Anlagestiftung
Turidomus

Pensimo Management AG
Obstgartenstrasse 19
Postfach 246, 8042 Zürich

+41 44 518 02 00
pensimo.ch

Leitbild, Statuten, Reglement, Anlagerichtlinien

Inhaltsverzeichnis

Leitbild **4**

Statuten **5**

Reglement **9**

Anlagerichtlinien **14**

Leitbild

1. Mission

Wir sind eine von und für grosse Vorsorgeeinrichtungen gegründete und nach unternehmerischen Kriterien geführte Anlagestiftung. Wir handeln im Interesse unserer 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 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 Anleger in den Gremien der Stiftung.

5. Grösse und Wachstum

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

6. Interessenkongruenz zwischen Anleger und Management

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.

Vom Stiftungsrat erlassen am 18.04.2018

Statuten

Artikel 1 Name

Folgende steuerbefreite Vorsorgeeinrichtungen gründen unter dem Namen
- Immobilien-Anlagestiftung Turidomus
- Fondation de placements immobiliers Turidomus
- Fondazione d'investimento immobiliare Turidomus
- Turidomus Real Estate Investment Foundation

(nachstehend «Stiftung» genannt), im Jahr 2002 eine Stiftung im Sinne von Artikel 53g ff. des Bundesgesetzes über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG) und Artikel 80 ff. des Schweizerischen Zivilgesetzbuches:
- Versicherungseinrichtung des Flugpersonals der Swissair, Schweizerische Luftverkehr, Aktiengesellschaft, Zürich
- Allgemeinen Pensionskasse der SAirGroup, Zürich
- Kaderversicherung der SAirGroup, Zürich
- Stadt Zürich; Pensionskasse der Stadt Zürich, Zürich
- Fonds de Pensions Nestlé (Fondation Edouard Muller), Vevey
- Fonds de Pensions Complémentaire Nestlé (Fondation Louis Dapples), Vevey
- Fondation de prévoyance Frisco-Findus – Nestlé Suisse, Vevey

Artikel 2 Sitz

Die Stiftung hat ihren Sitz in Zürich.

Artikel 3 Zweck

1 Die Stiftung bezweckt die gemeinschaftliche Anlage und Verwaltung der ihr von Anlegern gemäss Art. 5 der Statuten anvertrauten Mittel in Immobilien. Sie unterstützt damit die 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 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 ist in das Stammvermögen und in das Anlagevermögen gegliedert.

2 Das Stammvermögen ist das von den Stiftern anlässlich der Gründung der Stiftung gewidmete Vermögen, zuzüglich allfälliger weiterer Zuwendungen, einschliesslich der mit diesem Vermögen erzielten Vermögenserträge. Es beträgt bei der Gründung CHF 100'000.–.

3 Das Anlagevermögen setzt sich aus verschiedenen, voneinander unabhängigen Anlagegruppen zusammen und besteht aus den von den Anlegern zum Zwecke der gemeinsamen Vermögensanlage eingebrachten Mitteln. Das Reglement der Stiftung (nachstehend «Reglement» genannt) bestimmt die Berechtigung am Anlagevermögen und 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 Anleger gebildet. Die Anleger haben das Recht, einem anderen Anleger oder einem durch die Stiftung eingesetzten unabhängigen Stimmrechtsvertreter eine Vertretungsvollmacht zu erteilen.

2 Die ordentliche Versammlung tritt einmal pro Jahr gemäss den Bestimmungen des Reglements 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 Anlegern verlangt werden. Der Präsident des Stiftungsrates muss nach Eingang des Begehrens die ausserordentliche Versammlung innert zehn Tagen einberufen.

4 Die Versammlung hat folgende Aufgaben und Kompetenzen:
a) Wahl der Mitglieder des Stiftungsrates;
b) Wahl des Präsidenten des Stiftungsrates für die gleiche Amtsdauer wie für den Stiftungsrat;
c) Wahl der Revisionsstelle;
d) Genehmigung der Jahresrechnung;
e) Genehmigung des jährlichen Berichtes des Stiftungsrates und der Revisionsstelle;
f) Genehmigung und Änderung des Reglements;
g) Beschlussfassung über Anträge an die Aufsichtsbehörde zur Änderung der Statuten;
h) Antrag an die Aufsichtsbehörde auf Fusion oder Auflösung der Stiftung;
i) Genehmigung von Beteiligungen an nicht kotierten schweizerischen Aktiengesellschaften im Stammvermögen;
j) Genehmigung von Tochtergesellschaften im Stammvermögen.

5 Das Stimm- und Wahlrecht der 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.

6 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 Amtsdauer der Mitglieder des Stiftungsrates beträgt ein Jahr. Sie sind wieder wählbar.

3 Mit Ausnahme der Wahl des Präsidenten 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 Organisationsreglements 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 Schätzungsmethode 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, die Aufgaben der Anlagekommission festzulegen sowie deren Mitglieder und deren Präsidenten zu wählen;
i) den oder die Schätzungsexperten 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.

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, den Mitgliedern des Stiftungsrates, von diesem selbst und von der Geschäftsführung unabhängig.

2 Als Revisionsstelle können nur Unternehmen tätig sein, die von der Eidgenössischen Revisionsaufsichtsbehörde als staatlich beaufsichtigte Revisionsunternehmen nach dem Revisionsaufsichtsgesetz 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 Amtsdauer 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 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 entsprechend ihren Ansprüchen verteilt. Der nach Abzug aller Verbindlichkeiten verbleibende Liquidationserlös des Stammvermögens wird entsprechend den reglementarischen Ansprüchen an die Anleger verteilt.

Datum der Stiftungsurkunde	23.12.2002
Eintrag im Handelsregister	10.01.2003
Verfügung Aufsichtsbehörde (BSV)	25.02.2003
Antrag Teilrevision der Statuten an die Aufsichtsbehörde	10.12.2013
Genehmigung der Statutenänderung durch die Aufsichtsbehörde (OAK)	17.01.2014

Reglement

Gestützt auf Art. 8 Abs. 4 lit. f der Statuten der Immobilien-Anlagestiftung Turidomus (nachstehend «Stiftung» genannt) erlassen die Stifter das vorliegende Reglement.

Artikel 1 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 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 der Anleger seinen Status.

Artikel 2 Anlagevermögen

1 Das Anlagevermögen gliedert sich in verschiedene, rechnerisch selbständig geführte, voneinander unabhängige Anlagegruppen.

2 Die einzelnen Anlagegruppen setzen sich aus gleichen, nennwertlosen und unentziehbaren Ansprüchen der Anleger 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 des Anlegers auf Teilnahme und Beschlussfassung an der Anlegerversammlung, auf Information, Auskunft sowie auf eine entsprechende Quote am Vermögen der Anlagegruppe 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 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 Anlegern steht bei der Ausgabe neuer Ansprüche ein Vorzeichnungsrecht im Verhältnis ihrer bisherigen Beteiligung gemäss Art. 3 zu. Der Stiftungsrat kündigt den Anlegern die Ausgabe neuer Ansprüche an und legt die massgeblichen Fristen und

Termine fest. Beteiligt sich ein Anleger nicht oder nicht im vorgesehenen Verhältnis an einer Emission, kann der Stiftungsrat die nicht übernommenen Ansprüche den übrigen Anlegern nach Massgabe ihrer Beteiligung anbieten.

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

4 Beschliesst der Stiftungsrat die Ausgabe neuer Ansprüche, legt er in diesem Beschluss den Gesamtbetrag der Emission fest. Er ermächtigt überdies die Geschäftsführung, verbindliche, auf einen festen Betrag lautende Kapitalzusagen der Anleger entgegenzunehmen und im Gegenzug die Stiftung zur Ausgabe von Ansprüchen im Wert der Kapitalzusagen zu verpflichten.

5 Die Geschäftsführung ruft das zugesicherte Kapital durch Mitteilung an die zusichernden Anleger ganz oder teilweise ab. Umfasst ein Kapitalabruf nur einen Teil des zugesicherten Kapitals und haben mehrere Anleger Kapitalzusagen gegeben, ist der Kapitalabruf entsprechend den Zusicherungen proportional auf die zusichernden Anleger zu verteilen.

6 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. Ergibt die Division des Gesamtbetrages geteilt durch den Inventarwert keine ganze Zahl, wird die Anzahl der auszugebenden Ansprüche auf die nächste ganze Zahl gerundet.

7 Die Ansprüche entstehen in allen Fällen nach erfolgter Einzahlung am letzten Tag der Zahlungsfrist. Die Geschäftsführung legt die Zahlungsfrist in der Mitteilung über den Kapitalabruf fest.

8 Der Stiftungsrat kann von Anlegern zurückgenommene Ansprüche zu den gleichen Bedingungen direkt bei anderen Anlegern der Stiftung weiterplatzieren.

9 Für Beschlüsse von Emissionen unter Ausschluss des Vorzeichnungsrechtes der bisherigen Anleger und die direkte Weiterplatzierung der von Anlegern zurückgenommenen Ansprüche ist eine Mehrheit von drei Vierteln aller Mitglieder des Stiftungsrates erforderlich.

10 Die Zeichnung von Ansprüchen im Rahmen von Emissionen verpflichtet die Anleger zur Liberierung.

Artikel 5 Sacheinlagen

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

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 Anleger können einmal jährlich bis am 30. Juni die Auszahlung aller oder eines Teils ihrer Ansprüche innerhalb einer Frist von vier Monaten verlangen, sofern es sich nicht um eine Anlagegruppe mit weniger liquiden Anlagen handelt, die bei der Bildung der Anlagegruppe vom Stiftungsrat befristet und für Rücknahmen geschlossen wurde. Für alle bis zum 30. Juni mitgeteilten Rücknahmegesuche beginnt die viermonatige Auszahlungsfrist unabhängig vom Zeitpunkt ihrer Mitteilung am 30. Juni.

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 aller oder einzelner Anlagegruppen für längstens 24 Monate aufschieben. Er teilt dies den betroffenen Anlegern mit. Der Rücknahmepreis entspricht in diesem Fall dem am Ende der Aufschubfrist gültigen Rücknahmepreis. Während der Aufschubfrist bleiben alle Anlegerrechte bestehen.

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.

5 Der Stiftungsrat kann bei Errichtung einer Anlagegruppe in begründeten Fällen, beispielsweise für Aufbauphasen oder Sacheinlagen, eine Haltefrist von höchstens fünf Jahren festlegen, während der keine Ansprüche zurückgenommen werden.

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 Anlegern der Stiftung zurückgegeben werden. Ein freier Handel von Ansprüchen ist nicht zugelassen.

Artikel 8 Auskunftsrechte der Anleger

Die 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 können mit Zustimmung des Präsidenten des Stiftungsrates verweigert werden, wenn sie schutzwürdige Interessen oder Geschäftsgeheimnisse gefährden würden.

Artikel 9 Anlegerversammlung

1 Die ordentliche Anlegerversammlung tritt auf schriftliche Einladung des Präsidenten 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 des Stiftungsrates führt den Vorsitz der Anlegerversammlung. Bei seiner Abwesenheit wählt die Anlegerversammlung einen Tagespräsidenten.

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 Schätzungsexperten und Schätzungen

1 Für die Anlagegruppen sind zwei natürliche Personen oder eine juristische Person als von der Stiftung unabhängige 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 Amtsdauer der Experten beträgt ein Jahr. Sie sind wieder wählbar.

3 Die Stiftung lässt den Wert ihrer Immobilien von den Schätzungsexperten 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 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 des ersten Schätzungsexperten durch einen zweiten Schätzungsexperten zu überprüfen, der vom ersten Schätzungsexperten unabhängig ist.

6 Bei Bauvorhaben prüft der Schätzungsexperte, ob die voraussichtlichen 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 Vermögens der jeweiligen Anlagegruppe werden folgende Kommissionen erhoben:

a) eine Kommission auf dem Inventarwert neu ausgegebener Ansprüche von maximal 3%;
b) eine Kommission auf dem Inventarwert zurückgenommener Ansprüche von maximal 3%.

2 Bei der Ausgabe von Ansprüchen unter Ausschluss des Vorzeichnungsrechts kann der Stiftungsrat fallweise eine höhere Ausgabekommission festlegen.

3 Diese Kommissionen entfallen bei einer sofortigen Weiterplatzierung zurückgenommener Ansprüche bei bisherigen Anlegern.

4 Bei der Festsetzung der Ausgabekommission berücksichtigt der Stiftungsrat die Interessen der bisherigen Anleger. Die Höhe der Kommission richtet sich insbesondere nach den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Zeitpunkt der Ausgabe von Ansprüchen (Immobilienmärkte, Zinssituation).

5 Bei der Festsetzung der Rücknahmekommission berücksichtigt der Stiftungsrat die Interessen der in der Stiftung verbleibenden Anleger. Die Höhe der Kommission richtet sich insbesondere nach der Verweildauer des Anlegers 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, Mitarbeitern der Geschäftsführung, Mandatsleitung und den Portfolio-Managern einerseits und den Anlegern andererseits, sind zu vermeiden. Soweit sich solche Interessenskonflikte nicht von Vorhinein vermeiden lassen, ist eine Benachteiligung von 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, Mitarbeiter der Geschäftsführung, Mandatsleitung, Portfolio-Manager einerseits sowie Berater, Gutachter, Anlageexperten, Revisionsstelle, 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 Anlegern 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-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 BVV2 und die entsprechenden Erläuterungen zur ASV.

8 Der Präsident sowie die Mitglieder des Stiftungsrates, die Geschäftsführung, die Mandatsleitung und die Portfolio-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.

Von den Stiftern erlassen am	23.12.2002
Teilrevision des Reglements am	10.12.2013
Teilrevision des Reglements am	21.04.2015
Teilrevision des Reglements am	21.04.2016
Teilrevision des Reglements am	11.04.2017
Teilrevision des Reglements am	18.04.2018
Teilrevision des Reglements	27.04.2022

Anlagerichtlinien

Gestützt auf Art. 9 Abs. 4 lit. d der Statuten der Anlagestiftung Turidomus (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 Schuldnern angelegt werden. Die Anlage erfolgt in CHF.

3 Immobiliengeschäfte mit den Anlegern oder den mit ihnen verbundenen Unternehmungen 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.

5 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.

Artikel 2 Wohnimmobilien Schweiz (Turidomus Casareal)

1 Die Anlagegruppe investiert in schweizerische Wohnimmobilien. Als solche gelten:
a) Wohnhäuser (inkl. Stockwerkeigentum);
b) Wohnbauten im Baurecht
c) Beteiligungen an schweizerischen Immobiliengesellschaften, deren ausschliesslicher Gegenstand und Zweck der Erwerb und Verkauf von eigenen, in der Schweiz gelegenen Wohnimmobilien, die Überbauung von Grundstücken sowie die Vermietung und Verpachtung dieser Immobilien ist, sofern die Immobiliengesellschaft direkt im Alleineigentum der Stiftung steht oder indirekt über dazwischen geschaltene Holdinggesellschaften und / oder Immobiliengesellschaften gehalten wird; wobei in der gesamten Beteiligungsstruktur die übergeordnete Gesellschaft (inkl. Stiftung) jeweils 100 % der Anteils- und Stimmrechte (Alleineigentum) der untergeordneten Gesellschaft halten muss. Auf die Festsetzung einer prozentualen Obergrenze des Beteiligungswertes im Verhältnis zum Vermögen der Anlagegruppe wird verzichtet;
d) Anteile an schweizerischen kollektiven Kapitalanlagen, die überwiegend in Wohnimmobilien investieren (bis höchstens 20% des Vermögens der Anlagegruppe);
e) Liegenschaften, die mit einem entgeltlichen Baurecht belastet sind;
f) in der Schweiz gelegenes Bauland (inkl. Abbruchobjekte und kommerzielle Liegenschaften, welche zur Umnutzung zu einer mehrheitlichen Wohnnutzung geeignet sind), dessen Erwerb der Realisierung eigener Bauvorhaben dient (bis höchstens 5% des Vermögens der Anlagegruppe);
g) Gewöhnliches Miteigentum, 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 Abs. 3.

2 Die Anlagegruppe verteilt ihre Anlagen auf mindestens 20 Objekte. Der Verkehrswert eines Anlageobjektes beträgt nicht mehr als 10% des Vermögens der Anlagegruppe.

3 Die Anlagegruppe darf nur in begründeten Ausnahmefällen und bis höchstens 10% des Vermögens der Anlagegruppe investieren:
a) in Baulandreserven;
b) in Villen, Einfamilienhäuser und einzelne Eigentumswohnungen;

c) in Immobilien mit einem Gewerbeanteil von mehr als 50%.

4 Bei den Anlagen wird eine angemessene Risikoverteilung, insbesondere nach Objekten, Alter und Lage, beachtet.

Artikel 3 Geschäftsimmobilien Schweiz (Turidomus 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
c) Beteiligungen an schweizerischen Immobiliengesellschaften, deren ausschliesslicher Gegenstand und Zweck der Erwerb und Verkauf von eigenen, in der Schweiz gelegenen Geschäftsimmobilien, die Überbauung von Grundstücken sowie die Vermietung und Verpachtung dieser Immobilien ist, sofern die Immobiliengesellschaft direkt im Alleineigentum der Stiftung steht oder indirekt über dazwischen geschaltene Holdinggesellschaften und / oder Immobiliengesellschaften gehalten wird; wobei in der gesamten Beteiligungsstruktur die übergeordnete Gesellschaft (inkl. Stiftung) jeweils 100% der Anteils- und Stimmrechte (Alleineigentum) der untergeordneten Gesellschaft halten muss. Auf die Festsetzung einer prozentualen Obergrenze des Beteiligungswerts im Verhältnis zum Vermögen der Anlagegruppe wird verzichtet;
d) Anteile an schweizerischen kollektiven Kapitalanlagen, die überwiegend in Geschäftsimmobilien investieren (bis höchstens 20% des Vermögens der Anlagegruppe);
e) Liegenschaften, die mit einem entgeltlichen Baurecht belastet sind;
f) in der Schweiz gelegenes Bauland (inkl. Abbruchobjekte), dessen Erwerb der Realisierung eigener Bauvorhaben dient (bis höchstens 10% des Vermögens der Anlagegruppe);
g) Gewöhnliches Miteigentum, 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 Abs. 3.

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

3 Die Anlagegruppe darf nur in begründeten Ausnahmefällen und bis höchstens 10% des Vermögens der Anlagegruppe investieren:
a) in Baulandreserven;
b) in Industriebauten;
d) in Immobilien mit einem Wohnanteil von mehr als 50%.

4 Bei den Anlagen wird eine angemessene Risikoverteilung, insbesondere nach Objekten, Alter und Lage, beachtet.

Artikel 4 Gemischte Immobilien Schweiz (Urban & Mixed-use)

1 Die Anlagegruppe investiert schweizweit in Wohn-, Geschäfts- und andere Immobilien. Als solche gelten:
a) Wohnhäuser (inkl. Stockwerkeigentum);
b) Studentische Wohnanlagen (mit und ohne externen Betreiber), Alterswohnungen, Altersresidenzen, Wohnformen mit Betreuungs- und Pflegeangeboten sowie Stadthotels;
c) Geschäftshäuser jeglicher Art sowie Bauten mit öffentlichen, kulturellen und spirituellen Nutzungen (zum Beispiel Gewerbebauten, Schulhäuser, Bibliotheken, religiöse Versammlungsräume, Parkhäuser, Rechenzentren, Verkaufsliegenschaften, Innovationsparks, Forschungseinrichtungen etc.);
d) Gebäude mit Mischnutzungen;
e) Beteiligungen an schweizerischen Immobiliengesellschaften, deren ausschliesslicher Gegenstand und Zweck der Erwerb und Verkauf von eigenen, in der Schweiz gelegenen

Immobilien, die Überbauung von Grundstücken sowie die Vermietung und Verpachtung dieser Immobilien ist, sofern die Immobiliengesellschaft direkt im Alleineigentum der Stiftung steht oder indirekt über dazwischen geschaltene Holdinggesellschaften und/oder Immobiliengesellschaften gehalten wird; wobei in der gesamten Beteiligungsstruktur die übergeordnete Gesellschaft (inkl. Stiftung) jeweils 100 % der Anteils- und Stimmrechte (Alleineigentum) der untergeordneten Gesellschaft halten muss. Auf die Festsetzung einer prozentualen Obergrenze des Beteiligungswertes im Verhältnis zum Vermögen der Anlagegruppe wird verzichtet;

f) Anteile an schweizerischen kollektiven Kapitalanlagen, die überwiegend in Wohn-, Geschäfts- und/oder andere Immobilien investieren (bis höchstens 20% des Vermögens der Anlagegruppe);
g) Bauten im Baurecht;
h) Liegenschaften, die mit einem entgeltlichen Baurecht belastet sind;
i) in der Schweiz gelegenes Bauland (inkl. Abbruchobjekte und Liegenschaften mit Entwicklungspotenzial), dessen Erwerb der Realisierung eigener Bauvorhaben dient (bis höchstens 30% des Vermögens der Anlagegruppe);
k) Gewöhnliches Miteigentum, 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.

2 Die Investitionen erfolgen an etablierten Standorten in Grossstädten, Agglomerationszentren oder in Agglomerationsgemeinden mit günstigen Entwicklungsperspektiven. Investitionen in Stadthotels gemäss Abs. 1 lit. b sind auf die grossen Wirtschaftszentren der Schweiz beschränkt.

3 Der Verkehrswert eines Grundstückes beträgt nicht mehr als 15% des Vermögens der Anlagegruppe.

4 Bei den Anlagen wird eine Risikoverteilung, insbesondere nach Lage, Objekten, Alter und Potenzial sowie Nutzungsart, beachtet.

Vom Stiftungsrat erlassen am	05.02.2003
Teilrevision der Anlagerichtlinien	10.12.2003
Teilrevision der Anlagerichtlinien	18.08.2009
Teilrevision der Anlagerichtlinien	10.12.2013
Teilrevision der Anlagerichtlinien	09.12.2014
Teilrevision der Anlagerichtlinien	08.12.2015
Teilrevision der Anlagerichtlinien	27.08.2018
Teilrevision der Anlagerichtlinien	21.04.2021