

Anlagestiftung Testina

Prospekt Anlagegruppe Alpha



Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
2	Anlageklasse Immobilien Ausland	4
2.1	Die Anlagegruppe Alpha in der Schnittstelle zwischen direkten und indirekten Anlagen	4
2.2	Anlageuniversum und Anlagestrategie	6
2.3	Anlageziel	6
2.4	Anlageprozess	6
2.5	Anlageinstrumente	7
2.6	Ausschüttungen	8
2.7	Anleger und Organisation	8
2.8	Bewertung	9
2.9	Ausgabe von Ansprüchen	9
2.10	Rücknahme von Ansprüchen	10
2.11	Handel von Ansprüchen	10
2.12	Anlegerinformation	10
2.13	Gebühren und Kosten	11
2.14	Änderungen des Prospektes	11
3	Anlagerichtlinien	11
4	Risikohinweise	15
4.1	Allgemeiner Hinweis	15
4.2	Marktrisiko	15
4.3	Politische Risiken	15
4.4	Liquiditätsrisiko	16
4.5	Wechselkurs- und Währungsrisiken	16
4.6	Rechtliche Risiken	16
4.7	Steuerrisiken	16
5	Fact Sheet	17

1 Einleitung

Die Anlagestiftung Testina für internationale Immobilienanlagen (nahstehend Stiftung genannt) ist eine unter der Aufsicht der OBERAUFSICHTSKOMMISSION BERUFLICHE VORSORGE (OAK BV) stehende Stiftung schweizerischen Rechts im Sinne von Art. 53g ff. BVG und Art. 80 ff. des Schweizerischen Zivilgesetzbuches.

Die Anlagegruppe Alpha der Anlagestiftung Testina bezweckt die kollektive Anlage und Verwaltung des von den Anlegern eingebrachten Kapitals vornehmlich in Core-Immobilien im Ausland. Die Anlagegruppe ist der Anlagekategorie Immobilien nach Art. 53 Abs. 1 Bst. c der Verordnung (BVV 2) zum Bundesgesetz über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG) vom 25. Juni 1982 zuzuordnen.

Der vorliegende Prospekt wird gestützt auf Art. 37 der Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV) vom 10. und 22. Juni 2011 publiziert. Die Statuten, das Reglement und die Anlagerichtlinien gehen dem Prospekt vor. Leitbild, Statuten, Reglement, Anlagerichtlinien, Prospekt sowie Geschäfts- und Halbjahresberichte stehen auf der Webseite der Anlagestiftung Testina (www.testina.ch) als pdf-Dateien zum Download zur Verfügung. Diese Dokumente können, wie auch allfällige weitere Unterlagen, bei der Geschäftsführung (kontakt@testina.ch) bezogen werden.

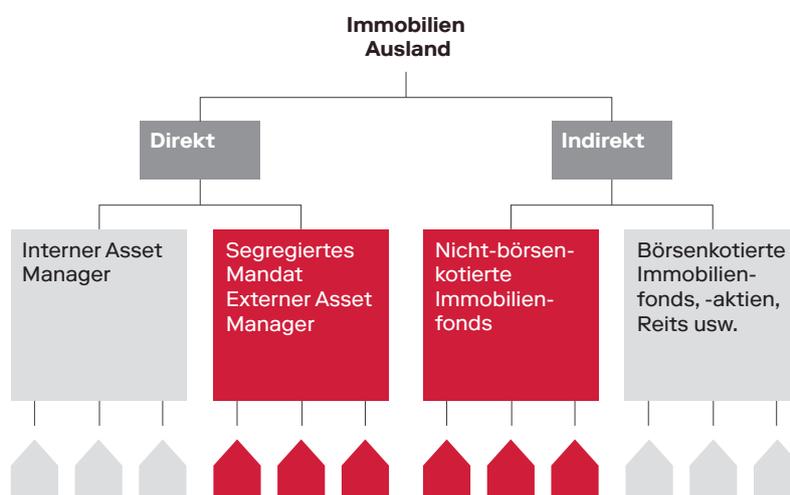
Am 15. März 2016 wurde der vorliegende Prospekt von der Aufsichtsbehörde (OAK) positiv vorgeprüft.

2 Anlageklasse Immobilien Ausland

2.1 Die Anlagegruppe Alpha in der Schnittstelle zwischen direkten und indirekten Anlagen

Die Anlagegruppe Alpha (Anlagegruppe) der Anlagestiftung Testina investiert ihre Mittel weltweit – mit Ausnahme der Schweiz – in Immobilien. Die Anlagegruppe kann sowohl indirekt über nicht börsenkotierte Immobilienfonds wie auch direkt über segregierte Mandate in Auslandimmobilien investieren. Das folgende Bild ordnet die Anlagegruppe zwischen direkten und indirekten Anlageformen ein.

Einordnung der Anlagegruppe



Die Kombination von indirekten und direkten Anlageformen erlaubt der Anlagegruppe bzw. ihren Anlegern von den Vorteilen beider Anlageformen zu profitieren. Bei der Investition in

direkte Immobilienanlagen wählt die Anlagegruppe die Lösung über einen externen internationalen Immobilienmanager, der den Zugang zu einem breiten Netzwerk und langjährige Erfahrung in der Immobilienindustrie sicherstellt. Die Anlagegruppe ist in diesem Fall die einzige Anlegerin und Auftraggeberin des segregierten Mandats. Bei indirekten Anlagen wird ausschliesslich in nicht-kotierte Immobilienfonds investiert. Hier investiert die Anlagegruppe zusammen mit anderen Anlegern. Die folgende Tabelle stellt die Vor- und Nachteile der beiden Anlageformen gegenüber.

Vor- und Nachteile von direkten und indirekten Anlageformen

	Direkt	Indirekt
Strategie	Selbstbestimmend	Vorgegeben
Einsatz vom Fremdkapital	Selbstbestimmend	Vorgegeben
Diversifikation	Geringer	Höher
Kontrolle	Höher	Geringer
Gebühren	Niedriger	Höher
Nischen-Strategien	Schwieriger	Einfacher

Bei den direkten Anlagen in der Form von segregierten Mandaten (Externer Asset Manager) hat die Anlagegruppe eine höhere Kontrolle über das Immobilienportfolio, bestimmt selber die Anlagerichtlinien und das Anlageuniversum (Länder und Sektoren) und entscheidet darüber, ob sie ihr Immobilienportfolio fremdfinanzieren will oder nicht. Der für den Aufbau und die Verwaltung beauftragte externe Manager kann bei Nicht-Erreichen der Ziele oder beispielsweise bei einer Veränderung in der Organisations- oder Teamstruktur relativ einfach ausgewechselt werden. Der grösste Nachteil liegt in der beschränkten Diversifikation. Beim gleichen Anlagevolumen ermöglicht eine Beteiligung an einer Kollektivanlage den Zugang zu einem grösseren und damit besser diversifizierten Immobilienportfolio. Allerdings gibt das Halten von Kollektivanlagen dem Anleger keinerlei Entscheidungsbefugnisse über das Immobilienportfolio oder seine Strategie. Ist der Investor mit einem Fondsmanager nicht zufrieden, besteht bei offenen Immobilienfonds die Möglichkeit einer Kündigung oder eines Verkaufs auf dem Sekundärmarkt. Allerdings trennt sich der Investor dabei sowohl vom Manager wie auch vom Immobilienportfolio.

Für ihre Investitionstätigkeit sucht die Anlagegruppe, unter Beachtung der gebotenen Sorgfalt, einen sinnvollen und sich ergänzenden Mix aus beiden Anlageformen. Auf den Immobilienmärkten, wo sehr grosse, gut diversifizierte, liquide, nicht kotierte Core-Immobilienfonds vorhanden sind, wählt die Anlagegruppe Kollektivanlagen. Beispielsweise ist der nordamerikanische Immobilienmarkt dafür prädestiniert. Der Immobilienmarkt in Europa ist dagegen anders. Er ist sehr heterogen. Grosse und flächendeckende pan-europäische Immobilienfonds sind kaum vorhanden. Zudem weisen europäische Immobilienfonds einen relativ erhöhten Einsatz vom Fremdkapital aus, der nicht notwendigerweise zur Anlagephilosophie der Anlagegruppe passt. In diesem Fall ist der Aufbau eines eigenen Immobilienportfolios sinnvoll. Die Direktanlagen der Anlagegruppe erfolgen stets über die Vergabe eines segregierten Mandats an einen spezialisierten Immobilienmanager, der nach vorgegebener Strategie und den Anlagerichtlinien ein Immobilienportfolio aufbaut und verwaltet.

Die Anlagegruppe setzt im Rahmen der Ausbauphase in Europa ein segregiertes Mandat auf, das rund zwei Drittel des Europa-Exposures abdecken soll. Der Fokus der Immobilieninvestitionen ist im Rahmen des segregierten Mandats auf die wichtigsten Märkte Europas wie Deutschland und Frankreich und auf die beiden Sektoren Retail und Büro gerichtet.

Die Nischenmärkte Europas wie die nordischen Märkte, der Immobilienmarkt in Grossbritannien und weitere nicht-traditionelle Sektoren, wie z.B. Logistik, werden hingegen über

nicht börsennotierte Immobilienfonds abgedeckt. Auch in der Region Asien/Pazifik wird über nicht börsennotierte Immobilienfonds investiert.

Die Anlagegruppe wurde am 1. Januar 2014 lanciert. Der Aufbau des segregierten Mandats in Europa startete anfangs des zweiten Quartals 2016 im Rahmen der Ausbauphase der Anlagegruppe Alpha.

Die Ausbauphase begann am 1. April 2016 und wird drei Jahre, d.h. bis zum 1. April 2019 dauern. Im Rahmen dieser Ausbauphase ist neben der Emission neuer Ansprüche zwecks Aufbau des segregierten Mandats auch die Ausgabe neuer Ansprüche zur Finanzierung weiterer Kollektivanlagen geplant.

2.2 Anlageuniversum und Anlagestrategie

Die Anlagegruppe investiert in den meist entwickelten Immobilienmärkten weltweit mit Ausnahme der Schweiz. Schwerpunkte sind die Märkte Europas (30–70%) und Nordamerikas (30–70%). In der Region Asien/Pazifik wird weniger investiert (0–20%).

Die Anlagegruppe investiert vornehmlich in «Core»-Strategien. «Core»-Strategien erwirtschaften einen grossen Teil ihrer Rendite aus den Nettomieteträgen, sie konzentrieren sich auf den Erwerb und die Bewirtschaftung fertiggestellter und meistens voll vermieteter Liegenschaften in traditionellen Segmenten wie Büro, Retail, Industrie/Logistik und Wohnen an bevorzugten Lagen.

Die Anlagerichtlinien spezifizieren pro Region und Sektor die Bandbreiten.

Die Anlagetätigkeit der Anlagegruppe richtet sich nach den Anlagerichtlinien (vgl. Kapitel 3).

2.3 Anlageziel

Eine Investition in die Anlagegruppe soll deren Anlegern ermöglichen, ein bestehendes Schweizer Immobilienportfolio international zu diversifizieren. Neben dem Diversifikationspotenzial aufgrund teilweise gering korrelierter Immobilienmärkte soll eine Investition in die Anlagegruppe eine angemessene Rendite abwerfen.

Die Zielrendite (Total Return) der Anlagegruppe beträgt Inflation (CPI, Jahresdurchschnitt) plus eine Immobilienprämie von 4 % p.a., währungsabgesichert¹.

2.4 Anlageprozess

Die Anlagekommission wählt die Kollektivanlagen und die Manager 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 Fremdmiteinsatz.

¹ Die Währungsabsicherung wird nur bei der Festlegung der Zielrendite berücksichtigt. Für Renditevergleiche wird eine pro forma abgesicherte Rendite berechnet. Nach Art. 10 der Anlagerichtlinien werden die Fremdwährungsrisiken nicht abgesichert.

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

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

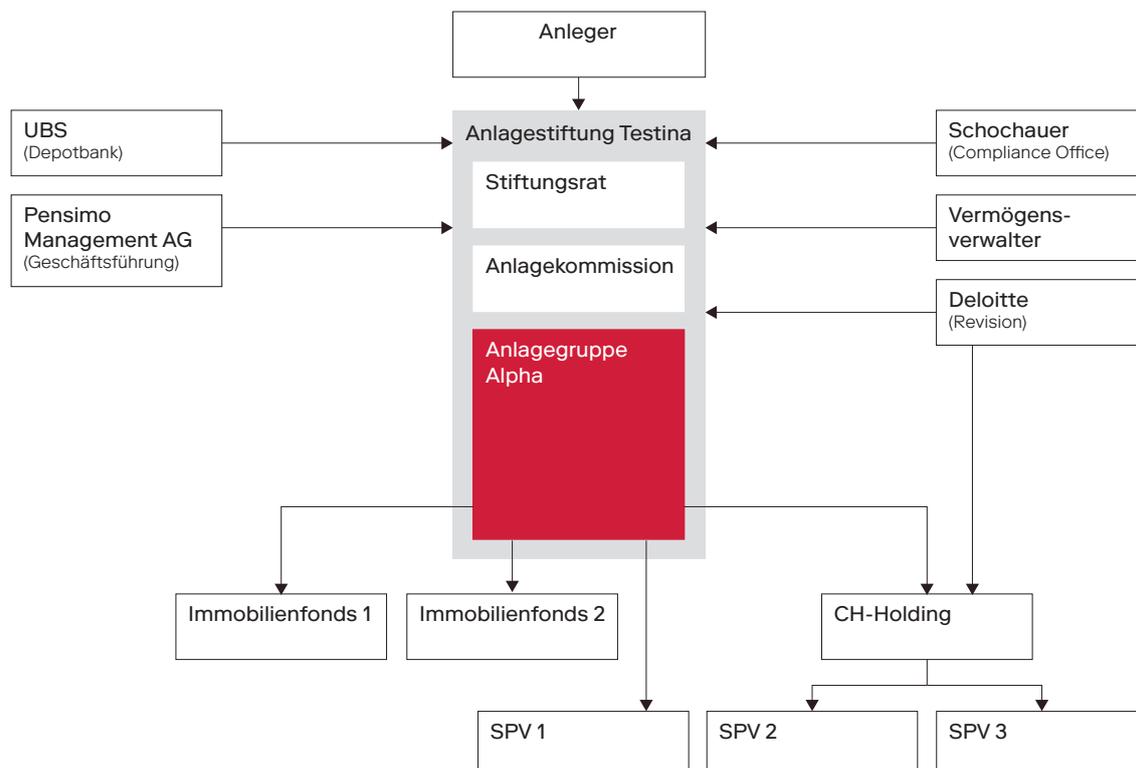
2.5 Anlageinstrumente

Das breite Spektrum an Investitionsmöglichkeiten lässt verschiedene Anlageinstrumente zu. Die wichtigsten werden nachfolgend beschrieben (für eine detaillierte Aufzählung wird auf Artikel 5 der Anlagerichtlinien verwiesen).

Kollektivanlagen: Vgl. dazu Art. 5.1 der Anlagerichtlinien.

Anlagen über segregierte Mandate: Die Anlagegruppe investiert direkt nur über die Vergabe eines segregierten Mandats an einen spezialisierten externen Immobilienmanager. Dieser tätigt Immobilienanlagen im Auftrag der Anlagegruppe. Direktanlagen in Auslandsimmobilien werden i. d. R. über Zweckgesellschaften («SPVs»), beispielsweise in der Rechtsform einer französischen Personengesellschaft (SCI, «Société Civile Immobilière») oder einer französischen Fondsstruktur OPCI («Organisme de Placement Collectif en Immobilier») oder, wie oft in Deutschland, in einer luxemburgischen Gesellschaft mit beschränkter Haftung (Lux. «GmbH»), ausgestaltet. Die Art der steuereffizienten Struktur hängt vom Investitionsland ab. Die Zweckgesellschaften werden – soweit nicht steuerliche Gründe dagegen sprechen – von der Anlagestiftung in einer Holdinggesellschaft nach schweizerischem Recht gehalten. Die Holdinggesellschaft und die lokalen SPVs werden zum Zweck der operativen und steuerlichen Effizienz sowie der Risikominimierung für die Anlagegruppe gegründet. Das folgende Bild veranschaulicht in vereinfachter Form die Organisation der Anlagegruppe.

Organisationsstruktur der Anlagegruppe



Bei indirekten Anlagen werden Investitionsentscheide von der Anlagekommission getroffen. Demgegenüber wird bei direkten Anlagen die Vermögensverwaltung gestützt auf das Organisationsreglement an einen durch die Anlagekommission gewählten externen Vermögensverwalter delegiert, der die Voraussetzungen von Art. 48f BVV 2 zu erfüllen hat und quartalsweise (bei besonderen Vorkommnissen umgehend) an die Anlagekommission berichtet. Auf Anfrage der Anlagekommission nehmen Vertreter des externen Vermögensverwalters an den Sitzungen der Anlagekommission teil.

2.6 Ausschüttungen

Der Stiftungsrat entscheidet über die Ausschüttungen an die Anleger der Anlagegruppe.

2.7 Anleger und Organisation

Es werden lediglich in der Schweiz domizilierte, steuerbefreite Einrichtungen der beruflichen Vorsorge als Anleger zugelassen (siehe dazu Art. 5 der Statuten)

Stiftungsrat

Dr. Dr. Urs Hausmann, Präsident, Zürich
Françoise Bruderer Thom, Bern
Richard Hunziker, St. Gallen
Dr. Mariusz Platek, Zürich
Dr. Jürg Tobler, Herisau

Anlagekommission

Dr. Jürg Tobler, Präsident, Herisau
Ralph Aerni, Zollikon
Andres Haueter, Rümligen
Dr. Mariusz Platek, Zürich, seit 3. September 2018

Geschäftsführung

Für die Geschäftsführung zeichnet die 1993 gegründete Pensimo Management AG, Zürich, verantwortlich. Die Pensimo Management AG führt die Anlagestiftungen Pensimo, Turidomus, Adimora und Testina sowie – über ihre Tochtergesellschaft Pensimo Fondsleitung AG – den Immobilien-Anlagefonds Swissinvest Real Estate Investment Fund.

Die Höhe des gezeichneten Aktienkapitals der Pensimo Management AG beträgt CHF 100'000.–.

Der Verwaltungsrat der Pensimo Management AG besteht aus Richard Hunziker (Präsident), Othmar Stöckli (Vize-Präsident), Andi Hoppler und Prof. Dr. Simon Grand. Geschäftsführer ist Jörg Koch. Die Leitung des Geschäftsführungsmandats der Anlagestiftung Testina obliegt Dr. Paola Prioni. Für das Portfoliomanagement sind Dr. Paola Prioni und Adrian Bamert verantwortlich.

Vermögensverwaltung

Lasalle Investment Management SAS, Paris, als Vermögensverwalter des segregierten Mandates in Europa gemäss vorstehender Ziffer 2.1.

Revisionsstelle

Deloitte AG, Zürich

Depotbank

Depotbank der Anlagestiftung ist die UBS AG, Zürich.

Compliance Office

Die Aufgabe «Compliance» ist an einen unabhängigen Compliance Officer, das Anwaltsbüro Schoch, Auer & Partner in St. Gallen delegiert. Innerhalb dieses Büros sind Rechtsanwalt Thomas Brauchli, lic. iur. HSG, LL.M. als Mandatsleiter und Rechtsanwalt Jörg Schoch, Dr. iur., LL.M. als Stellvertreter bezeichnet.

2.8 Bewertung

Der Nettoinventarwert der Anlagegruppe wird monatlich entsprechend den Bestimmungen im Reglement (Art. 3) ermittelt und veröffentlicht. An den Ausgabe- und Rücknahmeterminen kann die Stiftung auf eine separate Bewertung verzichten, sofern keine sichtbaren wesentlichen Veränderungen im Vermögen der Anlagegruppe bestehen (Art. 3 Abs. 5 Reglement).

Als Basis für die Wertermittlung dienen bei Direktanlagen die aktuellen, allenfalls noch nicht revidierten Bilanzen und Erfolgsrechnungen der SPVs (welche direkt oder indirekt über die Schweizer Holding gehalten werden); im Übrigen wird auf Art. 3 Abs. 7 des Reglementes verwiesen; für die indirekten Anlagen die jeweils zuletzt von den entsprechenden Managern der Immobilienfonds mitgeteilten Nettoinventarwerte. Zusätzlich wird der jeweils am Ende des Geschäftsjahres per 31. Dezember ermittelte Nettoinventarwert durch die Revisionsstelle der Anlagestiftung geprüft.

2.9 Ausgabe von Ansprüchen

Grundsätze

Der Stiftungsrat entscheidet über die Ausgabe neuer Ansprüche der Anlagegruppe. Er legt den Emissionsbetrag und die weiteren Emissionsbedingungen fest. Nach dem Stiftungsratsbeschluss zeichnen die Anleger Ansprüche in Form von Kapitalzusagen (sog. Zeichnungsscheinen), die auf einen festen Betrag lauten. Diese sind für die Anleger verbindlich. Sie sind der Geschäftsführung zuzustellen. Die Geschäftsführung ruft das zugesicherte Kapital durch Mitteilung an die zusichernden Anleger ganz oder teilweise ab. Die Ansprüche entstehen nach erfolgter Einzahlung am letzten Tag der Zahlungsfrist.

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

Modalitäten der Kapitalabrufe

Die Geschäftsführung ruft das zugesicherte Kapital nach Massgabe des Mittelbedarfs für die Investitionstätigkeit der Anlagegruppe und der Deckung der laufenden Ausgaben von den Anlegern ab. Die Kapitalabrufe erfolgen proportional im Verhältnis der Kapitalzusagen. Der Geldbetrag in CHF ist innerhalb von sieben Tagen auf das von der Geschäftsführung bezeichnete Konto einzuzahlen.

Ein Anleger, der seinen Verpflichtungen gegenüber der Anlagegruppe nicht fristgerecht nachkommt, kann unter anderem zur Zahlung eines Verzugszinses auf den ausstehenden Betrag verpflichtet werden. Wird der Zahlungsverzug nicht behoben, kann der säumige Anleger aus der Anlagegruppe ausgeschlossen werden. Eine detaillierte Beschreibung der Modalitäten findet sich im Zeichnungsschein.

Ausgabepreis

Der Ausgabepreis pro Anspruch entspricht dem letzten vor dem Kapitalabruf verfügbaren Inventarwert zuzüglich einer Ausgabekommission zugunsten der Anlagegruppe in der Höhe von max. 1%. Ihre Höhe wird vom Stiftungsrat festgelegt. Sie entfällt, wenn Ansprüche bisheriger Anleger zurückgenommen und sofort weiterplatziert werden.

2.10 Rücknahme von Ansprüchen

Rücknahmedaten, Auszahlungsfristen und Beschränkung des Rücknahmebetrages aus Liquiditätsgründen

Gestützt auf Art. 6 Abs. 6 des Reglements kann der Stiftungsrat in begründeten Fällen vom Grundsatz der jährlichen Rücknahme abweichen. Er hat von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht und als Folge eines weiteren Ausbaus der Anlagegruppe Alpha die Kündigungsfristen neu so festgelegt, dass sich die Kündigungsfristen aller bis zum 30. Juni 2019 eingereichten Rücknahmebegehren bis zum 30. Juni 2019 erstrecken und damit das Rücknahmedatum aller dieser Rücknahmebegehren der 30. Juni 2019 ist.

Danach können die Anleger einmal jährlich bis am 30. Juni (Rücknahmedatum) die Auszahlung aller oder eines Teils ihrer Ansprüche innerhalb einer Auszahlungsfrist von 36 Monaten verlangen (erstes Rücknahmedatum: 30. Juni 2019). Liegen per 30. Juni eines Jahres Rücknahmebegehren vor, setzt die Geschäftsführung den Anlegern eine zweite Frist zur Mitteilung von Rücknahmebegehren innert eines weiteren Monats, d.h. bis am 31. Juli. Die bis zum 31. Juli eingereichten Rücknahmebegehren werden in jeder Hinsicht gleich behandelt wie die bis zum 30. Juni desselben Jahres gestellten Rücknahmebegehren.

Für alle Rücknahmebegehren beginnt die 36-monatige Auszahlungsfrist unabhängig vom Zeitpunkt ihrer Mitteilung am 31. Juli des Jahres, in dem ihr Rücknahmedatum liegt.

Liegen besondere Verhältnisse vor, kann der Stiftungsrat die Rücknahme von Ansprüchen um längstens 12 Monate aufschieben. Die Anlegerversammlung kann einem Aufschub um weitere 12 Monate zustimmen.

Der Stiftungsrat kann aus Liquiditätsgründen den Rücknahmebetrag pro Rücknahmedatum auf bis zu 20% aller Ansprüche der Anlagegruppe beschränken. Liegen mehrere Rücknahmebegehren vor und wurden mehr als 20% aller Ansprüche zur Rücknahme angemeldet, kürzt der Stiftungsrat alle im gleichen Jahr eingegangenen Rücknahmebegehren proportional. Gekürzte Rücknahmebegehren bleiben aufrecht und gehen den Rücknahmebegehren späterer Jahre vor.

Rücknahmepreis

Der Rücknahmepreis pro Anspruch entspricht in der Regel dem letzten vor dem Auszahlungstermin verfügbaren Inventarwert pro Anspruch abzüglich einer Rücknahmekommission von max. 1%.

Die Rücknahmekommission fällt zugunsten der Anlagegruppe aus. Ihre Höhe wird vom Stiftungsrat festgelegt. Diese Kommission entfällt bei einer sofortigen Weiterplatzierung zurückgenommener Ansprüche bei bisherigen Anlegern.

2.11 Handel von Ansprüchen

Ein freier Handel von Ansprüchen ist nicht zugelassen. Der Erwerb von Ansprüchen erfolgt ausschliesslich durch Emission neuer Ansprüche durch die Stiftung oder durch eine – kommissionsfrei abgewickelte – direkte Weiterplatzierung von Ansprüchen, die von Anlegern zurückgegeben werden.

2.12 Anlegerinformation

Die Geschäftsführung informiert zusätzlich zur monatlichen Veröffentlichung des Nettoinventarwertes (vgl. Ziff. 2.8) halbjährlich über die Entwicklung der Anlagegruppe. Die Berichterstattung beinhaltet unter anderem folgende, ungeprüfte Angaben:

- Allokation nach geographischer Lage und Sektoren;
- Allokation nach Kollektivanlagen und nach Anlagen über segregierte Mandate;

- Gesamtnettoinventarwert der Anlagegruppe und Nettoinventarwert respektive Nettoinventarwertentwicklung pro Anspruch;
- Aggregierter Verschuldungsgrad.

Im Jahresbericht werden Kennzahlen geliefert zu Kosten, Performance und Risiken sowie die geprüfte Jahresrechnung.

2.13 Gebühren und Kosten

Für die Führung und Abwicklung der laufenden Geschäftstätigkeit erhebt die Pensimo Management AG eine jährliche Gebühr von 9 Basispunkten des Gesamtvermögens. Hinzu kommen Zusatzaufwendungen wie Kosten für Revision, Depotführung, Beratung, Gremien und für allfällige weitere Dienstleistungen von Dritten.

Zusätzliche Aufwände fallen auf der Ebene der unterliegenden Investitionen an, wie zum Beispiel Verwaltungsvergütungen, Ausgabekommissionen, erfolgsabhängige Vergütungen usw.

Die Betriebsaufwandquote der Anlagegruppe (TER KGAST) wird im Anhang des Geschäftsberichtes jährlich publiziert.

2.14 Änderungen des Prospektes

Falls der Stiftungsrat Beschlüsse fasst, die eine Änderung des Prospektes erfordern, ist der geänderte Prospekt mit den genehmigungspflichtigen Anlagerichtlinien der Aufsichtsbehörde zuzustellen.

Der geänderte Prospekt wird sodann allen Anlegern zur Kenntnis gebracht.

3 Anlagerichtlinien

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

Art. 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.

Art. 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.

Art. 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 mehrere Objekte investiert sein bzw. eine solche Investition vorsehen;
- c) eine ausreichende und transparente Organisationsstruktur aufweisen;
- d) nicht börsenkotiert sein;
- e) 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;
- f) über ein professionelles und erfahrenes Managementteam verfügen, das im Interesse ihrer Anleger handelt und dessen Managementgesellschaft im Domizilland reguliert und überwacht ist;
- g) 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;
- h) eine im Domizilland des Anlageinstrumentes vom Gesetz vorgegebene oder international anerkannte Bewertungsmethode (z. B. Discounted-Cash-Flow-Methode oder eine gleichwertige Methode) anwenden;
- i) steuereffiziente Strukturen aufweisen (wie bspw. Private Real Estate Investment Trust («private REIT») nach US-amerikanischem Recht); und
- j) keine Fund-of-Funds-Strukturen aufweisen.

Art. 4 Anlageuniversum bei Investitionen über segregierte Mandate

Segregierte Mandate müssen

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

Manager von segregierten Mandaten müssen

- 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 informieren;
- g) über ein professionelles und erfahrenes Managementteam verfügen, das im Interesse des Anlegers 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 vorgegebene oder international anerkannte 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.

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

Art. 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).

Art. 7 Diversifikation

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

- a) Geographische Diversifikation:

- Europa (nur OECD-Länder, exklusive Schweiz): 30–70 %;
- Nordamerika (nur OECD-Länder): 30–70 %;
- Asien, Pazifik (nur OECD-Länder, plus Hongkong und Singapur): 0–20 %.
- b) Diversifikation nach Nutzungsarten:
 - Büro: 30–60 %;
 - Retail (Verkauf/Handel): 20–35 %;
 - Wohnen: 5–30 %;
 - Industrie/Logistik: 0–25 %;
 - Übrige (Hotel, Parking usw.) 0–10 %.

Art. 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 %.

Art. 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 Fremdmittleinsatz.

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

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

Art. 10 Währung und Fremdwährungsabsicherung

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

Art. 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 Wertsteigerung und Ertragsrendite zu gleichen Teilen generiert. Sie investieren typischerweise in Liegenschaften, welche ein aktives Management (Vermietung, Repositionierung, 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 ein höheres Leverage auf als «Value Added»-Strategien.

Art. 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 Maximalbegrenzungen gemäss Art. 7 und 8 abgewichen werden.

Im Übrigen sind Abweichungen von den Anlagerichtlinien nur im Einzelfall und befristet möglich, wenn das Interesse der Anleger 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	19.12.2013
Vom Stiftungsrat abgeändert am	16.12.2014
Vorprüfung der Anlagerichtlinien durch die Aufsichtsbehörde (OAK)	15.03.2016
Vom Stiftungsrat abgeändert am	21.03.2016

4 Risikohinweise

4.1 Allgemeiner Hinweis

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

Es wird auf die folgenden besonderen Risiken hingewiesen:

4.2 Marktrisiko

Die Wertentwicklung und Marktgängigkeit der Immobilienanlagen unterliegen vielen Faktoren, die ausserhalb der Kontrolle der Anlagegruppe stehen. 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.

4.3 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.

4.4 Liquiditätsrisiko

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

4.5 Wechselkurs- und Währungsrisiken

Die Rechnungswährung der Anlagegruppe ist der Schweizer Franken. Die Investitionen erfolgen in Fremdwährungen. Die damit verbundenen Währungsrisiken werden nicht abgesichert. Aus diesem Grund kann eine erfolgreiche Investition aufgrund von Wechselkursschwankungen trotzdem verglichen mit der Anfangsbewertung schlechter abschneiden. Umgekehrt kann auch der Fall eintreten, dass eine eigentlich weniger erfolgreiche Investition aufgrund von Wechselkursschwankungen mehr wert ist als zu Anfang.

4.6 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 Anlegerschutz schwächer sein als bei vergleichbaren Investitionen unter schweizerischem Recht und mit Gerichtsstand in der Schweiz.

4.7 Steuerrisiken

Obwohl die Anlagen so weit als möglich steuerlich sorgfältig geprüft werden, kann nicht ausgeschlossen werden, dass Anlagen getätigt werden, die zu einer 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.

5 Fact Sheet

Name	Anlagegruppe Alpha
Rechtsform	Anlagestiftung
Domizil	Schweiz
Lancierung	1.1.2014
Geschäftsjahresende	31.12
Anlagekategorie	Immobilien Ausland
Anlagestil	Core
Fremdkapital	ASV Vorschriften (Art. 27, Abs. 5)
Anlagehorizont	Langfristig. Die Anlagegruppe hat eine offene Struktur.
Berechnung des NAV	Monatlich
Währung	CHF
Währungsabsicherung	Keine
Ausgabe, Rücknahme und Kündigungsfrist	Gemäss Reglement (Art. 4 und 6)
Ausgabe- und Rücknahmekommission	Max 1 % (gemäss Reglement, Art. 12)
Anleger	Vorsorgeeinrichtungen, siehe dazu Art. 5 der Statuten
Portfoliomanagement	PMAG; Dr. Paola Prioni (Mandatsleiterin), Adrian Bamert (Portfoliomanagement)
Management Fee	9 Basispunkte
Depotbank	UBS AG, Zürich
Aufsicht	Oberaufsichtskommission BV
Revisionsstelle	Deloitte AG, Zürich
Publikationen der Daten	www.testina.ch, UBS Quotes
Valoren-Nr. / ISIN-Nr.	23.406.580 / CH023406580

Anlagestiftung Testina
Obstgartenstrasse 19
Postfach 246, 8042 Zürich

T +41 43 255 21 00
www.pensimo.ch