

## **Leitbild, Statuten, Reglement, Anlagerichtlinien**

---



## **Inhaltsverzeichnis**

<b>Leitbild</b>	<b>4</b>
<b>Statuten</b>	<b>5</b>
<b>Reglement</b>	<b>10</b>
<b>Anlagerichtlinien der Anlagegruppe Alpha</b>	<b>16</b>
<b>Anlagerichtlinien der Anlagegruppe D1</b>	<b>20</b>
<b>Anlagerichtlinien der Anlagegruppe D2</b>	<b>23</b>
<b>Anhang: Auszug aus dem Prospekt zur Anlagegruppe D2 (Ziff. 13)</b>	<b>26</b>
<b>Anlagerichtlinien der Anlagegruppe D3</b>	<b>27</b>
<b>Anlagerichtlinien der Anlagegruppe Global Core</b>	<b>31</b>

## **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 Immobilienanlagen im Ausland.

### **2. Nachhaltigkeit**

Die Stiftung bekennt sich zum Grundsatz der Nachhaltigkeit. Sie berücksichtigt bei Investitionen im Rahmen der Möglichkeiten der Einflussnahme die ökonomische, die ökologische und die gesellschaftliche Dimension.

### **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 werden grosse Einfluss-, Mitwirkungs- und Mitsprachemöglichkeiten auf die Geschäftstätigkeit der Stiftung sichergestellt. Wir erwarten eine aktive Mitwirkung der Anleger in den Gremien der Stiftung. Die Einflussnahme auf die unterliegenden Investitionen ist unterschiedlich vorhanden, wird aber wo immer möglich ausgeübt.

### **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**

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.

### **7. Strategie**

Die Stiftung kann Anlagegruppen mit unterschiedlichen Rendite-Risiko-Profilen führen.

## Statuten

### Artikel 1 Name

<sup>1</sup> Die steuerbefreiten Vorsorgeeinrichtungen Pensionskasse Stadt Zürich, Zürich, und Pensionskasse Post, Bern, gründen unter dem Namen

- Anlagestiftung Testina für internationale Immobilienanlagen
- Testina Investment Foundation for International Real Estate Investments

(nachstehend «Stiftung» genannt), 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.

<sup>2</sup> Die Stiftung wurde im Jahr 2005 gegründet.

### Artikel 2 Sitz

Die Stiftung hat ihren Sitz in Zürich.

### Artikel 3 Zweck

<sup>1</sup> Die Stiftung bezweckt die gemeinschaftliche Anlage und Verwaltung der ihr von Anleger:innen gemäss Art. 5 der Statuten anvertrauten Mittel in Immobilien im Ausland, unter Einschluss von Immobilienanlagen, die aufsichtsrechtlich als alternative Anlagen gelten. Sie unterstützt damit die Anleger:innen in der Aufgabe, ihre Vermögen nach professionellen Grundsätzen optimal anzulegen.

<sup>2</sup> Zur Erreichung dieses Zweckes beteiligt sich die Stiftung an Gesellschaften, Anlagefonds oder anderen Körperschaften, deren Ziel der Erwerb, der Verkauf sowie die Bewirtschaftung von eigenen Immobilien ist.

<sup>3</sup> Zur Erreichung dieses Zwecks 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: innen

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

<sup>1</sup> Das Stiftungsvermögen ist in das Stammvermögen und in das Anlagevermögen gegliedert.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Das Widmungsvermögen beträgt bei der Gründung CHF 100'000.

<sup>4</sup> Das Anlagevermögen 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 die Beteiligung an dessen Erfolg.

<sup>5</sup> Das Anlagevermögen setzt sich aus verschiedenen, voneinander unabhängigen Anlagegruppen zusammen.

<sup>6</sup> Das Stiftungsvermögen wird unter Beachtung der massgeblichen gesetzlichen Regelungen und der Praxis der Aufsichtsbehörde angelegt.

## **Artikel 7            Organe**

Organe der Stiftung sind:

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

## **Artikel 8            Anlegerversammlung**

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

<sup>2</sup> Die ordentliche Versammlung tritt einmal pro Jahr gemäss den Bestimmungen des Reglements zusammen.

<sup>3</sup> 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 drei Anleger: innen verlangt werden. Der/die Präsidentin des Stiftungsrates muss nach Eingang des Begehrens die ausserordentliche Versammlung innert dreissig Tagen einberufen.

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

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

<sup>5</sup> Der Stiftungsrat regelt die Verwendung elektronischer Mittel. Er stellt sicher, dass

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

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

<sup>7</sup> Die Versammlung hat folgende Aufgaben und Kompetenzen:

- a) Wahl der Mitglieder des Stiftungsrates;
- b) Wahl der Präsidentin bzw. des Präsidenten des Stiftungsrates für die gleiche Amtsdauer wie für den Stiftungsrat;
- c) Wahl der Revisionsstelle;
- d) Genehmigung der Jahresrechnung;
- e) Genehmigung der jährlichen Berichte des Stiftungsrates;
- f) Entlastung des Stiftungsrats;
- g) Genehmigung und Änderung des Reglementes;
- h) Beschlussfassung über Anträge an die Aufsichtsbehörde zur Änderung der Statuten;
- i) Antrag an die Aufsichtsbehörde auf Fusion oder Auflösung der Stiftung;
- j) Genehmigung von Beteiligungen an nicht kotierten schweizerischen Aktiengesellschaften im Stammvermögen;
- k) Genehmigung von Tochtergesellschaften im Stammvermögen.

<sup>8</sup> Das Stimm- und Wahlrecht der Anleger: innen 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.

<sup>9</sup> Die Versammlung fasst ihre Beschlüsse mit der einfachen Mehrheit der vertretenen Stimmen. Vorbehalten bleiben Art. 12 und 13 der Statuten.

## **Artikel 9                    Stiftungsrat**

<sup>1</sup> Der Stiftungsrat besteht aus mindestens drei fachkundigen Mitgliedern.

<sup>2</sup> Die Amtsdauer der Mitglieder des Stiftungsrates beträgt ein Jahr. Sie sind wieder wählbar.

<sup>3</sup> Mit Ausnahme der Wahl der Präsidentin bzw. des Präsidenten konstituiert sich der Stiftungsrat selbst.

<sup>4</sup> Der Stiftungsrat sorgt für die operative Verwirklichung des Stiftungszwecks und führt die Geschäfte der Stiftung nach Massgabe der gesetzlichen Bestimmungen, der Statuten, des Reglementes und der Weisungen der Aufsichtsbehörde. Er besorgt alle Angelegenheiten, die nicht ausdrücklich der Versammlung oder der Revisionsstelle vorbehalten sind, kann jedoch die nach den gesetzlichen Bestimmungen delegierbare Geschäftsführung nach Massgabe eines Organisationsreglementes ganz oder zum Teil auf Dritte übertragen. Insbesondere hat der Stiftungsrat

- a) für die Vermeidung von Interessenkonflikten zu sorgen sowie die Geschäfte mit Nahestehenden zu regeln;
- b) im Organisationsreglement die Geschäftsführung und die Detailorganisation zu ordnen;
- c) die Bildung und Aufhebung von Anlagegruppen zu beschliessen;
- d) die Anlagerichtlinien für die Anlagegruppen zu erlassen und zu ändern;
- e) die 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 Präsidentin bzw. Präsidenten zu wählen;
- i) die Schätzungsexpertin bzw. den Schätzungsexperten zu wählen;

- j) die Depotbank zu wählen;
- k) über die Verwendung des Ertrags der Anlagegruppen im Rahmen des Stiftungszwecks zu entscheiden;
- l) die Kosten und Gebühren festzulegen;
- m) die Honorare der Präsidentin bzw. des Präsidenten des Stiftungsrats und der Mitglieder des Stiftungsrats sowie die Honorare der Präsidentin bzw. des Präsidenten der Anlagekommission und deren Mitglieder festzulegen.

<sup>5</sup> 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**

<sup>1</sup> Die Revisionsstelle ist organisatorisch, personell und wirtschaftlich von den Anlegern und Anlegerinnen, den Mitgliedern des Stiftungsrates, von diesem selbst und von der Geschäftsführung unabhängig.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Die Revisionsstelle prüft die Tätigkeit des Stiftungsrates, der Geschäftsführung und der anderen vom Stiftungsrat beauftragten Dritten auf Übereinstimmung mit Statuten, Reglementen, Anlagerichtlinien, Gesetzgebung und Praxis der Aufsichtsbehörde. Sie prüft die Buchführung und die Jahresrechnung der Stiftung und nimmt alle weiteren gesetzlich vorgesehenen Aufgaben wahr.

<sup>4</sup> Die Revisionsstelle erstattet der Versammlung Bericht.

<sup>5</sup> 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: innen, 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**

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Das Anlagevermögen wird, entsprechend den reglementarischen Ansprüchen, an die Anleger verteilt.

<sup>3</sup> Der nach Abschluss der Liquidation verbleibende Erlös des Stammvermögens wird an die Anleger: innen nach Massgabe ihrer Berechtigung am Anlagevermögen verteilt.



Datum der Stiftungsurkunde	22.08.2005
Eintrag im Handelsregister	05.09.2005
Verfügung Aufsichtsbehörde (BSV)	06.10.2005
Antrag zur Statutenänderung an die Aufsichtsbehörde (Beschluss Anlegerversammlung)	19.12.2013
Genehmigung der Statutenänderung durch die Aufsichtsbehörde (OAK BV)	17.01.2014
Antrag zur Statutenänderung an die Aufsichtsbehörde (Beschluss Anlegerversammlung)	28.04.2015
Genehmigung der Statutenänderung durch die Aufsichtsbehörde (OAK BV)	18.05.2015
Antrag zur Statutenänderung an die Aufsichtsbehörde (Beschluss Anlegerversammlung)	26.04.2016
Genehmigung der Statutenänderung durch die Aufsichtsbehörde (OAK BV)	09.05.2016
Antrag Teilrevision der Statuten an die Aufsichtsbehörde (Beschluss Anlegerversammlung 2024)	23.04.2024
Genehmigung der Statutenänderung durch die Aufsichtsbehörde (OAK BV)	25.06.2024

## Reglement

Gestützt auf Art. 8 und 11 der Statuten der Anlagestiftung Testina für internationale Immobilienanlagen (nachstehend «Stiftung» genannt) erlässt die Anlegerversammlung vom 19.12.2013 das vorliegende Reglement.

### Artikel 1 Anleger

- <sup>1</sup> Nur die in Art. 5 der Statuten definierten Vorsorgeeinrichtungen können Anleger werden. Sie bestätigen schriftlich, dass sie Voraussetzungen gemäss Art. 5 der Statuten erfüllen, und erwerben mindestens einen Anspruch an einer Anlagegruppe.
- <sup>2</sup> 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.
- <sup>3</sup> Bei Rückgabe aller Ansprüche verliert der Anleger seinen Status.

### Artikel 2 Anlagevermögen

- <sup>1</sup> Das Anlagevermögen gliedert sich in verschiedene, rechnerisch selbständig geführte, voneinander unabhängige Anlagegruppen.
- <sup>2</sup> Die einzelnen Anlagegruppen setzen sich aus gleichen, nennwertlosen und unentziehbaren Ansprüchen der Anleger zusammen. Die Ansprüche sind keine Wertpapiere; sie werden buchhalterisch erfasst.
- <sup>3</sup> 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

- <sup>1</sup> 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 Anlagevermögen und am jährlichen Erfolg der betreffenden Anlagegruppe.
- <sup>2</sup> Bei der Erstemission von Werten einer Anlagegruppe bestimmt der Stiftungsrat den Preis für einen Anspruch.
- <sup>3</sup> 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.
- <sup>4</sup> Das Nettovermögen der Anlagegruppen besteht aus deren Gesamtvermögen abzüglich aller Verbindlichkeiten und der geschätzten Liquidationssteuern und -kosten.
- <sup>5</sup> Das Nettovermögen der Anlagegruppen wird jeweils per Ende des Geschäftsjahres sowie anlässlich der Ausgabe und der Rücknahme von Ansprüchen bewertet. An den Ausgabe- und Rücknahmetermeninen kann die Stiftung auf eine separate Bewertung verzichten, sofern keine sichtbaren wesentlichen Veränderungen bestehen.
- <sup>6</sup> Die Bewertung der nicht kotierten Kollektivanlagen erfolgt aufgrund des vom jeweiligen Manager bekannt gegebenen Nettoinventarwertes abzüglich allfälliger Rücknahmekommissionen.
- <sup>7</sup> Die Bewertung der nicht kotierten Direktanlagen erfolgt nach dem Grundsatz des «Market Value» unter Beachtung der Internationalen Valuation Standards (IVS), welche vom International Valuation Standard Committee (IVSC) festgelegt werden. Von ausländischen Experten erstellte Gutachten zu Auslandimmobilien müssen durch einen schweizerischen, unabhängigen und qualifizierten Schätzungsexperten auf die korrekte

Anwendung der Bewertungsgrundsätze und auf die Plausibilität des Ergebnisses hin geprüft werden.

- <sup>8</sup> Die Bewertung der kotierten Anlagen erfolgt zum Kurswert.
- <sup>9</sup> Falls aufgrund von ausserordentlichen Umständen Werte bzw. Kurse nicht mehr repräsentativ sind, wird auf den «Fair Market Value» abgestützt.
- <sup>10</sup> Die Bewertungsmethoden werden im Anhang zur Jahresrechnung offengelegt.

#### **Artikel 4                    Ausgabe von Ansprüchen**

- <sup>1</sup> Der Stiftungsrat beschliesst über die Ausgabe von Ansprüchen (Emissionen) in den Anlagegruppen.
- <sup>2</sup> Den bestehenden Anlegern steht bei der Ausgabe neuer Ansprüche ein Vorzeichnungsrecht im Verhältnis ihrer bisherigen Beteiligung zu. Der Stiftungsrat kündigt den Anlegern die Ausgabe neuer Ansprüche an und legt die massgeblichen Fristen und Termine für die Emission 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.
- <sup>3</sup> Zur Aufnahme neuer Anleger oder im Zusammenhang mit Sacheinlagen bisheriger Anleger kann der Stiftungsrat Emissionen unter Ausschluss des Vorzeichnungsrechtes der bisherigen Anleger beschliessen.
- <sup>4</sup> Der Stiftungsrat beschliesst über die Ausgabe neuer Ansprüche und legt 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.
- <sup>5</sup> 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 abgegeben, ist der Kapitalabruf entsprechend den Zusicherungen proportional auf die zusichernden Anleger zu verteilen.
- <sup>6</sup> Abgesehen von der Erstemission entspricht der Ausgabepreis pro Anspruch dem letzten vor dem Kapitalabruf verfügbaren Inventarwert zuzüglich 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 abgerundet.
- <sup>7</sup> 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.
- <sup>8</sup> Der Stiftungsrat kann von Anlegern zurückgenommene Ansprüche zu den gleichen Bedingungen direkt bei anderen Anlegern der Stiftung weiterplatzieren.
- <sup>9</sup> Für Beschlüsse von Emissionen unter Ausschluss des Vorzeichnungsrechtes der bisherigen Anleger und die direkte Weiterplatzierung der von Anlegern zurückgenommenen Ansprüche ist eine Mehrheit von zwei Dritteln aller Mitglieder des Stiftungsrates erforderlich.
- <sup>10</sup> Der Stiftungsrat darf die Aufnahme neuer Anleger, die bereit sind, Ansprüche von Anlegern zu übernehmen, die solche zurückgeben möchten, nur aus wichtigen Gründen ablehnen. Andernfalls hat die Rücknahme und Weiterplatzierung der Ansprüche innert angemessener Frist zu erfolgen, den Erhalt der Beitrittserklärung und die Verpflichtung des Anlegers zum Erwerb der Ansprüche vorausgesetzt.
- <sup>11</sup> Die Zeichnung von Ansprüchen im Rahmen von Emissionen verpflichtet die Anleger zur Liberierung.

## **Artikel 5            Sacheinlagen**

- <sup>1</sup> Sacheinlagen sind 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.
- <sup>2</sup> Die Geschäftsführung erstellt einen Bericht, in dem die Sacheinlagen der Anleger einzeln mit ihrem Marktwert am Stichtag der Übertragung sowie die dafür ausgegebenen Ansprüche aufgeführt werden.
- <sup>3</sup> Die Revisionsstelle übernimmt die von den gesetzlichen Bestimmungen vorgesehenen Prüfungen und Berichterstattungspflichten.

## **Artikel 6            Rücknahme von Ansprüchen**

- <sup>1</sup> Die Anleger der Anlagegruppen A und B können jederzeit die Auszahlung aller oder eines Teils ihrer Ansprüche innerhalb einer Frist von 36 Monaten (Anlagegruppe A) bzw. 12 Monaten (Anlagegruppe B) verlangen.
- <sup>2</sup> Liegen besondere Verhältnisse vor, kann der Stiftungsrat die Rücknahme von Ansprüchen an der Anlagegruppe A für längstens 12 Monate und die Rücknahme von Ansprüchen an der Anlagegruppe B für längstens 24 Monate aufschieben. Der Stiftungsrat teilt dem betroffenen Anleger den Aufschub mit.
- <sup>3</sup> Der Stiftungsrat kann mit Zustimmung der Anlegerversammlung die Rücknahme von Ansprüchen an der Anlagegruppe A um weitere 12 Monate aufschieben.
- <sup>4</sup> Die Geschäftsführung legt innerhalb der Fristen gemäss Abs. 1 (36 bzw. 12 Monate), gemäss Abs. 2 (12 bzw. 24 Monate) und gemäss Abs. 3 (12 Monate) den Zeitpunkt der ganzen oder teilweisen Rückzahlung fest.
- <sup>5</sup> Der Rücknahmepreis pro Anspruch entspricht in der Regel dem letzten vor dem Auszahlungstermin verfügbaren Inventarwert pro Anspruch abzüglich einer Rücknahmekommission.
- <sup>6</sup> Sollte die Anlagestiftung neben den Anlagegruppen A und B weitere offene Anlagegruppen bilden, gelten für diese die gleichen Rücknahmebedingungen wie für die Anlagegruppe A, mit folgenden Ausnahmen:
  - a) Bei der Bildung einer Anlagegruppe kann der Stiftungsrat in begründeten Fällen eine Haltefrist von maximal fünf Jahren festlegen, während der eine Rücknahme ausgeschlossen ist.
  - b) Die Rücknahmemodalitäten richten sich nach den im jeweiligen Prospekt festgelegten Bestimmungen, wobei mindestens einmal jährlich ein Rücknahmedatum vorzusehen ist.
  - c) In begründeten Fällen kann der Stiftungsrat im Interesse der Anlagegruppe von der jährlichen Rücknahme abweichen und die Kündigungsfrist auf höchstens fünf Jahre ausdehnen. Die betroffenen Anleger sind zu informieren. Nach Ablauf dieser Frist ist keine weitere Ausdehnung der Kündigungsfrist möglich.
- <sup>7</sup> In begründeten Fällen kann der Stiftungsrat den Rücknahmebetrag auf einen Prozentsatz aller Ansprüche der Anlagegruppe beschränken. Die betroffenen Anleger sind zu informieren.
- <sup>8</sup> Die Rückgabe von Ansprüchen erfolgt ausschliesslich durch Rücknahme durch die Stiftung oder durch die vom Stiftungsrat vorgenommene direkte Weiterplatzierung an andere Anleger der Stiftung.
- <sup>9</sup> Gezeichnete, aber noch nicht liberierte Ansprüche werden nicht zurückgenommen.
- <sup>10</sup> Zurückgenommene Ansprüche gehen mit der Rückzahlung ohne Weiteres unter.
- <sup>11</sup> Die Ansprüche an den geschlossenen Anlagegruppen können nicht zur Rückzahlung gekündigt 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 auf ausreichende Information und das Recht, vom Stiftungsrat, von der Anlagekommission oder von der Geschäftsführung jederzeit Auskunft über die Geschäfts- und Rechnungsführung sowie Einsicht in das Rechnungswesen zu verlangen. Die Auskunft oder die Einsicht kann mit Zustimmung des Präsidenten des Stiftungsrates verweigert werden, wenn sie schutzwürdige Interessen oder Geschäftsgeheimnisse gefährden würde.

## **Artikel 9 Anlegerversammlung**

- <sup>1</sup> Die ordentliche Anlegerversammlung tritt auf schriftliche Einladung des Präsidenten des Stiftungsrates spätestens sechs Monate nach Abschluss des Rechnungsjahres zusammen. Die Einladung muss spätestens 20 Tage vor Versammlungsdatum erfolgen.
- <sup>2</sup> Die vorschriftsgemäss einberufene Versammlung ist ohne Rücksicht auf die Anzahl der vertretenen Stimmen beschlussfähig.
- <sup>3</sup> Der Präsident des Stiftungsrates führt den Vorsitz der Anlegerversammlung. Bei seiner Abwesenheit wählt die Anlegerversammlung einen Tagespräsidenten.

## **Artikel 10 Depotbank (Global Custodian)**

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

## **Artikel 11 Rechnungsjahr**

Rechnungsjahr ist das Kalenderjahr.

## **Artikel 12 Ausgabe- und Rücknahmekommissionen**

- <sup>1</sup> Zugunsten des Anlagevermögens werden folgende Kommissionen erhoben:
  - a) eine Kommission auf dem Inventarwert neu ausgegebener Ansprüche von maximal 1%;
  - b) eine Kommission auf dem Inventarwert zurückgenommener Ansprüche von maximal 1%.
- <sup>2</sup> Diese Kommissionen entfallen bei einer sofortigen Weiterplatzierung zurückgenommener Ansprüche bei bisherigen Anlegern.
- <sup>3</sup> 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 (insbesondere Immobilienmärkte, Zinssituation).
- <sup>4</sup> 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, nach den anfallenden Kosten und nach den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Zeitpunkt der Rückgabe von Ansprüchen (insbesondere Immobilienmärkte, Zinssituation).
- <sup>5</sup> Für die geschlossenen Anlagegruppen legt der Stiftungsrat eine besondere Regelung fest.

### **Artikel 13 Internes Kontrollsystem (IKS)**

- <sup>1</sup> 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.
- <sup>2</sup> 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 14 Vermeidung von Interessenskonflikten sowie Rechtsgeschäfte mit nahestehenden Personen**

- <sup>1</sup> 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.
- <sup>2</sup> Potenzielle Interessenskonflikte sind gegenüber der Geschäftsführung offen zu legen. Die Geschäftsführung legt ihre potenziellen Interessenskonflikte gegenüber dem Stiftungsrat offen.
- <sup>3</sup> 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.
- <sup>4</sup> Beauftragte dürfen ihre berufliche Funktion nicht zur missbräuchlichen Erlangung von Vermögensvorteilen ausnützen.
- <sup>5</sup> 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.
- <sup>6</sup> 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.
- <sup>7</sup> 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.
- <sup>8</sup> 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	22.08.2005
Teilrevision des Reglements	08.05.2007
Teilrevision des Reglements	11.05.2010
Teilrevision des Reglements	19.12.2013
Teilrevision des Reglements	26.04.2016
Teilrevision des Reglements	24.04.2018
Teilrevision des Reglements	26.04.2022

## Anlagerichtlinien der Anlagegruppe Alpha

---

Gestützt auf Art. 9 Abs. 4 der Statuten der Anlagestiftung Testina für internationale Immobilienanlagen (nachstehend «Stiftung» genannt) erlässt der Stiftungsrat die vorliegenden Anlagerichtlinien.

### **Artikel 1            Allgemeines**

Die Investition des Vermögens der Anlagegruppe erfolgt unter Beachtung der gebotenen Sorgfalt und im Bestreben um eine angemessene Rendite.

Die Anlagegruppe investiert das Vermögen unter Einhaltung der für die berufliche Vorsorge geltenden rechtlichen Bestimmungen und Praxis der Aufsichtsbehörde.

### **Artikel 2            Anlageuniversum im Allgemeinen**

Die Anlagegruppe investiert weltweit in ein breit diversifiziertes Immobilienportfolio, schwergewichtig aus «Core»-Liegenschaften. Die Anlagegruppe kann sowohl direkt (über segregierte Mandate) wie auch indirekt (über nicht börsenkotierte Kollektivanlagen) in Auslandsimmobilien investieren. Bei segregierten Mandaten wird ein externer spezialisierter Immobilienmanager gestützt auf das Organisationsreglement mit dem Aufbau und der Verwaltung eines massgeschneiderten Immobilienportfolios beauftragt. Die im Rahmen des segregierten Mandates getätigten Direktanlagen erfolgen über Zweckgesellschaften (SPVs). Anders als bei Investitionen über Kollektivanlagen ist die Anlagegruppe in diesem Fall einzige Auftrag- und Kapitalgeberin.

### **Artikel 3            Anlageuniversum bei Investitionen in Kollektivanlagen**

Investitionen in Kollektivanlagen müssen

- a) ihre Rendite vorwiegend direkt oder indirekt aus Immobilienanlagen erwirtschaften; indirekt aus Immobilienanlagen erwirtschaftete Renditen resultieren beispielsweise aus Property Linked Notes;
- b) ausreichend diversifiziert sein, d.h. in mehreren Objekte investiert sein bzw. eine solche Investition vorsehen;
- c) eine ausreichende und transparente Organisationsstruktur aufweisen;
- d) über ein aussagekräftiges Reporting verfügen, welches ihre Anleger mindestens einmal im Jahr über die Portfoliostruktur, die Portfolioaktivitäten, den Stand der Investitionsstrategie und die Organisation des Investitionsprozesses transparent informiert;
- e) über ein professionelles und erfahrenes Managementteam verfügen, das im Interesse ihrer Anleger handelt und dessen Managementgesellschaft im Domizilland reguliert und überwacht ist;
- f) ihre Jahresrechnung und NAV entsprechend der Rechtsordnung des Ziellandes oder nach internationalen anerkannten Standards erstellen und diese mindestens jährlich durch eine unabhängige und befähigte Revisionsgesellschaft überprüfen lassen;
- g) eine im Domizilland des Anlageinstrumentes vom Gesetz vorgegebene oder international anerkannte Bewertungsmethode (z.B. Discounted-Cash-Flow-Methode oder eine gleichwertige Methode) anwenden;
- h) steuereffiziente Strukturen aufweisen (wie bspw. Private Real Estate Investment Trust («private REIT») nach US-amerikanischem Recht).

### **Artikel 4            Anlageuniversum bei Investitionen über segregierte Mandate**

Segregierte Mandate müssen

- a) ihre Rendite aus Immobilienanlagen erwirtschaften;
- b) in mehreren Objekte investiert sein bzw. eine Investition in mehreren Objekte vorsehen; und
- c) steuereffiziente Strukturen aufweisen.



Das Managementteam von segregierten Mandaten muss:

- d) die Voraussetzungen von Art. 48f BVV2 erfüllen;
- e) eine ausreichende und transparente Organisationsstruktur aufweisen;
- f) mindestens vier Mal im Jahr (bei besonderen Vorkommnissen umgehend) ein aussagekräftiges Reporting zuhanden der Anlagekommission erstellen, welches über die Portfoliostruktur, die Portfolioaktivitäten, den Stand der Investitionsstrategie und die Organisation des Investitionsprozesses transparent informiert;
- g) über ein professionelles und erfahrenes Managementteam verfügen, das im Interesse des Anlegers und der Anlegerin handelt und dessen Managementgesellschaft im Domizilland reguliert und überwacht ist; und
- h) auf Anfrage der Anlagekommission an den Sitzungen der Anlagekommission teilnehmen.

Zweckgesellschaften (SPVs) müssen

- i) ihre Jahresrechnung entsprechend der Rechtsordnung des Ziellandes oder nach international anerkannten Standards erstellen und diese mindestens jährlich durch eine unabhängige und befähigte Revisionsgesellschaft überprüfen lassen;
- j) eine im Domizilland der Zweckgesellschaft vom Gesetz vorgegebenen oder international anerkannten Bewertungsmethode (z.B. Discounted Cash Flow-Methode oder eine gleichwertige Methode) anwenden; und
- k) über eine schweizerische, im Alleineigentum der Anlagegruppe befindliche Holdinggesellschaft gehalten werden, soweit nicht steuerliche Gründe dagegen sprechen. Andernfalls werden die Zweckgesellschaften von der Anlagegruppe direkt im Alleineigentum gehalten.

## **Artikel 5                   Anlageinstrumente**

### **5.1                         Anlagen in Kollektivanlagen**

Geeignete Strukturen für Kollektivanlagen sind unter anderem:

- a) Limited Partnerships (LPs), Limited Companies (Ltds), Limited Liability Companies (LLCs);
- b) Investmentgesellschaften und Private Reits;
- c) Sociétés d'investissement à Capital Variable (SICAV), Fonds Commun de Placement (FCP);
- d) Unit Trusts.

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.

### **5.2                         Anlagen über segregierte Mandate**

Direktanlagen in Auslandsimmobilien werden über Zweckgesellschaften (SPVs) getätigt. Diese können u. a. folgende Strukturen ausweisen:

- a) französische Personengesellschaft (SCI, «Société Civile Immobilière»);
- b) französische Fondsstruktur OPCI (Organisme de Placement Collectif en Immobilier);
- c) luxemburgische Gesellschaft mit beschränkter Haftung (Lux. «GmbH»).

### **5.3                         Derivative Instrumente**

Die Anlagegruppe kann, insbesondere aus steuerlichen Gründen, Investitionen über sogenannte «Property Linked Notes» und derivative Finanzinstrumente (Immobilien derivative) tätigen, sofern Art. 56a BVV 2 eingehalten wird.

### **5.4                         Liquide Mittel**

In der Anlagegruppe dürfen flüssige Mittel nur in Bankguthaben oder in unterjährige Verbindlichkeiten angelegt werden, wenn der Schuldner ein «P1»-Rating (Short Term Rating Moodys) oder ein vergleichbares Rating aufweist.

## Artikel 6 Fremdkapitaleinsatz

Eine Belastung der Anlagegruppe mit fremden Mitteln (Leverage) ist nur im Sinne von technisch bedingten, kurzfristigen Kreditaufnahmen gestattet. Die Kollektivanlagen und die SPVs dürfen Fremdkapital aufnehmen. Die zulässige Belehnungsquote bestimmt sich nach der Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV; SR 831.403.2) und der Verordnung über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVV 2; SR 831.441.1). Sofern erforderlich, kann Art. 27 Abs. 6 ASV in Anspruch genommen werden, wonach die Belehnungsquote ausnahmsweise und vorübergehend auf 50% erhöht werden kann, wenn dies zur Wahrung der Liquidität erforderlich ist und im Interesse der Anleger liegt. Die Anlagegruppe oder ihre Holdinggesellschaft können ihren Tochtergesellschaften (SPVs) Darlehen gewähren (interne Darlehen oder Gesellschaftsdarlehen).

## Artikel 7 Diversifikation

Die Anlagegruppe strebt eine angemessene globale Diversifikation nach Kontinenten und Nutzungsarten an. Die folgenden Maximallimiten werden wie folgt festgelegt, wobei sich die Maximallimiten stets auf das Nettovermögen der Anlagegruppe beziehen:

- a) Geographische Diversifikation:
  - Europa (mit Fokus auf OECD-Länder, exklusive Schweiz): maximal 70%;
  - Nordamerika (mit Fokus auf OECD-Länder): maximal 70%;
  - Asien, Pazifik (mit Fokus auf OECD-Länder): maximal 30%.
- b) Diversifikation nach Nutzungsarten:
  - Büro: maximal 60%;
  - Retail (Verkauf/Handel): maximal 30%;
  - Wohnen: maximal 40%;
  - Industrie/Logistik: maximal 40%;
  - Übrige (Hotel, Parking usw.): maximal 10%.

## Artikel 8 Anlagebeschränkungen

Es gelten folgende Bandbreiten und Maximalbegrenzungen, wobei sich die Bandbreiten stets auf das Nettovermögen der Anlagegruppe beziehen:

- a) Anlagen mit einer «Core»-Anlagestrategie: 80–100%;
- b) Anlagen mit einer «Value Added»-Strategie: maximal 20%;
- c) Anlagen mit einer «Opportunistic»-Strategie: 0%;
- d) Geschlossene (closed-end) Kollektivanlagen: maximal 20%;
- e) Pro Kollektivanlage investiertes Vermögen: maximal 20%;
- f) Von einem einzelnen Manager in einer Kollektivanlage verwaltetes Vermögen: maximal 20%;
- g) Von einem einzelnen Manager in einem segregierten Mandat verwaltetes Vermögen (wobei allfällige, von diesem Manager gemäss lit. f verwaltete Vermögen einzubeziehen sind): maximal 50%;
- h) «Property Linkes Notes» und andere derivative Finanzinstrumente (Immobilien derivative): maximal 10%;
- i) Liquide Mittel: maximal 10%.

## Artikel 9 Anlageprozess

Die Anlagekommission wählt die Kollektivanlagen und die Manager eines segregierten Mandats nach einem strukturierten und dokumentierten Prüfungs-, Selektions- und Kontrollverfahren (Due Diligence) nach qualitativen und quantitativen Kriterien. In einer ökonomischen Due Diligence werden unter anderem folgende Sachverhalte geprüft bzw. vereinbart:

- a) Managementgesellschaft und -team (Zusammensetzung, Qualifikation, Stabilität, operative Fähigkeiten, Stellvertretungsorganisation, IT-Infrastruktur, Dokumentation);
- b) Investmentstrategie (Positionierung im Anlageuniversum, geplante Diversifikation);
- c) Anlageprozess (Deal Sourcing, Pre-Investment-Analyse, Zuteilungspolitik, Post-Investment-Management, Exit-Strategien);

- d) Track Record;
- e) Transparenz und Auskunftspflichten;
- f) Gebühren (Struktur, Anreizsystem);
- g) Einhaltung der Grenzwerte für Fremdmittelseinsatz;
- h) ESG-Aspekte bzw. -Richtlinien.

Zusätzlich wird eine rechtliche Due Diligence durchgeführt. Diese beinhaltet unter anderem:

- i) Prüfung von Verträgen;
- j) Konformität der Verträge mit den relevanten Schweizer Regularien;
- k) Prüfung von steuerlichen Aspekten.

#### **Artikel 10 Währung und Fremdwährungsabsicherung**

Die Referenzwährung ist der Schweizer Franken. Fremdwährungsrisiken werden nicht abgesichert.

#### **Artikel 11 Definitionen**

Die «Core»-Immobilienstrategie lässt sich wie folgt charakterisieren:

- a) sie hat ihren Fokus auf Ertrag erwirtschaftende Liegenschaften (Renditeliegenschaften);
- b) sie verwendet eine tiefe Fremdkapitalquote;
- c) sie weist kein oder nur ein sehr tiefes Exposure zu Neubauprojekten auf.

Die weiteren Anlagestrategien sind:

- d) «Value Added»-Strategien: Sie erwirtschaften eine Performance, welche durch Wertsteigerung und Ertragsrendite zu gleichen Teilen generiert wird. Sie investieren typischerweise in Liegenschaften, welche ein aktives Management (Vermietung, Repositio- nierung, Umbau usw.) voraussetzen und können auch in Neubauprojekte investieren. Sie verwenden eine im Vergleich zu «Core»-Strategien höhere Fremdkapitalquote.
- e) «Opportunistic»-Strategien: Die Performance besteht primär aus Wertveränderung. «Opportunistic»-Strategien weisen ein noch aktiveres Management, i.d.R. einen grösseren Anteil an Entwicklungsprojekten und eine höhere Fremdkapitalquote auf als «Value Added»-Strategien.

#### **Artikel 12 Abweichungen von den Anlagerichtlinien**

Während der Aufbauphase der Anlagegruppe, d.h. während fünf Jahren ab dem ersten Kapitalabruf der Anlagegruppe (30. April 2014), darf von den Bandbreiten und Maximalbe- grenzungen gemäss Art. 7 und 8 abgewichen werden.

Im Übrigen sind Abweichungen von den Anlagerichtlinien nur im Einzelfall und befristet möglich, wenn das Interesse der Anlegerinnen und Anleger eine Abweichung dringend er- fordert und der Präsident oder die Präsidentin des Stiftungsrats der Abweichung zu- stimmt. Die Abweichungen sind im Anhang der Jahresrechnung offenzulegen und zu be- gründen.

Vom Stiftungsrat erlassen am	19.12.2013
Vom Stiftungsrat abgeändert am	16.12.2014
Vom Stiftungsrat abgeändert am	21.03.2016
Vom Stiftungsrat abgeändert am	27.04.2020
Vom Stiftungsrat abgeändert am	31.08.2022
Vom Stiftungsrat abgeändert am	23.04.2024
Vorprüfung der Anlagerichtlinien durch die Aufsichtsbehörde (OAK BV)	30.04.2024

## Anlagerichtlinien der Anlagegruppe D1

Gestützt auf Art. 9 der Statuten der Anlagestiftung Testina (nachstehend «Stiftung» genannt) erlässt der Stiftungsrat für die Anlagegruppe D1 (nachstehend «Anlagegruppe» genannt) die vorliegenden Anlagerichtlinien.

I. Die Anlagegruppe investiert in Private Real Estate Anlagegesellschaften, welche eine Value-Added- oder eine Opportunistic-Strategie verfolgen. Diese können zum einen nach den eingesetzten Anlageinstrumenten,

- Primärmarktfonds oder
- Sekundärmarktfonds,

und zum anderen nach der Finanzierungsart,

- Fremdkapital (Senior-, Junior- und Mezzanine-Tranchen) oder
- Eigenkapital,

charakterisiert werden.

II. Die Anlagegruppe investiert ausschliesslich in Anlagegesellschaften, wenn diese

- a) ihre Anlagen in den Wertschöpfungsstrategien «Opportunistic» und «Value-Added» tätigen;
- b) geeignete Strukturen wie z.B. limited partnerships aufweisen;
- c) mehrheitlich institutionelle Investoren als Beteiligte haben;
- d) ausreichend diversifiziert sind, d.h. in ihrem Prospekt eine angemessene Diversifikation in mehrere Objekte vorsehen (bei Primärmarktfonds z.B. mindestens 6 Objekte);
- e) überwiegend in Länder investieren, welche über ein Mindestmass an politischer Stabilität verfügen;
- f) über Anreizsysteme verfügen, welche die Interessen der Anleger berücksichtigen (z. B. die Investition eigener Mittel);
- g) über eine Revisionsgesellschaft verfügen, welche jährlich eine unabhängige Bewertung sicherstellt;
- h) über eine marktübliche Bewertungspraxis (Valuation Policy) verfügen sowie allgemein anerkannte Rechnungslegungsstandards anwenden;
- i) über ein aussagekräftiges Reporting verfügen, welches die Anleger über die Vermögensentwicklung, die getätigten Investitionen sowie die Organisation des Investitionsprozesses transparent informiert;
- j) eine angemessene und transparente Organisationsstruktur aufweisen;
- k) über ein professionelles und erfahrenes Managementteam verfügen; und
- l) Investitionen über steuereffiziente Strukturen anstreben.

III. Bei den Investitionen der Anlagegruppe wird eine angemessene globale Diversifikation hinsichtlich der geographischen Verteilung (über und innerhalb von Regionen), der Anzahl der Investitionen, der Lancierungsjahre, der Nutzungsarten sowie der Sektoren verfolgt. Während der Investitionsperiode der Anlagegruppe kann von den untenstehenden Bandbreiten abgewichen werden.

a) Geographische Diversifikation:

Hinsichtlich der geographischen Verteilung gelten die folgenden Bandbreiten:

- 20%–60% der gesamten Kapitalzusagen der Anlagegruppe in Europa;
- 20%–60% der gesamten Kapitalzusagen der Anlagegruppe in Nordamerika;
- 20%–40% der gesamten Kapitalzusagen der Anlagegruppe in Asien-Pazifik; und
- 0%–10% Rest der Welt.

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

b) Diversifikation nach Finanzierungsart:

Hinsichtlich Finanzierungsart gelten die folgenden Bandbreiten:

- 50%–100% der gesamten Kapitalzusagen in Anlagen mit Eigenkapitalcharakter;
- und

- 0%–50% der gesamten Kapitalzusagen in Anlagen mit Fremdkapitalcharakter.

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

c) Diversifikation nach Nutzungsart

Hinsichtlich der Nutzungsarten wird eine ausgewogene Diversifikation gemäss folgenden Bandbreiten angestrebt:

- 15%–40% der gesamten Kapitalzusagen in Office;
- 10%–30% der gesamten Kapitalzusagen in Retail;
- 5%–40% der gesamten Kapitalzusagen in Residential;
- 0%–30% der gesamten Kapitalzusagen in Industrial & Logistics;
- 0%–20% der gesamten Kapitalzusagen in Hotel; und
- 0%–20% der gesamten Kapitalzusagen in andere Nutzungsarten («Other»).

Die effektive Diversifikation nach Nutzungsarten basiert auf den Investitionen der unterliegenden Anlagegesellschaften und ist vom Vermögensverwalter nicht vollständig beeinflussbar.

d) Diversifikation nach Typus der Anlagegesellschaften

Hinsichtlich der Anlagegesellschaften gelten die folgenden Bandbreiten:

- 50%–100% der gesamten Kapitalzusagen in Primärmarktfonds; und
- 0%–50% der gesamten Kapitalzusagen in Sekundärmarktfonds.

#### IV. Fremdkapitaleinsatz

Eine Belastung der Anlagegruppe mit Fremdkapital (Leverage) ist nur im Sinne von technisch bedingten, kurzfristigen Zwischenfinanzierungen gestattet.

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

Das konsolidiert über sämtliche unterliegende Anlagegesellschaften der Anlagegruppe vorgesehene Fremdkapital darf 70% der gesamten Kapitalzusagen der Anlagegruppe nicht übersteigen.

#### V. Währungsabsicherung

Es findet keine Währungsabsicherung statt. Über die aktuellen Fremdwährungspositionen der Anlagegruppe wird jeweils in der quartalsweisen ordentlichen Berichterstattung informiert.

#### VI. Anlagebeschränkungen

Für Anlagen der Anlagegruppe bestehen die folgenden Beschränkungen:

- Maximal 10% der gesamten Kapitalzusagen der Anlagegruppe dürfen an eine einzelne Anlagegesellschaft abgegeben werden;
- Maximal 20% der gesamten Kapitalzusagen der Anlagegruppe dürfen an einen einzelnen Fondsmanager abgegeben werden;
- Der Anteil der Anlagegruppe an den gesamten Kapitalzusagen einer Anlagegesellschaft darf 10% nicht übersteigen (auf der Basis der erwarteten Fondsgrösse).

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

#### VII. Nachschusspflicht

Anlagen mit einer Nachschusspflicht (im Sinne von Art. 53 Abs 1 lit. e BVV2) sind ausgeschlossen.

Vom Stiftungsrat erlassen am

05.11.2010

## Anlagerichtlinien der Anlagegruppe D2

### 1. Allgemeine Grundsätze

Die Anlagegruppe investiert ausschliesslich in Anlagegesellschaften, wenn diese:

- ihre Anlagen in den Wertschöpfungsstrategien «Opportunistic» und «Value-Added» tätigen;
- ausreichend diversifiziert sind, d.h. in ihrem Prospekt eine angemessene Diversifikation in mehrere Objekte vorsehen (bei Primärmarktfonds z.B. mindestens 6 Objekte);

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

- geeignete Strukturen wie z.B. limited partnerships aufweisen;
- mehrheitlich institutionelle Investoren als Beteiligte haben;
- überwiegend in Länder investieren, welche über ein Mindestmass an politischer Stabilität verfügen;
- über Anreizsysteme verfügen, welche die Interessen der Anleger berücksichtigen (z. B. die Investition eigener Mittel);
- über eine marktübliche Bewertungspraxis (Valuation Policy) verfügen sowie allgemein anerkannte Rechnungslegungsstandards anwenden;
- über ein aussagekräftiges Reporting verfügen, welches die Anleger über die Vermögensentwicklung, die getätigten Investitionen sowie die Organisation des Investitionsprozesses transparent informiert;
- eine angemessene und transparente Organisationsstruktur aufweisen;
- über ein professionelles und erfahrenes Managementteam verfügen;
- eine entsprechend der Rechtsordnung des Ziellandes erstellte Jahresrechnung aufweisen, deren NAV mindestens jährlich durch eine unabhängige und befähigte Revisionsgesellschaft überprüft wird;
- eine maximale Laufzeit haben, die jene der Anlagegruppe inklusive einer Verlängerung gemäss Ziff. 13 des Prospektes nicht übersteigt (vgl. dazu den Anhang); und
- ihre Anlagen über steuereffiziente Strukturen anstreben.

Etwaige flüssige Mittel der Anlagegruppe werden ausschliesslich bei Schuldnern angelegt, welche über eine ausreichende Bonität und/oder ein entsprechendes Kreditrating verfügen.

### 2. Anlageprozess

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

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

### 3. Fremdkapitaleinsatz

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

Die Anlagegruppe investiert nur in Anlagegesellschaften, welche in ihrem Prospekt einen maximalen Fremdkapitaleinsatz von 75% der jeweiligen Fondsgrösse vorsehen. Davon ausgenommen sind so genannte «subscription lines», welche während der Projektphase

eine kurzfristige Finanzierung von bis zu 100% erlauben und zu einem späteren Zeitpunkt durch Kapitalabrufe bei den Investoren zurückbezahlt werden.

Das konsolidiert über sämtliche unterliegende Anlagegesellschaften vorgesehene Fremdkapital darf 70% der gesamten Kapitalzusagen der Anlagegruppe nicht übersteigen.

#### **4. Einsatz von derivativen Finanzinstrumenten**

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

#### **5. Anlagebeschränkungen**

Für Anlagen der Anlagegruppe bestehen die folgenden Beschränkungen:

- Maximal 10% der gesamten Kapitalzusagen der Anlagegruppe dürfen an eine einzelne Anlagegesellschaft abgegeben werden;
- maximal 20% der gesamten Kapitalzusagen der Anlagegruppe dürfen an einen einzelnen Manager abgegeben werden; und
- der Anteil der Anlagegruppe an den gesamten Kapitalzusagen einer Anlagegesellschaft darf 15% nicht übersteigen (auf der Basis der erwarteten Fondsgrösse).

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

#### **6. Diversifikation**

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

##### **6.1 Geographische Diversifikation**

Hinsichtlich der geographischen Verteilung gelten die folgenden Bandbreiten:

- 20%–60% der gesamten Kapitalzusagen der Anlagegruppe in Europa (exkl. Schweiz);
- 20%–60% der gesamten Kapitalzusagen der Anlagegruppe in Nordamerika;
- 20%–40% der gesamten Kapitalzusagen der Anlagegruppe in Asien-Pazifik; und
- 0%–10% Rest der Welt.

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

##### **6.2 Diversifikation nach Finanzierungsart**

Hinsichtlich der Finanzierungsart gelten die folgenden Bandbreiten:

- 50%–100% der gesamten Kapitalzusagen in Anlagen mit Eigenkapitalcharakter; und
- 0%–50% der gesamten Kapitalzusagen in Anlagen mit Fremdkapitalcharakter.

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

##### **6.3 Diversifikation nach Nutzungsart**

Die Anlagegruppe strebt ein weit diversifiziertes Portfolio über die Nutzungsarten an. Es werden folgende Bandbreiten angestrebt:

- 10%–30% der gesamten Kapitalzusagen in Office;



- 10%–30% der gesamten Kapitalzusagen in Retail;
- 10%–30% der gesamten Kapitalzusagen in Residential;
- 0%–20% der gesamten Kapitalzusagen in Industrial & Logistics;
- 0%–20% der gesamten Kapitalzusagen in Hotel;
- 0%–20% der gesamten Kapitalzusagen in Loans.

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

#### 6.4 Diversifikation nach Typus der Anlagegesellschaften

Hinsichtlich der Anlagegesellschaften gelten die folgenden Bandbreiten:

- 50%–100% der gesamten Kapitalzusagen in Primärmarktfonds; und
- 0%–50% der gesamten Kapitalzusagen in Sekundärmarktfonds.

### 7. Währungsabsicherung

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

### 8. Nachschusspflicht

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

Vorprüfung der Anlagerichtlinien durch die Aufsichtsbehörde (OAK)  
Vom Stiftungsrat erlassen am

21.07.2015  
03.09.2015

## **Anhang: Auszug aus dem Prospekt zur Anlagegruppe D2 (Ziff. 13)**

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

Die Laufzeit der Anlagegruppe endet zehn Jahre nach dem letzten Zeichnungsschluss. Der Stiftungsrat kann die Laufzeit um zwei Jahre verlängern, sofern dies nach der Beurteilung des Stiftungsrates im Interesse der Anleger ist. Nach Ablauf dieser Verlängerung kann er die Laufzeit unter der gleichen Voraussetzung ein weiteres Mal um zwei weitere Jahre verlängern.

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

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

## Anlagerichtlinien der Anlagegruppe D3

### 1 Anlagefokus

Die Anlagegruppe investiert ausschliesslich in Anlagegesellschaften, wenn diese:

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

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

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

- geeignete Strukturen wie z.B. limited partnerships aufweisen;
- mehrheitlich institutionelle Investoren als Beteiligte haben;
- überwiegend in Länder investieren, welche über ein Mindestmass an politischer Stabilität verfügen;
- über Anreizsysteme verfügen, welche die Interessen der Anleger berücksichtigen (z. B. die Investition eigener Mittel);
- über eine marktübliche Bewertungspraxis («Valuation Policy») verfügen sowie allgemein anerkannte Rechnungslegungsstandards anwenden;
- über ein aussagekräftiges Reporting verfügen, welches die Anleger über die Vermögensentwicklung, die getätigten Investitionen sowie die Organisation des Investitionsprozesses transparent informiert;
- eine angemessene und transparente Organisationsstruktur aufweisen;
- über ein professionelles und erfahrenes Managementteam verfügen;
- eine entsprechend der Rechtsordnung des Ziellandes erstellte Jahresrechnung aufweisen, deren NAV mindestens jährlich durch eine unabhängige und befähigte Revisionsgesellschaft überprüft wird;
- eine maximale Laufzeit haben, die jene der Anlagegruppe inklusive einer Verlängerung gemäss Ziff. 13 des Prospekts nicht übersteigt; und
- ihre Anlagen über steuereffiziente Strukturen anstreben.

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

## 2 Anlageprozess

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

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

## 3 Fremdkapitaleinsatz

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

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

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

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

## 4 Einsatz von derivativen Finanzinstrumenten

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

## 5 Investitionsperiode

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

## 6 Anlagebeschränkungen

Für Anlagen der Anlagegruppe bestehen die folgenden Beschränkungen:

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

- Max. 30% der gesamten Exposure der Anlagegruppe dürfen in Immobilienentwicklungen abgegeben werden.

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

## **7 Diversifikation<sup>1</sup>**

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

### **Geographische Diversifikation**

Hinsichtlich der geographischen Verteilung gelten die folgenden Bandbreiten:

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

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

### **Diversifikation nach Finanzierungsart**

Hinsichtlich der Finanzierungsart gelten die folgenden Bandbreiten:

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

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

### **Diversifikation nach Nutzungsart**

Die Anlagegruppe strebt ein weit diversifiziertes Portfolio über die Nutzungsarten an. Es gelten folgende Limiten:

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

Die effektive Diversifikation nach Nutzungsarten basiert auf den Investitionen der unterliegenden Anlagegesellschaften und ist vom Vermögensverwalter nicht vollständig beeinflussbar. Sie wird im quartalsweisen Bericht zuhanden der Anleger auf Basis der von den

<sup>1</sup> Bei der Differenz zwischen den Bandbreiten und die jeweils spezifizierte Limite handelt es sich um ein Sicherheitspuffer.

unterliegenden Anlagegesellschaften verfügbaren Angaben ausgewiesen. Falls das unterliegende Reporting ausnahmsweise keine Zuordnung auf die aufgeführten Nutzungsarten erlaubt, werden diese mit «Other» klassifiziert. Dies wird in den quartalsweisen Berichten zuhanden der Anleger offengelegt.

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

Hinsichtlich der Anlagegesellschaften gelten die folgenden Bandbreiten:

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

## **8 Währungsabsicherung**

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

## **9 Nachschusspflicht**

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

Vom Stiftungsrat erlassen am	31.8.2022
Vorprüfung der Anlagerichtlinien durch die Aufsichtsbehörde (OAK)	8.3.2022
Teilrevision der Anlagerichtlinien	13.12.2022
Vorprüfung der Teilrevision durch die Aufsichtsbehörde (OAK)	3.1.2023
Teilrevision der Anlagerichtlinien	26.05.2023
Vorprüfung der Teilrevision durch die Aufsichtsbehörde (OAK)	26.05.2023

## Anlagerichtlinien der Anlagegruppe Global Core

---

Gestützt auf Art. 9 Abs. 4 der Statuten der Stiftung hat der Stiftungsrat die vorliegenden Anlagerichtlinien erlassen:

### Art. 1 Allgemeines

Die Investition des Vermögens der Anlagegruppe erfolgt unter Beachtung der gebotenen Sorgfalt und im Bestreben um eine angemessene Gesamrendite.

Die Anlagegruppe investiert die eingebrachten Gelder (Kapital) unter Einhaltung der für die berufliche Vorsorge geltenden rechtlichen Bestimmungen und der Praxis der OAK BV.

### Art. 2 Anlageuniversum

Die Anlagegruppe investiert weltweit indirekt in nicht kotierte Immobilienfonds (Kollektivanlagen). Diese Immobilienfonds halten vorwiegend «Core»- oder «Core+»-Liegenschaften. Es soll eine regionale und sektorielle Diversifikation sichergestellt werden.

Investitionen in diese Kollektivanlagen müssen:

- a) ihre Erträge vorwiegend direkt oder indirekt aus Immobilienanlagen erwirtschaften; indirekt aus Immobilienanlagen erwirtschaftete Erträge resultieren beispielsweise aus Property Linked Notes;
- b) ausreichend objektbezogen diversifiziert sein, d. h. in mehrere Liegenschaften investiert sein bzw. solche Investitionen vorsehen;
- c) eine ausreichende und transparente Aufbau- und Ablauforganisation aufweisen;
- d) über ein aussagekräftiges Reporting verfügen, welches ihre Anlegenden mindestens einmal im Jahr über die Portfoliostruktur, die Portfolioaktivitäten, den Stand der Investitionsstrategie und die Organisation des Investitionsprozesses transparent informiert;
- e) über ein professionelles und erfahrenes Managementteam verfügen, das im Interesse ihrer Anlegerinnen handelt und dessen Managementgesellschaft im Domizilland der Immobilienfonds reguliert und überwacht ist;
- f) ihre Jahresrechnung und ihren Nettoinventarwert (NAV) entsprechend der Rechtsordnung des Ziellandes oder nach internationalen anerkannten Standards erstellen und diese mindestens jährlich durch eine unabhängige und zugelassene Revisionsgesellschaft überprüfen lassen;
- g) eine im Domizilland des Anlageinstrumentes vom Gesetz vorgegebene oder international anerkannte Bewertungsmethode (z. B. Discounted-Cashflow-Methode oder eine andere anerkannte Methode) anwenden;
- h) steuereffiziente Strukturen aufweisen (wie beispielsweise Private Real Estate Investment Trust nach US-amerikanischem Recht).

### Art. 3 Anlageinstrumente

#### 3.1 Anlagen in Kollektivanlagen

Geeignete Strukturen für Kollektivanlagen sind unter anderem:

- a) Limited Partnerships (LPs), Limited Companies (Ltds), Limited Liability Companies (LLCs);
- b) Investmentgesellschaften oder Private Reits;
- c) Sociétés d'investissement à Capital Variable (SICAV) oder Fonds Commun de Placement (FCP);
- d) Unit Trusts.

Bei diesen Kollektivanlagen sind die Vorgaben von Art. 30 ASV einzuhalten. Insbesondere sind Anlagen nicht gestattet, bei denen eine Nachschusspflicht besteht, welche über die ordentliche Erfüllung von Zusagen für die Beteiligung an Anlageorganisationen hinausgehen.

### 3.2 Derivative Instrumente

Sofern Art. 56a BVV 2 eingehalten wird, kann die Anlagegruppe, insbesondere aus steuerlichen Gründen, Investitionen über sogenannte Property Linked Notes, derivative Finanzinstrumente (Immobilien derivative) sowie derivative Finanzinstrumente im Zusammenhang mit der Absicherung des Fremdwährungsrisikos tätigen.

### 3.3 Liquide Mittel

In der Anlagegruppe dürfen flüssige Mittel nur in Bankguthaben oder in unterjährige Verbindlichkeiten angelegt werden, wenn der Schuldner ein P1-Rating gemäss dem Short Term Rating von Moodys oder ein mindestens gleichwertiges Rating aufweist.

## Art. 4 Fremdkapitaleinsatz

Eine Belastung der Anlagegruppe mit Fremdkapital (sogenannter Leverage) ist nur im Sinne von technisch bedingten, kurzfristigen Kreditaufnahmen gestattet. Die Kollektivanlagen und dazugehörige Special Purpose Vehicles (SPVs) dürfen Fremdkapital aufnehmen. Die zulässige Belehnungsquote bestimmt sich nach der Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV) und der Verordnung über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVV 2).

Sofern erforderlich kann Art. 27 Abs. 6 ASV in Anspruch genommen werden, wonach die Belehnungsquote ausnahmsweise und vorübergehend auf 50% erhöht werden kann, wenn dies zur Wahrung der Liquidität erforderlich ist und im Interesse der Anlegenden liegt.

## Art. 5 Diversifikation

Die Anlagegruppe strebt eine angemessene Diversifikation nach Regionen und Nutzungsarten (Sektoren) an. Die Maximalwerte beziehen sich stets auf das Nettovermögen der Anlagegruppe. Sie werden wie folgt festgelegt:

- a) Diversifikation nach Regionen:
  - Europa (mit Fokus auf dortige OECD-Länder, exklusive Schweiz): maximal 60%;
  - Nordamerika (mit Fokus auf dortige OECD-Länder): maximal 60%;
  - Asien, Pazifik (mit Fokus auf dortige OECD-Länder): maximal 60%.
- b) Diversifikation nach Nutzungsarten:
  - Büro: maximal 40%;
  - Retail (Verkauf/Handel): maximal 40%;
  - Wohnen: maximal 60%;
  - Logistik/Industrie: maximal 60%;
  - Übrige (z. B. Studentenwohnen, Altersheime, Hotel) maximal 40%.

## Art. 6 Anlagebeschränkungen

Es gelten folgende Maximalbegrenzungen, wobei sich die Maximalwerte stets auf das Nettovermögen der Anlagegruppe beziehen:

- a) Kollektivanlagen mit einer «Core/Core+»-Anlagestrategie: 100%;
- b) Pro Kollektivanlage investiertes Vermögen: maximal 20%, bei Einhaltung von Art. 30 Abs. 3<sup>bis</sup> ASV maximal 25%;
- c) Von einem einzelnen Manager verwaltetes Vermögen: maximal 25%;
- d) «Property Linked Notes» (Immobilien derivative): maximal 10%.

Ausgeschlossen sind Kollektivanlagen, die weder eine «Core»- noch eine «Core+»-Anlagestrategie verfolgen. Ebenfalls nicht zugelassen sind geschlossene Kollektivanlagen («Closed-End»-Vehikels).



## **Art. 7 Anlageprozess**

Die Anlagekommission evaluiert die Kollektivanlagen vor der Investition im Rahmen eines strukturierten und dokumentierten Prüfungs-, Selektions- und Kontrollverfahren (Due Diligence). Dieses Verfahren beinhaltet qualitative und quantitative Elemente und Kriterien. Es umfasst sowohl den Immobilienfonds als auch dessen Management (Manager). Der Due-Diligence-Prozess umfasst eine ökonomische und eine rechtliche Prüfung.

Hauptsächliche Elemente der ökonomischen Due Diligence sind:

- a) Managementgesellschaft und -team (u. a. Zusammensetzung, Qualifikation, Stabilität, operative Prozesse Fähigkeiten, Aufbau- und Ablauforganisation, IT-Infrastruktur, Dokumentation);
- b) Investmentstrategie (u. a. Positionierung im Anlageuniversum, geplante Diversifikation);
- c) Anlageprozess (u. a. Deal Sourcing, Pre-Investment-Analyse, Zuteilungspolitik, Post-Investment-Management, Exit-Strategien, Nachhaltigkeitsstrategie);
- d) Track Record und entsprechende Kennziffer;
- e) Grad der Transparenz und Auskunftspflichten;
- f) Gebühren (u. a. Struktur, Anreizsystem);
- g) Einhaltung der Grenzwerte für Fremdkapitaleinsatz.

Hauptsächliche Elemente der rechtlichen Due Diligence sind:

- a) Prüfung von Verträgen;
- b) Konformität der Verträge mit den relevanten Schweizer Regularien;
- c) Prüfung von steuerlichen Aspekten.

Die Anforderungen und Erwartungen in Bezug auf ESG-Aspekte an die Fondsmanager sind ein integraler Bestandteil der Due Diligence. ESG steht für betriebliche Standards betreffend Umwelt, Soziales und Unternehmensführung. Ein aktiver Engagement-Prozess stellt sicher, dass ESG-Themen bei den Managern vorangetrieben werden.

## **Art. 8 Währung und Fremdwährungsabsicherung**

Die Referenzwährung der Anlagegruppe ist der Schweizer Franken (CHF). Die Anlagen in Kollektivanlagen erfolgen in der jeweiligen Landeswährung. Die damit verbundenen Währungsrisiken werden in der Anlagegruppe weitgehend abgesichert.

## **Art. 9 Beschreibung der Anlagestrategie**

Die «Core»-Anlagestrategie lässt sich wie folgt charakterisieren:

- a) sie hat ihren Fokus auf Ertrag erwirtschaftende Liegenschaften (Renditeliegenschaften);
- b) sie operiert mit einer tiefer Fremdkapitalquote;
- c) sie weist kein oder nur ein tiefes Exposure mit Neubauprojekten auf.

Die «Core+»-Strategie deckt sich weitgehend mit der «Core»-Strategien, erlaubt aber zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten durch ein spezifisch aktives Asset Management wobei weiterhin ein moderates Risikoprofil eingehalten werden muss. Solche Entwicklungsmöglichkeiten bestehen beispielsweise durch Neuvermietung bei kürzeren Mietlaufzeiten oder durch Ersatzneubauten mit zeitgemässer Ausrichtung.

### **Art. 10 Abweichungen von den Anlagerichtlinien**

Während der Aufbauphase der Anlagegruppe, d. h. während drei Jahren ab dem Lancierungsdatum per 1. Dezember 2024, darf von den Maximalbegrenzungen gemäss Art. 5 und 6 der Anlagerichtlinien temporär abgewichen werden.

Im Übrigen sind Abweichungen von den Anlagerichtlinien nur im Einzelfall und befristet möglich, wenn das Interesse der Anlegerinnen eine Abweichung dringend erfordert und der Präsident oder die Präsidentin des Stiftungsrats der Abweichung zustimmt. Die Abweichungen sind im Anhang der Jahresrechnung offenzulegen und zu begründen.

Vom Stiftungsrat erlassen am

27.08.2024

Vorprüfung der Anlagerichtlinien durch die Aufsichtsbehörde (OAK BV)

08.10.2024

## Risikohinweise

### Allgemeiner Hinweis

Anlegerinnen sollten erkennen, dass eine Investition in die Anlagegruppe mit Risiken verbunden ist. Eine Investition in die Anlagegruppe sollte nur von erfahrenen Anlegerinnen getätigt werden, die in der Lage sind, auch unabhängig von der Information dieses Prospekts die Risiken und die Chancen einer Investition in die Anlagegruppe abzuschätzen. Es kann keine Zusicherung gemacht werden, dass das Anlageziel erreicht wird.

Es wird auf die folgenden Risiken besonders hingewiesen:

### Marktrisiko

Die Wertentwicklung und Marktgängigkeit der Immobilienanlagen unterliegen vielen Faktoren. Als Beispiele seien ungünstige Veränderungen der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, ungünstige lokale Marktbedingungen und Risiken in Verbindung mit dem Erwerb, der Finanzierung, dem Besitz, dem Betrieb und der Veräusserung von Immobilien erwähnt.

### Politische Risiken

Es ist möglich, dass Anlagen der Anlagegruppe politischen Risiken unterworfen sein werden, z.B. Risiken aufgrund von Verstaatlichungen, Enteignungen, enteignungsähnlichen Steuern, Abwertungen von Währungen, Devisenkontrollen, gesellschaftlicher oder politischer Instabilität, militärischen Konflikten oder Beschränkungen durch die Regierung.

### Liquiditätsrisiko

Bei den zugrunde liegenden Vermögenswerten handelt es sich um Immobilien, die als illiquide Anlagen gelten.

### Wechselkurs- und Währungsrisiken

Die Rechnungswährung der Anlagegruppe ist der Schweizer Franken. Die Kollektivanlagen, in welche die Anlagegruppe investiert, tätigen ihre Anlagen vorwiegend in Fremdwährungen. Die Referenzwährung der Kollektivanlagen wird in normalem Marktumfeld weitgehend gegenüber dem CHF abgesichert. Die Kollektivanlagen können jedoch unabhängig von deren Referenzwährung andere Währungsrisiken aufweisen, die nicht abgesichert werden. Währungsrisiken lassen sich naturgemäss nicht vollständig und perfekt absichern. Der aktuelle Wert einer Investition ist Schwankungen unterworfen und nicht jederzeit mit Sicherheit bekannt. Des Weiteren erfolgt die Währungsabsicherung über einen bestimmten Zeitraum und unterliegt ständigen Veränderungen. Durch eine sorgfältige passive Währungsabsicherung können Währungsrisiken stark reduziert, nicht jedoch vollständig eliminiert werden. Die Umsetzung der Währungsabsicherung ist mit Kosten verbunden, die sich auf den Nettoinventarwert der Anlagegruppe niederschlagen.

### Rechtliche Risiken

Die Anlagegruppe tätigt Investitionen, bei denen nicht-schweizerisches Recht Anwendung findet und der Gerichtsstand ausserhalb der Schweiz liegt. Das kann dazu führen, dass die daraus resultierenden Rechte und Pflichten von den in der Schweiz gültigen Standards abweichen. Insbesondere kann der damit verbundene Schutz der Anlegerinnen schwächer sein als bei vergleichbaren Investitionen unter schweizerischem Recht und mit Gerichtsstand in der Schweiz.

### **Stuerrisiken**

Obwohl die Anlagen so weit als möglich steuerlich sorgfältig geprüft werden, kann nicht ausgeschlossen werden, dass Anlagen getätigt werden, die zu einer unerwarteten steuerlichen Belastung mit der entsprechenden Auswirkung auf die Anlagerendite führen. Die steuerliche Belastung kann bereits im Zeitpunkt der Investition bekannt sein und im Rahmen des Investitionsentscheides bewusst in Kauf genommen werden, oder sie kann sich aufgrund von Veränderungen der relevanten in- oder ausländischen Gesetzgebung bzw. Besteuerungspraxis während der Laufzeit einer Anlage ergeben. Weder die Anlagestiftung noch die PMAG, noch eine andere Partei sind verpflichtet, für eventuelle Steuerfolgen aufzukommen.

## Fact Sheet

Name	Anlagegruppe Global Core
Rechtsform	Anlagestiftung
Domizil	Schweiz
Lancierung	1. Dezember 2024
Geschäftsjahresende	31.12.
Anlagekategorie	Immobilien Ausland
Anlagestil	Core/Core+
Fremdkapital	Gemäss Art. 27 Abs. 5 bis Abs. 7 ASV
Anlagehorizont	Langfristig. Die Anlagegruppe hat eine offene Struktur.
Berechnung des NAV	Vierteljährlich
Währung	CHF
Währungsabsicherung	Weitgehend abgesichert in einem normalen Marktumfeld
Ausgabe, Rücknahme und Kündigungsfrist	Gemäss Art. 4 und 6 Reglement und Ziff. 7 und 8 des Prospekts
Ausgabekommission	keine
Rücknahmekommission	Max. 2%
Anlegerinnen	Vorsorgeeinrichtungen, siehe dazu Art. 5 der Statuten
Investment Management	PMAG; Dr. Paola Prioni (Mandatsleiterin), Philip Signer (stellvertreter Mandatsleiter), Francesco Rossi / Investment Manager
Managementgebühr	für die Anspruchsklasse «S» max. 0,09 %, für die Anspruchsklasse «A» max. 0,19 %, für die Anspruchsklasse «B» max. 0,29 %,
Depotbank	ZKB AG, Zürich
Aufsicht	Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV)
Revisionsstelle	Deloitte AG, Zürich
Publikationen der Daten	www.testina.ch, UBS Quotes