Anlagestiftung Turidomus

Pensimo Management AG
Obstgartenstrasse 19
Postfach 246, 8042 Zürich

+41 44 518 02 00
pensimo.ch

Prospekt

Juni 2023

Inhaltsverzeichnis

1	**Informationen über die Anlagestiftung und die Anlagegruppen**	**4**
1.1	Angaben zur Anlagestiftung	4
1.2	Angaben zu den Anlagegruppen	4
1.3	Relevante Steuervorschriften	5
2	**Informationen über die Anleger, die Organe und die Organisation der Anlagestiftung**	**5**
2.1	Anleger	5
2.2	Stiftungsrat	5
2.3	Schätzungsexperten	6
2.4	Anlagekommission	6
2.5	Geschäftsführung	6
2.6	Delegation von Teilaufgaben	6
2.7	Revisionsstelle	7
3	**Depotbank**	**7**
4	**Bewertung, Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen**	**7**
4.1	Bewertung	7
4.2	Ausgabe von Ansprüchen	7
4.3	Rücknahme von Ansprüchen	8
5	**Weitere Informationen**	**8**
5.1	Nützliche Hinweise	8
5.2	Handel	9
5.3	Publikationen der Stiftung	9
6	**Risikohinweise**	**9**
6.1	Risiken aus fehlender Liquidität	9
6.2	Risiken aus der Standortgebundenheit von Immobilien	9
6.3	Risiken, die sich aus Anlagen in Bauland und Bauprojekte ergeben können	9
6.4	Risiken aus der Nutzung von Immobilien	9
6.5	Umweltrisiken	10
6.6	Bewertungsrisiken	10
6.7	Risiken im Zusammenhang mit der Zinsentwicklung	10
Anhang / Anlagerichtlinien		**11**

Dieser Prospekt, das Leitbild, die Statuten, das Reglement, die Anlagerichtlinien und der letzte Geschäfts- bzw. Halbjahresbericht regeln und erläutern die Beziehungen zwischen den Anlegern und der Anlagestiftung Turidomus.

Die genannten Dokumente bilden insbesondere die Grundlage für die Ausgabe und die Rücknahme von Ansprüchen an den von der Stiftung geführten Anlagegruppen Casareal, Proreal und Urban & Mixed-use.

Der vorliegende Prospekt wird gestützt auf Art. 37 der Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV) vom 10. und 22. Juni 2011 publiziert.

1 Informationen über die Anlagestiftung und die Anlagegruppen

1.1 Angaben zur Anlagestiftung

Die Immobilien-Anlagestiftung Turidomus ist eine unter der Aufsicht der Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV) stehende Stiftung schweizerischen Rechts im Sinne von Art. 53g ff. BVG und Art. 80 ff. des Schweizerischen Zivilgesetzbuches.

Die Anlagestiftung bezweckt die gemeinschaftliche Anlage und Verwaltung der ihr von den Anlegern anvertrauten Mittel in Immobilien. Die Ansprüche gegenüber der Anlagestiftung Turidomus stellen eine indirekte Immobilienanlage nach Art. 56 der Verordnung (BVV 2) zum Bundesgesetz über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG) vom 25. Juni 1982 dar. Über die Aufnahme neuer Anleger entscheidet der Stiftungsrat.

Die Anlagestiftung Turidomus richtet sich an grosse schweizerische Vorsorgeeinrichtungen und andere Anleger gemäss Art. 5 der Statuten. Über die Aufnahme neuer Anleger entscheidet der Stiftungsrat.

1.2 Angaben zu den Anlagegruppen

Die einzelnen Anlagegruppen setzen sich aus nennwertlosen Ansprüchen der Anleger zusammen. Die Ansprüche sind keine Wertpapiere; sie werden buchhalterisch erfasst. Den Anlegern werden Bestätigungen über die von ihnen gehaltenen Ansprüche an den Anlagegruppen ausgestellt. Eine Investitionsstrategie gibt im Detail Auskunft über das angestrebte Volumen der Anlagegruppen und über die qualitative Entwicklung der Portfolios.

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

Anlagegruppe Casareal (Wohnimmobilien Schweiz): Die Anlagegruppe Casareal investiert in schweizerische Wohnimmobilien. Baulandreserven, Villen, Einfamilienhäuser oder Immobilien mit einem Gewerbeanteil von mehr als 50% sind nicht zugelassen.

Nettovermögen (CHF) 31.12.2022	4'541'127'353
Inventarwert eines Anspruchs (CHF) 31.12.2022	1'673.02

Anlagegruppe Proreal (Geschäftsimmobilien Schweiz): Die Anlagegruppe Proreal investiert in Geschäftshäuser an guten Mikrolagen in den wirtschaftlichen Zentren der Schweiz. Baulandreserven, Industriebauten, Fabriken, Immobilien mit einem Wohnanteil von mehr als 50% sind nicht zugelassen.

Nettovermögen (CHF) 31.12.2022	1'304'051'328
Inventarwert eines Anspruchs (CHF) 31.12.2022	1'224.62

Urban & Mixed-use (Gemischte Immobilien Schweiz): Die Anlagegruppe Urban & Mixed-use investiert schweizweit in Wohn-, Geschäftshäuser und andere Immobilien in Grossstädten, Agglomerationszentren oder in Agglomerationsgemeinden mit günstigen Entwicklungsperspektiven.

Nettovermögen (CHF) 31.12.2022	1'289'098'055
Inventarwert eines Anspruchs (CHF) 31.12.2022	1'023.32

1.3 Relevante Steuervorschriften

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

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

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

2.1 Anleger

Anleger in der Immobilien-Anlagestiftung Turidomus sind folgende Vorsorgeeinrichtungen:
- APK Aargauische Pensionskasse
- Allgemeine Pensionskasse der SAirGroup
- comPlan
- Fonds de Pensions Nestlé (Fondation Edouard Muller)
- Kaderversicherung der SAirGroup
- Pensionskasse DUFRY
- Pensionskasse Post
- Pensionskasse SBB
- Pensionskasse Stadt Zürich
- Pensionskasse SWISS Cockpit
- Personalvorsorge Gate Gourmet Switzerland
- Personalvorsorge Priora
- Personalvorsorge Swissport
- Personalvorsorgestiftung der Cargologic AG
- PFS Vorsorgestiftung II
- Swiss Vorsorgestiftung für das Kabinenpersonal
- Versicherungseinrichtung des Flugpersonals der Swissair

2.2 Stiftungsrat

- Dr. Markus Notter, Präsident, Dietikon
- Astrid Heymann, Vizepräsidentin, Zürich
- Françoise Bruderer Thom, Bern
- Dr. Dominik Irniger, Niederrohrdorf
- Adrian Klingele, Liebefeld
- Max Michel, Davos,
- Eliane Riner Studer, Egg bei Zürich
- Christophe Sarrasin, La Tzoumaz
- Louis Schmid, Naters
- Markus Schneider, Gossau (ZH)

- Jan Sohnrey, Aarau
- Dr. Jürg Tobler, Uetikon am See

2.3 Schätzungsexperten

Pascal Marazzi-de Lima und Vincent Clapasson, Wüest Partner AG, Zürich.

Wüest Partner wurde 1985 gegründet und ist seitdem ein unabhängiges, inhabergeführtes Beratungsunternehmen. Im Fokus seiner Beratungstätigkeit stehen die Bau- und Immobilienmärkte sowie die Raum- und Standortentwicklung.

2.4 Anlagekommission

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

2.5 Geschäftsführung

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

Der Verwaltungsrat der Pensimo Management AG besteht aus Othmar Stöckli (Präsident), Astrid Heymann (Vizepräsidentin), David Naef und Tamara Sprung. Geschäftsführer ist Jörg Koch. Mandatsleiter der Anlagestiftung Turidomus ist Michel Schneider, Stellvertreter des Mandatsleiters ist Jörg Koch. Das Portfoliomanagement der Anlagegruppen Casareal, Proreal und Urban & Mixed-use obliegt Michel Schneider, Silvio Betschart, Alexander Büchel, Cornelia Estermann, Denise Fries, Bruno Fritschi und Fiona Scherkamp.

2.6 Delegation von Teilaufgaben

Die Bewirtschaftung der Liegenschaften ist schwergewichtig an folgende Firmen delegiert:
- Regimo Aarau AG, Aarau (Andreas Delfosse, Geschäftsführer)
- Regimo Basel AG, Basel (Fernanda Balducci, Geschäftsführerin)
- Regimo Bern AG, Bern (Remo Kriemler, Geschäftsführer)
- Régimo Genève SA, Genève (Alix Johner, Sitzleiterin)
- Régimo Lausanne SA, Lausanne (Patrick Wicht, Geschäftsführer)
- Regimo St. Gallen AG, St. Gallen (Silvan Wick, Geschäftsführer)
- Regimo Zug AG, Zug (Matthias Häfelin, Geschäftsführer).
- Regimo Zürich AG, Zürich (Silvia Vorburger, Geschäftsführerin)

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

In den Gebieten, in denen keine Regimo Gesellschaft tätig ist, hat die Geschäftsführung Drittfirmen mit der Bewirtschaftung der Immobilien mandatiert.

Die baufachliche Betreuung der Portfolios der Anlagegruppen Casareal, Proreal und Urban & Mixed-use wird von der Abteilung «Development & Construction Mangement» der Pensimo Management AG wahrgenommen.

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

2.7 Revisionsstelle

Deloitte AG, Zürich.

3 Depotbank

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

4 Bewertung, Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen

4.1 Bewertung

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

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

4.2 Ausgabe von Ansprüchen

Grundsätze

Der Stiftungsrat entscheidet über die Ausgabe neuer Ansprüche einer Anlagegruppe, wobei in der Regel neue Ansprüche im vollen Vorzeichnungsrecht der bisherigen Anleger emittiert werden. Zur Aufnahme neuer Anleger kann der Stiftungsrat das Vorzeichnungsrecht ausschliessen.

Der Stiftungsrat legt den Emissionsbetrag und die weiteren Emissionsbedingungen fest. 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. Die Ansprüche entstehen nach erfolgter Einzahlung am letzten Tag der Zahlungsfrist.

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

Die Aufnahme von Anlegern auf dem Weg von Sacheinlagen («Asset swaps» / Einbringen von Immobilien gegen Ausgabe von Ansprüchen) ist möglich. Die eingebrachten Immobilien müssen der Investitionsstrategie der Anlagegruppen entsprechen. Die Interessen der übrigen Anleger dürfen durch die Sacheinlage nicht beeinträchtigt werden. Den Liquiditätsbedürfnissen der Anlagegruppen ist genügend Rechnung zu tragen. Der Stiftungsrat

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

Ausgabepreis

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

Modalitäten Kapitalabruf

Die Geschäftsführung ruft das zugesicherte Kapital nach Massgabe des Mittelbedarfs für die Finanzierung der laufenden Investitionstätigkeit bzw. der Rückzahlung fremder Mittel ab. Die Kapitalabrufe erfolgen proportional im Verhältnis der Kapitalzusagen. Der Geldbetrag in CHF ist innerhalb der von der Geschäftsführung gesetzten Frist einzuzahlen, wobei der Kapitalabruf mindestens 14 Tage oder 10 Arbeitstage vorher angekündigt wird.

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.

4.3 Rücknahme von Ansprüchen

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. Der Rücknahmepreis pro Anspruch entspricht dem Inventarwert pro Anspruch am Ende des vorangegangenen Rechnungsjahres, zuzüglich des pro rata-Anteils am laufenden Erfolg, abzüglich einer Rücknahmekommission zugunsten der Anlagegruppe (Art. 6 Abs. 1 und 2 Reglement). Letztere beträgt maximal 3% und wird vom Stiftungsrat festgelegt. Sie entfällt, wenn Ansprüche zurückgenommen und sofort bei bisherigen Anlegern weiterplatziert werden (Art. 13 Abs. 1, 3 und 5 Reglement).

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 (Art. 6 Abs. 3 Reglement).

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

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 (Art. 6 Abs. 5 Reglement).

5 Weitere Informationen

5.1 Nützliche Hinweise

Rechnungseinheit	CHF	
Rechnungsjahr	1. Januar bis 31. Dezember	
Ausschüttung	31. Mai	
Anlagegruppe Turidomus Casareal	Valor 2'048'802	ISIN CH 002 048 802 6
Anlagegruppe Turidomus Proreal	Valor 2'048'806	ISIN CH 002 048 806 7
Anlagegruppe Urban & Mixed-use	Valor 30'770'251	ISIN CH 030 770 251 1

5.2 Handel

Ein freier Handel von Ansprüchen ist nicht zugelassen. Zum Erwerb von Ansprüchen vgl. Ziff. 4.2.

5.3 Publikationen der Stiftung

Leitbild, Statuten, Reglement, Anlagerichtlinien, Prospekt sowie Geschäfts- und Halbjahresberichte stehen auf der Webseite der Anlagestiftung Turidomus (www.turidomus.ch) als pdf-Dateien zum Download zur Verfügung. Diese Dokumente können, wie auch allfällige weitere Unterlagen, bei der Geschäftsführung kostenlos bezogen werden. Die unterjährigen Inventarwerte sowie die Ausgabe- und Rücknahmepreise werden regelmässig im Internet publiziert (www.pensimo.ch).

6 Risikohinweise

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

6.1 Risiken aus fehlender Liquidität

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

6.2 Risiken aus der Standortgebundenheit von Immobilien

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

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

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

6.4 Risiken aus der Nutzung von Immobilien

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

6.5 Umweltrisiken

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

6.6 Bewertungsrisiken

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

6.7 Risiken im Zusammenhang mit der Zinsentwicklung

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

Anhang / 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