

# PROSPEKT ANLAGEGRUPPE WOHNEN SCHWEIZ



## Inhalt

1.	Allgemeine Informationen	2
2.	Immobilienanlagen	2
3.	Anlagefokus und -Strategie	2
4.	Anlagerichtlinien	3
	I. Zweck und Inhalt der Anlagerichtlinien	3
	Artikel 1    Zweck und Inhalt	3
	II. Anlagestrategie	3
	Artikel 2    Grundlagen	3
	Artikel 3    Anlagegrundsätze	3
	Artikel 4    Anlagekonzept und Anlageziele	3
	Artikel 5    Risikofähigkeit und Risikotoleranz	3
	Artikel 6    Anlagefokus	3
	Artikel 7    Anlegerrestriktionen	4
	Artikel 8    Finanzanlagen	4
	Artikel 9    Portfoliofinanzierung	5
	Artikel 10    Bewertung und Rechnungslegung	5
	Artikel 11    Liquiditätsrisiko	5
	III. Schlussbestimmungen	5
	Artikel 12    Änderungen der Anlagerichtlinien	5
	Artikel 13    Inkrafttreten	5
5.	Organisation	5
6.	Weitere Parteien	5
7.	Information der Anleger	6
8.	Vermeidung von Interessenskonflikten	6
9.	Ansprüche	6
	a. Sacheinlagen	6
	b. Bewertung	6
	c. Ausgabe, Zession und Rücknahme	6
	d. Thesaurierung und Ausschüttung	7
	e. Kapitalzusage und Kapitalabruf	7
10.	Gebühren	7
11.	Steuern	8
12.	Risikohinweis	8
	Anhang	10

## 1. Allgemeine Informationen

Die Terra Helvetica Anlagestiftung (die **„Stiftung“**) ist eine Stiftung schweizerischen Rechts im Sinne von Art. 80 ff. des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) vom 10. Dezember 1907 sowie Art. 53g ff. des Bundesgesetzes über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG) vom 25. Juni 1982. Die Stiftung untersteht der Aufsicht des Bundes.

Die Stiftung bezweckt die Anlage und Verwaltung der ihr anvertrauten Vorsorgegelder. Als Anleger sind nur in der Schweiz domizilierte, steuerbefreite Einrichtungen der beruflichen Vorsorge zugelassen. Ebenfalls als Anleger zugelassen sind von der FINMA beaufsichtigte Personen, die kollektive Anlagen verwalten (etwa Fondsleitungsgesellschaften für von ihnen verwaltete Anlagefonds), sofern sie bei der Stiftung ausschliesslich Vermögenswerte anlegen, die aus kollektiven Anlagen stammen, deren Anlegerkreis nachweislich auf die vorerwähnten Einrichtungen beschränkt ist. Über die Aufnahme neuer Anleger entscheidet die Geschäftsführung

Das Stiftungsvermögen der Stiftung setzt sich aus dem Stammvermögen in Höhe von CHF 100'000 und dem Anlagevermögen zusammen. Das Anlagevermögen wird von den Anlegern zum Zweck der Vermögensanlage eingebracht. Es setzt sich aus gleichen, nennwertlosen und unentziehbaren Ansprüchen eines oder mehrerer Anleger zusammen. Die Ansprüche sind keine Wertpapiere, sondern buchhalterisch erfasste Beteiligungseinheiten.

Die in diesem Prospekt enthaltenen Angaben beruhen auf den Statuten, dem Stiftungsreglement, den Anlagerichtlinien für die Anlagegruppe **„Wohnen Schweiz“** und den weiteren Stiftungsunterlagen. Die Stiftung verfügt zum Zeitpunkt der Publikation dieses Prospektes über eine einzige Anlagegruppe, nämlich die Anlagegruppe **„Wohnen Schweiz“** (die **„Anlagegruppe“**)

Dieser Prospekt, die Statuten, das Stiftungsreglement, die Anlagerichtlinien sowie weitere Stiftungsunterlagen regeln und erläutern die Beziehungen zwischen den Anlegern und der Stiftung. Die genannten Dokumente bilden namentlich die Grundlage für die Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen gegenüber der Stiftung. Bei Widersprüchen gehen das Gesetz, die darauf basierende Rechtsprechung, die Statuten, das Reglement, die Anlagerichtlinien und die weiteren Stiftungsunterlagen sowie Änderungen derselben diesem Prospekt vor.

Der Stiftungsrat ist für allfällige Änderungen oder Ergänzungen dieses Prospekts zuständig. Die Änderungen oder Ergänzungen werden den Anlegern unaufgefordert mitgeteilt bzw. zugänglich gemacht, und zwar entweder in physischer (Papierform) oder in elektronischer Form, beispielsweise durch Aufschalten des Prospekts auf der Homepage der Stiftung.

## 2. Immobilienanlagen

Immobilienanlagen generieren dank Mieteinnahmen regelmässige Erträge und bieten die Möglichkeit einer Wertsteigerung. Dadurch unterscheiden sich Immobilien grundsätzlich von anderen Anlageklassen und haben in der Regel mit diesen nur eine schwache Korrelation. Daher haben Immobilien tendenziell eine stabilisierende Wirkung auf ein breit angelegtes Vermögensportfolio. Wichtige Faktoren für den Erfolg von Immobilienanlagen sind u.a. das Bevölkerungswachstum, die Nutzungsart und/oder allfällige Umnutzungsmöglichkeiten, die Beschäftigung, die wirtschaftlichen und infrastrukturellen Rahmenbedingungen sowie das Zinsniveau.

Immobilien als Investitionsanlage beinhalten üblicherweise Grundstücke im Allein- und Miteigentum (inklusive Stockwerkeigentum) sowie Bauten im Baurecht und Bauland (zulässige Anlagen). Immobilien werden ferner nach ihrer Nutzungsart unterschieden. Es gibt namentlich Wohnbauten, kommerziell genutzte Grundstücke, Bauten mit gemischter Nutzung, Bauland und Abbruchobjekte sowie Spezialimmobilien.

## 3. Anlagefokus und -Strategie

Die Anlagegruppe investiert unter Berücksichtigung einer angemessenen Risikoverteilung in Grundstücke in der Schweiz. Die Anlagen erfolgen unter Einhaltung der Grundsätze und Richtlinien des Bundesgesetzes über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG) und der zugehörigen Ausführungserlasse, namentlich der Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV).

Durch den Erwerb, die Entwicklung, das Halten und den Weiterverkauf sollen langfristig orientierte Kapital- und Ertragsperspektiven geschaffen werden. Die Anlagegruppe verfolgt das Ziel, ein gemischtes Immobilienportfolio auf- und auszubauen. Im Fokus stehen dabei direkte Investitionen in Liegenschaften mit vornehmlicher Wohnnutzung in der Schweiz.

Grundsätzlich soll in Liegenschaften investiert werden, welche durch ihre vorhandenen Strukturen oder durch Nutzung von identifizierten Potentialen (u.a. Modernisierung, Verdichtung, Umnutzung) eine nachhaltige Generierung von Mieterträgen versprechen. Zusätzlich soll eine langfristig orientierte Wertentwicklung unterstützt werden.

Als erweiterte Grundlage sollen Trends, welche durch ein stetig wandelndes Marktumfeld entstehen und folglich auf die Nutzermärkte wie auch auf Investorenbedürfnisse Einfluss nehmen, zur Identifikation von neuen und chancenreichen Immobilieninvestitionsformen dienen.

Durch einen ganzheitlichen und aktiven Managementansatz soll der Erhaltung und Schaffung von Werten bei gleichzeitiger Minimierung von Risiken begegnet werden.

## 4. Anlagerichtlinien

Der Stiftungsrat hat für die Anlagegruppe die folgenden Anlagerichtlinien erlassen:

### I. Zweck und Inhalt der Anlagerichtlinien

#### Artikel 1: Zweck und Inhalt

1. Die Anlagerichtlinien legen die Grundlagen des Stiftungsrates für die Anlagestrategie und deren Umsetzung fest.
2. Das oberste Ziel der Stiftung ist die gewinnorientierte Anlage und deren Verwaltung der ihr von den Anlegern anvertrauten Vorsorgegeldern.
3. Die Anlagestrategie und deren Umsetzung werden nachstehend detailliert und nachvollziehbar hergeleitet.
4. Bei der Herleitung, Umsetzung und Überwachung der Anlagestrategie wahrt die Stiftung die Interessen ihrer Anleger.
5. Die Anlagerichtlinien werden regelmässig vom Stiftungsrat überprüft, jedoch mindestens einmal jährlich.

### II. Anlagestrategie

#### Artikel 2: Grundlagen

Die Herleitung der Anlagestrategie basiert im Wesentlichen auf den erzielbaren Marktrenditen, einer Einschätzung der Risikofähigkeit und der Risikotoleranz der Anlagegruppe, finanzmarkttheoretisch fundierten Anlagegrundsätzen, einem definierten Anlageuniversum, den gesetzlichen Vorgaben sowie die auf das wirtschaftliche Umfeld abgestimmten Rendite Risiko-Erwartungen.

#### Artikel 3: Anlagegrundsätze

1. Anlagen erfolgen in Übereinstimmung mit den jeweils geltenden Gesetzes- und Verordnungsbestimmungen, insbesondere denjenigen der Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV) und der Verordnung über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVV 2).
2. Die Anlagegruppe bezweckt den Erwerb, die Entwicklung, das Halten und die Veräusserung von Immobilien in der Schweiz. Dabei soll für die definierte Anlagestrategie eine markt- und risikogerechte Rendite für die Anleger erwirtschaftet werden.
3. Eine ausgewogene Diversifikation soll durch eine Differenzierung von Regionen, Lagen und Nutzungsarten erreicht werden.
4. Zur Ertragsoptimierung kann die Stiftung innerhalb der in diesem Reglement vorgegebenen Grenzen Fremdkapital einsetzen.

#### Artikel 4: Anlagekonzept und Anlageziele

1. Investitionen erfolgen in Bestandsliegenschaften mit nachhaltigen Ertragsperspektiven wie auch in Bestandsliegenschaften mit Entwicklungspotenzial (u.a. Modernisierung, Verdichtung, Umnutzung).
2. Komplementär soll auch gezielt in Neubau- und Entwicklungsprojekte investiert werden. Dabei kann auch in Grundstücke investiert werden, für die noch keine rechtskräftige Baubewilligung vorliegt. Solche Grundstücke müssen jedoch in Bauzonen im Sinne des Bundesgesetzes über die Raumplanung gelegen sein und über eine entsprechende Erschliessung verfügen.
3. Als erweiterte Grundlage sollen Trends, welche durch ein stetig wandelndes Marktumfeld entstehen und folglich auf die Nutzermärkte wie auch auf Investorenbedürfnisse Einfluss nehmen, zur Identifikation von neuen und chancenreichen Immobilieninvestitionsformen dienen.
4. Mittels eines ganzheitlichen und aktiven Managementansatzes verfolgt die Stiftung das Ziel, ihren Anlegern einen nachhaltigen Mehrwert zu erwirtschaften.

#### **Artikel 5: Risikofähigkeit und Risikotoleranz**

1. Die Risikofähigkeit bezieht sich auf die objektive Fähigkeit der Anlagegruppe, trotz möglicher marktbedingten Einflüssen und den damit verbundenen Wert- und Ertragschwankungen die langfristig festgelegten Zielvorgaben zu erreichen.
2. Die Risikotoleranz entspricht dem Überzeugungsgrad des Stiftungsrates, in welchem Ausmass Wert- und Ertragschwankungen im Rahmen des vorliegenden Reglements akzeptiert werden sollen.

#### **Artikel 6: Anlagefokus**

1. Die Anlagegruppe investiert unter Beachtung einer angemessenen Risikoverteilung grundsätzlich in direkt gehaltene Liegenschaften in der Schweiz.
2. Eine ausgewogene Diversifikation soll durch eine Differenzierung von Regionen, Lagen und Nutzungsarten erreicht werden. Wichtige Auswahlkriterien für die Investitionen sind die Attraktivität und Einschätzung der Infrastruktur der jeweiligen Standorte, deren Potential wie auch die Perspektiven aufgrund der vorherrschenden Zyklen (Markt und Objekt).
3. Die Anlagegruppe investiert in folgende Anlageklassen:
  - a. Bestandsliegenschaften
    - (i) Wohnliegenschaften
    - (ii) Liegenschaften mit Wohncharakter (bspw. Wohnen im Alter, Studentenwohnen, Serviced Apartments, Gesundheitsimmobilien), aber ohne Investitionen in Betreibergesellschaften
    - (iii) Kommerziell genutzte Liegenschaften (bspw. Büro, Retail, Gewerbe, Beherbergung, Logistik)
    - (iv) Gemischt genutzte Liegenschaften
    - (v) Liegenschaften mit Sanierungs-, Umnutzungs- oder Entwicklungspotenzial
  - b. Neubau- und Entwicklungsprojekte
    - (i) Bewilligte Neubau- und Entwicklungsprojekte
    - (ii) Bewilligungsfähige Neubau- und Entwicklungsprojekte
4. Liegenschaften können im Allein-, und/oder Miteigentum sowie auch im Baurecht erworben werden.
5. Die Anlagegruppe kann Liegenschaften, welche in einer Immobilienaktiengesellschaft gehalten werden, erwerben (Share Deal), sofern die Immobilienaktiengesellschaft im Alleineigentum gehalten wird; in diesem Fall handelt es sich um eine Tochtergesellschaft mit Anlagecharakter, deren Zweck einzig im Erwerb, im Verkauf, in der Vermietung oder der Verpachtung eigener Grundstücke bestehen darf.
6. Anlagen in landwirtschaftliche Grundstücke sind nicht gestattet.

#### **Artikel 7: Anlegerrestriktionen**

1. Folgende Restriktionen sind im Rahmen der Investitionspolitik zu beachten:
  - a. Der Verkehrswert eines Grundstückes darf höchstens 15% des Vermögens der Anlagegruppe betragen. Siedlungen, die nach den gleichen baulichen Grundsätzen erstellt worden sind, sowie aneinandergrenzende Parzellen gelten als ein einziges Grundstück.
  - b. Unbebaute Grundstücke sind nur zulässig, sofern sie erschlossen und die Voraussetzungen für eine umgehende Überbauung erfüllen. Investitionen in noch nicht baubewilligte Projekte sind zulässig, sofern das Grundstück in einer Bauzone im Sinne des Bundesgesetzes über die Raumplanung gelegen ist.
  - c. Der Verkehrswert von Grundstücken in Miteigentum ohne Mehrheit der Miteigentumsanteile und Stimmen darf gesamthaft höchstens 30% des Vermögens der Anlagegruppe betragen.
  - d. Anlagen in Liegenschaften mit Wohnnutzung (vgl. vorne Art. 6 Abs. 3 Bst. a (i) und (ii)) müssen mindestens zwei Drittel betragen (gemessen am Gesamtmietsertrag).
  - e. Bauland, angefangene Bauten sowie sanierungsbedürftige Objekte dürfen gesamthaft höchstens 30% des Vermögens der Anlagegruppe betragen;
  - f. Anlagen in Immobilien erfolgen primär in Form von Direktanlagen. Ergänzend kann unter Beachtung der Grenzen von Art. 30 Abs. 3 ASV in Kollektivanlagen und bis zu einer Grenze von 5% pro Gesellschaft in kotierte Immobiliengesellschaften investiert werden, sofern deren Zweck einzig der direkte oder indirekte Erwerb, das Halten und der Verkauf oder die Vermietung und Verpachtung eigener Grundstücke und deren Überbauung in der Schweiz ist. Solche Anlagen können insgesamt bis zu einer Grenze von maximal 20% des Vermögens der Anlagegruppe vorgenommen werden.
2. Die Anlagevorschriften sind grundsätzlich stets einzuhalten. Sollten sich durch Käufe oder Verkäufe oder markante Marktveränderungen Überschreitungen oder Abweichungen ergeben, sind die zur Wiederherstellung der reglementkonformen Situation erforderlichen Massnahmen im Sinne der Anleger und der Anlagepolitik und den Umständen entsprechend einzuleiten.
3. Im Rahmen der Aufbauphase (erste 5 Jahre seit der ersten Einzahlung von Anlagegeldern in die Stiftung) der Anlagegruppe kann von den vorliegenden Bestimmungen abgewichen werden.

4. Von den Anlagerichtlinien darf nur im Einzelfall und befristet abgewichen werden, wenn das Interesse der Anleger eine Abweichung dringend erfordert und der Präsident des Stiftungsrats der Abweichung zustimmt. Die Abweichungen sind im Anhang der Jahresrechnung offenzulegen und zu begründen.

#### **Artikel 8: Finanzanlagen**

1. Die liquiden Mittel (CHF) können in Form von Bankguthaben auf Sicht und auf Zeit sowie in Form von Geldmarktanlagen (inkl. Obligationen mit einer Restlaufzeit von max. 12 Monaten) bei inländischen Schuldern gehalten werden. Zur Sicherstellung von bevorstehenden Bauvorhaben oder bei fehlenden Anlagemöglichkeiten kann das Vermögen auch in auf CHF lautende Forderungspapiere von Schuldern in der Schweiz mit einer Restlaufzeit von bis zu 24 Monaten angelegt werden.
2. Bei Geldmarktanlagen muss das kurzfristige Rating des Schuldners mindestens ein A-1 (S&P), P-1 (Moody's) oder F1 (Fitch) betragen. Als Mindestanforderung beim Erwerb gilt für Obligationenanlagen ein A (S&P), A2 (Moody's) oder A (Fitch). Das Durchschnittsrating der Obligationen muss mindestens A+ (S&P), A1 (Moody's) oder A+ (Fitch) betragen. Das Halten von Positionen, die nach dem Kauf zurückgestuft werden, ist gestattet, sofern dies den Anlegerinteressen dient.

#### **Artikel 9: Portfoliofinanzierung**

Die Belehnung von Grundstücken ist zulässig und richtet sich nach Art. 27 Abs. 5–7 ASV. Die Belehnungsquote darf im Durchschnitt aller Grundstücke, die von der Anlagegruppe direkt, über Tochtergesellschaften nach Art. 33 ASV oder in kollektiven Anlagen gehalten werden, ein Drittel (33.33%) des Verkehrswertes der Grundstücke nicht überschreiten. Die Belehnungsgrenze kann ausnahmsweise und vorübergehend auf 50% erhöht werden, wenn dies im Reglement oder in publizierten Spezialreglementen vorgesehen ist, zur Wahrung der Liquidität erforderlich ist und im Interesse der Anleger liegt. Der Wert der kollektiven Anlagen, die eine Belehnungsquote von 50% überschreiten, darf höchstens 20% des Vermögens der Anlagegruppe betragen.

#### **Artikel 10: Bewertung und Rechnungslegung**

1. Jede Liegenschaft resp. jedes Grundstück, das die Gesellschaft erwerben oder veräussern will, wird durch den mandatierten, unabhängigen Schätzungsexperten bewertet.
2. Der Verkehrswert der Liegenschaften wird im Rahmen des Jahresabschlusses vollumfänglich risiko- und marktgerecht durch den unabhängigen Schätzungsexperten bewertet. Die Ergebnisse werden im Geschäftsbericht offengelegt.
3. Die Bewertung erfolgt im Wesentlichen auf Basis der "Discounted-Cash-Flow"-Methode (DCF).
4. Die Buchführung, Bilanzierung und Bewertung der Aktiven und Passiven erfolgt nach den Fachempfehlungen zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER.

#### **Artikel 11: Liquiditätsrisiko**

1. Auf eine genügende Liquidität wird stets geachtet, um eine jederzeitige Zahlungsfähigkeit zu gewährleisten. Der Liquiditätsbedarf wird laufend geplant und überwacht.
2. Die Anlagegruppe investiert in Immobilienanlagen in einem Ausmass, welches die Umsetzbarkeit der definierten Anlagestrategie sowie die Zahlungsfähigkeit jederzeit sicherstellt. Devestitionen sind im Rahmen der Liquiditätssteuerung jederzeit möglich.

### **III. Schlussbestimmungen**

#### **Artikel 12: Änderungen der Anlagerichtlinien**

Die Anlagerichtlinien können durch den Stiftungsrat geändert oder ergänzt werden. Änderungen sind den Anlegern und anderen interessierten Parteien in geeigneter Form mitzuteilen

#### **Artikel 13: Inkrafttreten**

Die vorliegenden Anlagerichtlinien treten durch Beschluss vom 07. April 2020 des Stiftungsrats per sofort in Kraft.

## 5. Organisation

Die Gesamtleitung der Stiftung obliegt dem Stiftungsrat. Er besteht aus mindestens drei und maximal sieben fachkundigen Mitgliedern, die natürliche Personen sein und über einen guten Ruf verfügen müssen. Die Stifterin, deren Rechtsnachfolger und Personen, die mit der Stifterin wirtschaftlich verbunden sind, dürfen höchstens von einem Drittel des Stiftungsrates vertreten werden.

Der Stiftungsrat hat die operative Geschäftsführung an die Admicasa Vertriebs AG, Zürich, delegiert. Die Geschäftsführung umfasst zum Beispiel die Organisation, Führung und Kontrolle des täglichen Geschäfts, die Vertretung der Stiftung gegenüber Anlegern und Kunden, die Vorbereitung der Anlegerversammlungen, die Aufnahme neuer Anleger sowie Beratung im Zusammenhang mit der Identifikation von möglichen Investitionsobjekten, deren Triage und Begleitung bei einem etwaigen Verkauf von Grundstücken. Zu beachten ist, dass die Vermögensverwaltung nicht delegiert wird; der Stiftungsrat entscheidet selber über den Erwerb, die Überbauung, die Verpfändung und den Verkauf von Grundstücken.

Der Stiftungsrat kann zu seiner Beratung und fachlichen Unterstützung sowie zur Bearbeitung bestimmter Aufgaben Kommissionen, Fachausschüsse und Arbeitsgruppen einsetzen. Diese Gremien treten, wo nichts Abweichendes vorgesehen ist, nach aussen nicht selbständig im Namen der Stiftung auf.

## 6. Weitere Parteien

Die Stiftung hat mit weiteren Dienstleistungserbringern Verträge abgeschlossen. Namentlich bestehen Verträge mit der Pretium AG, Frauenfeld als Bewirtschafterin, der Wüest & Partner AG, Zürich, als Schätzungsexpertin, der Banque Cantonale Vaudoise (BCV), Lausanne, als Depotbank und der Deloitte AG, Zürich, als Revisionsstelle.

Eine grafische Übersicht der Organisation findet sich in [Anhang 1](#) zu diesem Prospekt.

## 7. Information der Anleger

Die Anleger werden quartalsweise mittels eines Quartalsberichts über den Geschäftsgang informiert und erhalten jährlich den Geschäftsbericht mit der von der Revisionsstelle geprüften Jahresrechnung. Diese Unterlagen sind zudem auf der Website der Stiftung einsehbar.

## 8. Vermeidung von Interessenskonflikten

Wenn während des Entscheidungsprozesses über Geschäfte und Gegenstände ein Mitglied des Stiftungsrates oder der Geschäftsführung an dem behandelten Geschäft ein persönliches Interesse hat, bei einem an dem Geschäft beteiligten Dritten angestellt ist, einen an dem Geschäft beteiligten Dritten vertritt oder für einen Beteiligten in der gleichen Sache als Berater oder Gutachter tätig ist oder war, oder aus anderen Gründen in der Sache befangen sein könnte, so hat das betreffende Mitglied bei Beratung und Beschlussfassung in den Ausstand zu treten.

Ist in einem Fall die Frage des Ausstandes streitig, so entscheidet das betreffende Organ unter Ausschluss des betroffenen Mitgliedes endgültig.

## 9. Ansprüche

Die Geschäftsführung beschliesst über die Ausgabe von Ansprüchen (Emission) und die Art der Liberierung. Zulässig sind Einlagen in Geld oder mittels Sacheinlagen.

### a.) Sacheinlagen

Sacheinlagen sind nur zulässig, wenn sie mit der Anlagestrategie vereinbar sind und die Interessen der übrigen Anleger durch die Entgegennahme von Sacheinlagen nicht beeinträchtigt werden. Als Sacheinlagen in Form von Immobilien kommen ausschliesslich solche Immobilien in Frage, welche den Anlagerichtlinien entsprechen. Zudem müssen diese durch einen Schätzungsexperten nach der im Stiftungsreglement vorgesehenen Schätzungsmethode bewertet werden. Anschliessend ist diese Bewertung zwingend durch einen zweiten Schätzungsexperten, der vom ersten unabhängig ist, zu überprüfen. Weichen die Bewertungen voneinander ab, gilt der Durchschnittswert der Schätzungen. Der Stiftungsrat erstellt sodann einen Bericht über alle erfolgten Immobilien-Sacheinlagen. Art, Ort, Preis und Bruttorendite bzw. zu erwartende Bruttorendite der Sacheinlagen sind pro Objekt im Anhang aufzuführen. Die Revisionsstelle prüft anschliessend die zeitgleiche Bewertung der eingelieferten Sacheinlagen und der ausgegebenen Ansprüche. Bei Immobilien-Sacheinlagen prüft die Revisionsstelle zudem, ob die Schätzung reglementkonform und fachmännisch erfolgt ist und ob der Preis vertretbar erscheint. Die Revisionsstelle bestätigt im Revisionsbericht das ordnungsgemässe Vorgehen und die Übereinstimmung der Sacheinlage mit den Anlagerichtlinien.

## **b.) Bewertung**

Bei der Erstemission bestimmt die Geschäftsführung den Preis eines Anspruchs. Nach der Erstemission bemisst sich der Wert (Inventarwert) eines Anspruchs nach dem jeweiligen Nettovermögen der betreffenden Anlagegruppe am Bewertungsstichtag, geteilt durch die Anzahl der bei dieser Anlagegruppe bestehenden Ansprüche. Das Nettovermögen besteht aus dem Verkehrswert der Anlagen zuzüglich allfälliger Erträge und Zinsen abzüglich aller Verbindlichkeiten und der geschätzten Liquidationssteuern und -kosten.

Der Verkehrswert der Anlagen bemisst sich bei Immobilien nach der letzten, durch den unabhängigen Schätzungsexperten vorgenommenen Schätzung.

Der Stiftungsrat kann eine Neuschätzung der Immobilien vornehmen lassen.

Das Nettovermögen und der Inventarwert eines Anspruchs werden mindestens auf Ende des Geschäftsjahres sowie auf jeden Tag hin berechnet, auf welchen Ansprüche ausgegeben oder zurückgenommen werden.

## **c.) Ausgabe, Zession und Rücknahme**

Der Ausgabepreis entspricht dem Inventarwert je Anspruch, zuzüglich einer Ausgabekommission, deren maximale Höhe vom Stiftungsrat festgelegt wird. Für die Durchführung der Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen ist die Geschäftsführung der Stiftung verantwortlich.

Die Ausgabe von Ansprüchen ist jederzeit möglich. In der Regel erfolgt sie tranchenweise, wobei die Geschäftsführung über die Anzahl der neu auszugebenden Ansprüche, die Zuteilungsmethode bei Überzeichnung, den Zeitpunkt der Ausgabe sowie das Abschluss- und Valutadatum bestimmt.

Aufträge zur Zeichnung von Ansprüchen müssen schriftlich eingereicht werden. Die Geschäftsführung publiziert das relevante Datum rechtzeitig in geeigneter Form. Im Einzelnen sind die Rechte und Pflichten der Parteien aus Kapitalzusagen schriftlich im Vertrag über Kapitalzusagen (Zeichnungsschein) geregelt.

Aufgrund mangelnder Investitionsmöglichkeiten kann die Anlagegruppe für Zeichnungen vorübergehend geschlossen werden.

In begründeten Fällen können unter der Voraussetzung der vorgängigen Zustimmung der Geschäftsführung Ansprüche unter den Anlegern zediert werden.

Während der fünfjährigen Aufbauphase der Anlagegruppe beträgt die Mindesthaltedauer 3 Jahre. Danach können die Anleger unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 18 Monaten die Rücknahme aller oder eines Teils ihrer Ansprüche auf das Ende eines Geschäftsjahres verlangen. Einmal eingereichte Rücknahmegesuche können nicht mehr zurückgezogen werden.

Alle in einer Kündigungsperiode eingegangenen Rücknahmegesuche werden gleichbehandelt. Die Geschäftsführung kann die Rücknahme von Ansprüchen abweichend von der Kündigungsfrist oder vom Rücknahmedatum gewähren, sofern eine Umplatzierung bei anderen Anlegern möglich ist. Sie beachtet dabei den Grundsatz der Gleichbehandlung der Anleger.

Bei Vorliegen ausserordentlicher Umstände, insbesondere bei Liquiditätsengpässen aufgrund schwer liquidierbarer Anlagen, kann die Rücknahme von Ansprüchen um bis zu 24 Monate aufgeschoben werden. Die Kompetenz zum Aufschub der Rücknahmen liegt bei der Geschäftsführung. Der Rücknahmepreis entspricht dem Inventarwert pro Anspruch zum Rücknahmzeitpunkt abzüglich Spesen (wie Rücknahmekommission) und Abgaben, die aus der Devestition von Anlagen infolge Rücknahme von Ansprüchen durchschnittlich entstehen. Die Differenz zwischen Inventarwert und Rücknahmepreis wird der entsprechenden Anlagegruppe gutgeschrieben.

## **d.) Thesaurierung und Ausschüttung**

Die Anlagegruppe kann Ausschüttungen vornehmen oder die Gewinne laufend reinvestieren (Thesaurieren).

## **e.) Kapitalzusage und Kapitalabruf**

Die Anleger verpflichten sich zu einer unwiderruflichen, auf einen festen Betrag lautenden Kapitalzahlung (Kapitalzusage) gegenüber der Anlagegruppe.

Zu diesem Zweck muss jeder Anleger eine schriftliche Kapitalzusage abgeben. Damit verpflichtet er sich unwiderruflich zur fristgerechten Bedienung der Kapitalabrufe. Die Kapitalzusage gilt für 24 Monate ab Eingang der Zeichnungsmittelung. Über den Abruf von Kapitalzusagen entscheidet die Geschäftsführung.

Kapitalzusagen können im Rahmen der jeweiligen Kapitalverpflichtung von der Stiftung unter Einhaltung einer vorgegebenen Frist abgerufen werden. Im Verzugsfall ist ein Verzugszins zu bezahlen, wobei der Zinssatz durch die Addition von Libor

für einen Monat plus 2% ermittelt wird, mindestens jedoch 2% beträgt. Der Verzug hält an, bis der Anleger nachträglich seine Kapitalzulassung leistet. Dauert der Verzug 30 Tage, so kann der Stiftungsrat den Abruf annullieren. Im Annullierungsfall erlöschen das Recht und die Pflicht des säumigen Anlegers auf Teilnahme am betroffenen Kapitalabruf. Er bleibt jedoch zur Bezahlung der bis zur Annullierung aufgelaufenen Verzugszinsen sowie einer Konventionalstrafe in Höhe von 5% des annullierten Kapitalabrufes an die Stiftung verpflichtet.

Die Stiftung behält sich im Vertrag über Kapitalzulassungen (Zeichnungsschein) Rechte vor, um im Interesse der Anlagegruppe gegen säumige Schuldner vorzugehen. Dazu gehört die Möglichkeit, mit einem Abschlag zugunsten der Anlagegruppe die Ansprüche des säumigen Anlegers zwangsweise zurückzunehmen und/oder zusammen mit der offenen Kapitalzulassung an andere Anleger zu übertragen.

## 10. Gebühren

Der Stiftungsrat erlässt zur Regelung der Gebühren und Kosten ein Gebühren- und Kostenreglement.

Die Stiftung erhebt zu Gunsten der Anlagegruppen Ausgabe- und Rücknahmekommissionen auf neu ausgegebenen und zurückgenommenen Ansprüchen, um die Ansprüche der übrigen Anleger vor Verwässerung zu schützen. Der Maximalsatz der Ausgabe- und Rücknahmekommission beträgt 5.00 % des Inventarwertes der ausgegebenen oder zurückgenommenen Ansprüche. Ein Teil der Ausgabekommissionen (bis maximal 1.00 % des Inventarwertes der ausgegebenen Ansprüche) kann zur Bezahlung von Vertriebskommissionen verwendet werden.

Die Ansätze in den vorgenannten Punkten können bei Abtretungen von Ansprüchen zwischen Anlegern der Stiftung oder bei Umplatzierungen (Rückgabe von Ansprüchen und sofortige Ausgabe von Ansprüchen an einen Dritten) je nach Ermessen der Stiftung reduziert werden oder ganz entfallen.

Die jeweils zur Anwendung kommenden Sätze der Ausgabe und Rücknahmegebühren werden von der Geschäftsführung unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse festgesetzt.

Die Grundvergütung gemäss **Gebührenmodell 23\*** p.a. wird quartalsweise ausgerichtet und auf Basis des monatlichen Verkehrswertes des Bestandsportfolios der Anlagegruppe erhoben. Diese Vergütung entschädigt die Admicasa Vertriebs AG für das Management der Anlagegruppe. Sie deckt die Managementdienstleistungen im Bereich von Geschäftsführung und Immobilien-Management ab.

Zusätzlich werden der Anlagegruppe nach dem Verursacherprinzip folgende Kosten belastet: jährlich wiederkehrende Schätzungskosten, ordentliche Revisionskosten der Anlagegruppe, Kosten der Depotbank, Marketingkosten, sowie weitere Aufwendungen der Stiftung (z.B. Beratungs- und Anwaltskosten, Honorare der Stiftungsräte und externer Dienstleister). Administrative Aufgaben können in zulässigem Umfang an Dritte delegiert werden. Die durch Dritte erbrachten Bewirtschaftungstätigkeiten (Liegenschaftsverwaltung, Erst- und Wiedervermietung) werden der Anlagegruppe gemäss den jeweiligen separaten Verträgen nach marktkonformen Ansätzen in Rechnung gestellt.

Beim Kauf- und Verkauf von Grundstücken sowie auf allen eingebrachten Sachwerten (Sacheinlage) belastet die Admicasa Vertriebs AG der Anlagegruppe für die Entschädigung ihrer eigenen Bemühungen folgende Kommission (jeweils zuzüglich Mehrwertsteuer):

- bei Kauf (inkl. Sacheinlage): zwischen 1.00 % und maximal 2.00% des Kaufpreises gemäss beurkundetem Kaufvertrag
- bei Verkauf: zwischen 1.00% und maximal 2.00% des Verkaufspreises gemäss beurkundetem Kaufvertrag

Die aus dem An- und Verkauf von Anlageobjekten resultierenden Nebenkosten (u.a. Notariats- und Grundbuchgebühren, Handänderungssteuern sowie marktkonforme Courtagen sowie Steuern) werden der Anlagegruppe zusätzlich zur Transaktionsgebühr belastet.

Im Rahmen von Projektsteuerungsaufgaben bei Immobilienentwicklungen wird der Umfang der Leistungserbringung wie auch der Entschädigung für die Admicasa Vertriebs AG fallweise festgelegt. Die Entschädigung darf dabei 3.00% des Projektwerts nicht übersteigen.

Eine Verminderung der Rendite auf den Ansprüchen der Anlagegruppe kann insbesondere durch direkte oder indirekte Kosten entstehen. Dazu gehören u.a. Kosten für Bauprojekte, Realisierung von Neubauten und Sanierungen der Anlagegruppe, Honorare allfälliger weiterer Experten, Anwalts- und Gerichtskosten im Zusammenhang mit der Geltendmachung von Rechnung und Forderungen, andere Kosten im Zusammenhang mit der technischen und administrativen Verwaltung und Instandhaltung der Anlagen wie auch Kosten für allfällig nötig werdende ausserordentliche Dispositionen, die im Interesse der Anleger getroffen werden.

Die vorgenannten Gebühren, Kosten und Aufwendungen können aufgrund von Markt- oder Kostenveränderungen angepasst werden.

<b>*Gebührenmodell 23</b>		
<b>Verkehrswerte</b> (in MCHF)		<b>Grundvergütung</b> (in CHF pro Jahr)
<b>Von</b>	<b>bis und mit</b>	
0	50	100'000
50	100	200'000
100	150	300'000
150	250	400'000
250	375	500'000
375	500	700'000
500	750	1'000'000
750	1'000	1'250'000
1'000		1'500'000

Die Kennzahl TER ISA wird jeweils im Jahresbericht offengelegt. Die Stiftung strebt eine Gesamtkostenquote (ex ante TER auf Basis GAV) von 60 Basispunkten an.

## 11. Steuern

Die Stiftung ist, da ihre Einkünfte und Vermögenswerte ausschliesslich der beruflichen Vorsorge dienen, von den direkten Steuern des Bundes, der Kantone und der Gemeinden befreit (analog Art. 80 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge vom 25. Juni 1982 (BVG) in Verbindung mit Art. 23 Abs. 1 lit. d des Bundesgesetzes über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden vom 14. Dezember 1990 (StHG) bzw. Art. 56 lit. e des Bundesgesetzes über die direkte Bundessteuer vom 14. Dezember 1990 (DBG)). Hingegen unterliegt die Anlagestiftung den Objektsteuern, Liegenschaftssteuern und Vermögensverkehrssteuern (insbesondere Grundstückgewinnsteuern und Handänderungssteuern). Die Ertragsausschüttung der Stiftung unterliegt nicht der eidgenössischen Verrechnungssteuer. Die Ausschüttung erfolgt deshalb ohne Abzug der Verrechnungssteuer. Die Ansprüche unterliegen nicht den Stempelabgaben (Emissionsabgabe und Umsatzabgabe).

## 12. Risikohinweis

Der Rücknahmepreis von Ansprüchen hängt insbesondere davon ab, wie sich das Immobilienportfolio der Anlagegruppe in der Zukunft entwickelt. Für den Anleger besteht bei einer ungünstigen Entwicklung das Risiko eines teilweisen oder vollständigen Verlustes des von ihm eingesetzten Kapitals. Anleger sollten deshalb zur Kenntnis nehmen, dass eine Investition in die Anlagegruppe mit Risiken verbunden ist. Eine Investition in die Anlagegruppe sollte nur von erfahrenen Anlegern getätigt werden, welche in der Lage sind, die Risiken und die Chancen einer Investition in die Anlagegruppe auch unabhängig von der Information dieses Prospekts abzuschätzen. Der Stiftungsrat kann keine Zusicherung abgeben, wonach die gesetzten Anlageziele erreicht werden.

Die Anleger haben sich insbesondere mit den folgenden Risiken auseinanderzusetzen:

**Allgemeine Risiken bei Immobilienanlagen:** Die Marktgängigkeit und Wertentwicklung von Anlagen in Immobilien unterliegen etlichen Faktoren, die ausserhalb der Kontrolle der Stiftung stehen. Beispiele umfassen: Marktrisiko, ungünstige lokale Marktbedingungen, ungünstige Veränderungen der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, Risiken in Verbindung mit dem Erwerb, der Finanzierung, dem Besitz, dem Betrieb und der Veräusserung von Immobilien, Leerstandrisiken.

**Standortrisiken:** Bei der Auswahl von Liegenschaften kommt dem Standort und dessen Entwicklung generell eine erhebliche Bedeutung zu. Darüber hinaus wird die Attraktivität des Gebäudes und der Wert der Liegenschaft durch etliche weitere Faktoren, wie z.B. die Erschliessung, Nutzungsart, Bauqualität und Steuern beeinflusst.

**Risiken im Zusammenhang mit der Nutzung der Liegenschaften:** Die Mieterträge von Liegenschaften sind mietrechtlichen Einschränkungen sowie konjunkturellen Schwankungen unterworfen. Die aktuelle Wirtschaftslage und die Bevölkerungsentwicklung beeinflusst grundsätzlich direkt den Bedarf an Mietflächen. Diese Faktoren haben ebenfalls einen direkten Einfluss auf die Leerstandquote und auf allfällige Mietertragsausfälle bei Liegenschaften. Zudem unterliegen gewisse Liegenschaften einem erhöhten Verwaltungsrisiko sowie allfälligen technischen Erschwernissen.

**Bewertungsrisiken:** Die Bewertung von Liegenschaften ist von verschiedenen Faktoren abhängig und unterliegt nicht zuletzt einer gewissen subjektiven Einschätzung dieser Faktoren. Die von den Schätzungsexperten und deren Hilfspersonen geprüften und per Stichtag festgelegten Werte der Liegenschaften können vom beim Verkauf der Liegenschaft zu erzielenden Preis abweichen, weil sich der Verkaufspreis nach Angebot und Nachfrage zum Zeitpunkt des Verkaufs richtet.

**Liquiditätsrisiken:** Immobilien sind in der Regel wenig liquide. Die Veräusserung ist schwieriger als bei einem börsenkotierten Wertpapier. Unter ausserordentlichen Umständen kann die Rücknahme von Ansprüchen über einen weiten Zeitraum aufgeschoben werden. Falls danach die Bedienung der Rückgaben nur mit erheblichen Abschlägen auf den Anlagen oder mangels Liquidität überhaupt nicht möglich ist, können – nach Konsultation der Anleger und nach Informierung der Aufsichtsbehörde – die Bedienung der Rücknahme weiter aufgeschoben oder andere Möglichkeiten geprüft werden.

**Kreditrisiken:** Die Anlagegruppe kann die getätigten Anlagen im Rahmen der für die Anlagegruppe zur Anwendung kommenden Vorschriften fremdfinanzieren. Eine Fremdfinanzierung steigert im Idealfall die Rendite für die Anleger. Das Risiko (und damit ein potentieller Verlust) kann sich demgegenüber für die Anleger aufgrund einer Fremdfinanzierung erhöhen.

**Zinsrisiken:** Veränderungen der Kapitalmarktzinsen haben einen direkten Einfluss auf die Hypothekarzins- und Diskontierungssätze. Diese wiederum können unmittelbare Auswirkungen auf die Entwicklung der Mieterträge, die Finanzierungskosten sowie den Wert der Immobilien haben.

**Umweltrisiken:** Liegenschaften und Projekte werden beim Erwerb bzw. vor Baubeginn auf umweltrelevante Risiken analysiert. Bei erkennbaren, umweltrelevanten Belastungen oder Problemen werden entweder die zu erwartenden Kosten in die Risikoanalyse bzw. die Kaufpreisberechnung einbezogen, mit dem Verkäufer eine Schadloshaltung vereinbart oder vom Kauf der Liegenschaft gänzlich Abstand genommen. Generell nicht ausgeschlossen werden können aber Fälle von unbekanntem, erst später zu Tage tretenden Altlasten. Diese können zu erheblichen, nicht vorgesehenen Sa-

nierungskosten mit entsprechenden Auswirkungen auf die Bewertung des Anlagegruppenvermögens führen.

Spezifische Risiken bei Bauland, Bau- und Immobilienentwicklungsprojekten: Durch Auflagen von Behörden und Problemen bei der Planung und Realisierung des Bauwerks können insbesondere zeitliche Verzögerungen entstehen. Dies kann bei der Planung und Budgetierung zu Kostenüberschreitungen führen. Folgende Fälle wirken sich potentiell negativ auf die Ertragssituation eines Bauprojektes aus: Mängel, unsachgemässe Erstellung oder Konstruktionsfehler, die unerwartete und überdurchschnittliche Unterhalts- oder Sanierungskosten mit sich bringen. Ebenfalls können im Zusammenhang mit Problemen bei der Vermietung neu erstellter oder weiterentwickelter Liegenschaften entsprechende Ertragsausfälle entstehen.

Risiken infolge von Interessenkonflikten: Die Admicasa Vertriebs AG kann im Zusammenhang mit der Stiftung mehrere unterschiedliche Funktionen ausüben. Insbesondere wird sie für die Anlagegruppe als Dienstleisterin und für die Stiftung als geschäftsführende Gesellschaft tätig. Zudem ist die Admicasa Vertriebs AG selbst in der Immobilienbranche tätig. Potentielle oder tatsächliche Interessenkonflikte können sich aufgrund dieser Konstellation ergeben. Die Stiftung sowie die Admicasa Vertriebs AG ergreifen adäquate Massnahmen, um derartige Interessenkonflikte zu verhindern bzw. zu reduzieren. Gleiches gilt für andere Gruppengesellschaften der Admicasa-Gruppe

## Anhang I

Organisation: Grafische Übersicht über beteiligte Personen und Gremien sowie Vertragsstrukturen

### Terra Helvetica Anlagestiftung

Übersicht über beteiligte Personen und Gremien sowie die Vertragsstrukturen

