebt eine erfolgsabhängige Vergütung mit einer zugrundeliegenden Mindestrendite («hurdle rate») von 8% für Primär- und Sekundäranlagen. Die erfolgsabhängige Vergütung für Primäranlagen beträgt 5% und für Sekundäranlagen 10% für jährlich erwirtschaftete Renditen über der hurdle rate. Ein sogenannter GP «catch-up» von 50% fällt ausschliesslich auf die erfolgsabhängige Vergütung der Sekundäranlagen an.

### **Organisationsvergütung**

Die Investitionsgesellschaft ist berechtigt, eine mögliche Organisationsvergütung zu Gunsten des Vermögensverwalters zu berechnen. Diese ist für die Laufzeit der Anlagegruppe auf eine Höhe von CHF 200'000 limitiert. Im Falle von späteren Zeichnungsschlüssen fallen zusätzlich CHF 50'000 pro Zeichnungsschluss.