

Allianz Suisse Anlagestiftung Anlagegruppe Allianz Suisse Wohnen Schweiz Prospekt

Version 2.0

Datum: 01.09.2026

Rechtliche Hinweise:

Dieser Prospekt ist eine Produkteinformation im Sinne von Art. 37 der Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV). Emittentin und Verwalterin der Anlagegruppe Allianz Suisse Wohnen Schweiz (nachfolgend Anlagegruppe) ist die Allianz Suisse Anlagestiftung, Zürich (nachfolgend Anlagestiftung). Dieser Prospekt (inkl. Anlage Richtlinien (Anhang I) und Gebühren- und Kostenreglement (Anhang II)) sowie Statuten, Stiftungs- und Organisationsreglement regeln die Beziehungen zwischen den Anlegern und der Allianz Suisse Anlagestiftung. Sie bilden die Grundlage für den Beitritt zur Anlagestiftung sowie für die Zeichnung und die Rückgabe von Ansprüchen. Die rechtlichen Bestimmungen sowie die Stiftungssatzungen, namentlich Statuten, Stiftungsreglement, Organisationsreglement, sowie weitere allfällige Spezial-Reglemente gehen diesem Prospekt bei Abweichungen vor.

Die vorgenannten Dokumente sowie die jeweils aktuellen Jahresberichte und die quartalsweisen Berichte werden im Internet unter www.allianz.ch veröffentlicht. Dieser Prospekt und allfällige Anpassungen desselben werden im Internet unter www.allianz.ch/anlagestiftung publiziert.

Inhaltsverzeichnis

1	Gegenstand des Prospekts.....	4
2	Informationen zu Anlagestiftung, Anlagegruppe und Organisation.....	4
2.1	Stiftung und Anlegerkreis	4
2.2	Stiftungsvermögen	4
2.3	Anlagegruppe Allianz Suisse Wohnen Schweiz	4
2.4	Organisation der Anlagestiftung	5
2.5	Steuern	6
3	Ablauf von Investitionen und Nettoinventarwert.....	6
3.1	Due Diligence.....	6
3.2	Bewertung, insbesondere von Investitionen in Immobilien-Direktanlagen	6
3.3	Bestimmung des Nettoinventarwertes.....	6
4	Ausgabe, Rücknahme und Handel von Ansprüchen	7
4.1	Beitritt neuer Anleger	7
4.2	Durchführung der Ausgabe und Rücknahme	7
4.3	Ausgabe von Ansprüchen	7
4.4	Kapitalzusagen.....	7
4.5	Sacheinlagen.....	7
4.6	Rücknahme von Ansprüchen.....	7
4.7	Rückgabemitteilung	8
4.8	Zusätzliche Einschränkungen bei Rücknahme	8
4.9	Ausgabe- und Rücknahmepreis	8
4.10	Kommissionen, Gebühren, Kosten und Abgaben	8
4.11	Verpfändung, Handel und Zession von Ansprüchen	8
4.12	Netting	8
5	Reporting	9
6	Risikohinweise	10
7	Weitere Informationen	12
7.1	Mitgliedschaft KGAST	12
7.2	ISIN / Valorennummer.....	12
7.3	Änderungen.....	12
7.4	Inkrafttreten	12

Anhang I – Anlagerichtlinien der Anlagegruppe.....	13
Anhang II – Gebühren- und Kostenreglement der Anlagegruppe	15

1 Gegenstand des Prospekts

Der vorliegende Prospekt enthält Informationen zur Anlagegruppe Allianz Suisse Wohnen Schweiz der Allianz Suisse Anlagestiftung.

Im Fokus der Anlagegruppe stehen Direktinvestitionen in Wohnimmobilien in der Schweiz.

2 Informationen zu Anlagestiftung, Anlagegruppe und Organisation

2.1 Stiftung und Anlegerkreis

Die Anlagestiftung ist eine Stiftung schweizerischen Rechts im Sinne von Art. 53g ff. des Bundesgesetzes über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG) vom 25. Juni 1982 und Art. 80 ff. des Schweizerischen Zivilgesetzbuchs (ZGB) vom 10. Dezember 1907 und untersteht gemäss Art. 64a Abs. 2 BVG der Aufsicht der OBERAUFSICHTSKOMMISSION BERUFLICHE VORSORGE (OAK BV).

Die Anlagestiftung investiert in Immobilien entsprechend dem Anlagefokus der jeweiligen Anlagegruppen. Derzeit ist die vorliegende Anlagegruppe die einzige Anlagegruppe der Anlagestiftung.

Der Anlegerkreis beschränkt sich auf folgende Einrichtungen:

- a. In der Schweiz domizilierte steuerbefreite Vorsorgeeinrichtungen sowie sonstige steuerbefreite Einrichtungen privaten oder öffentlichen Rechts mit Sitz in der Schweiz, die nach ihrem Zweck der beruflichen Vorsorge dienen; und
- b. Juristische Personen, die kollektive Kapitalanlagen der Einrichtungen nach Buchstabe a verwalten, von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA beaufsichtigt werden und bei der Anlagestiftung ausschliesslich Gelder für diese Einrichtungen anlegen.

Über die Aufnahme neuer Anleger entscheidet der Stiftungsrat.

2.2 Stiftungsvermögen

Das Stiftungsvermögen setzt sich aus dem Stammvermögen und dem Anlagevermögen zusammen.

Das Stammvermögen besteht aus dem Widmungsvermögen in Höhe von CHF 100'000 und dem weiteren Stiftungsvermögen, welches kein Anlagevermögen bildet.

Das Anlagevermögen umfasst gleiche, nennwertlose Ansprüche der Anleger. Die Ansprüche sind keine Wertpapiere; sie werden buchhalterisch erfasst und in CHF abgerechnet.

2.3 Anlagegruppe Allianz Suisse Wohnen Schweiz

Der Fokus der Anlagegruppe liegt auf Direktinvestition in Wohnimmobilien. Investiert wird ausschliesslich in der Schweiz.

Die Anlagegruppe ist als offenes Anlagegefäss ("open-ended") ausgestaltet und verfolgt ein strategisches, langfristiges Investment mit einem zeitlich unlimitierten Anlagehorizont.

Die Anlagegruppe wird grundsätzlich durch die Ausgabe von Ansprüchen finanziert. Die Fremdfinanzierung ist im Rahmen der Belehnungsquote gemäss Anlagerichtlinien zulässig.

Der Reinertrag der Anlagegruppe wird grundsätzlich jährlich reinvestiert (thesauriert). Der Stiftungsrat kann Ausschüttungen der Nettoerträge an die Anleger entsprechend der Anzahl Ansprüche beschliessen.

Die Anlagegruppe wird rechnerisch selbständig geführt und ist von anderen Anlagegruppen wirtschaftlich unabhängig.

2.4 Organisation der Anlagestiftung

Die Organisation der Anlagestiftung ist namentlich in den Statuten, dem Stiftungsreglement, dem Organisationsreglement und dem Reglement Mandatsträger geregelt. Die wesentlichen Organe und Funktionsträger der Anlagestiftung sind:

- **Anlegerversammlung:** Das oberste Organ der Anlagestiftung ist die Anlegerversammlung. Die Anlegerversammlung erlässt Bestimmungen über die Organisation, die Verwaltung und die Kontrolle der Anlagestiftung.
- **Stiftungsrat:** Der Stiftungsrat hat die Oberleitung der Stiftung inne. Im Rahmen seiner Tätigkeit für die Anlagegruppe ist er unter anderem für die Vermögensverwaltung verantwortlich und erlässt die Anlagerichtlinien, überwacht deren Einhaltung genehmigt das Budget und entscheidet über grössere Kapitalallokationen (Immobilientransaktionen, grössere bauliche Investitionen etc).
- **Geschäftsführung:** Der Stiftungsrat hat gestützt auf das Stiftungsreglement eine Geschäftsführung eingesetzt, die aus einem Geschäftsführer und einem stellvertretenden Geschäftsführer besteht. Die Geschäftsführung leitet operativ die Anlagestiftung und die Anlagegruppe, nimmt die Abwicklung der Ansprüche vor und erstattet regelmässig Bericht an die Anleger. Ausserdem ist sie insbesondere verantwortlich für die Umsetzung eines internen Kontrollsystems (IKS) und die laufende Aufsicht des Mandatsträgers, und koordiniert die Zusammenarbeit mit Revision und Aufsicht. Sie rapportiert an den Stiftungsrat.
- **Mandatsträger:** Als Mandatsträger ist die Allianz Suisse Immobilien AG, eine Tochtergesellschaft der Allianz Suisse Versicherungsgesellschafts AG beauftragt. Der Mandatsträger ist für die Bereitstellung von Entscheidungsgrundlagen betreffend das Immobilienportfolio für den Stiftungsrat sowie für die operative Umsetzung der Immobilienstrategie des Portfolios und der Liegenschaften sowie das Transaktions- und Baumanagement verantwortlich. Der Mandatsträger übernimmt ebenfalls die Immobilienbewirtschaftung des Portfolios. Die Aufgaben und Pflichten des Mandatsträgers sind in einem separaten Reglement der Anlagestiftung beschrieben.
- **Schätzungsexperte:** Der Stiftungsrat der Anlagestiftung ernennt den externen unabhängigen Schätzungsexperten. Die Anlagestiftung muss jedes Grundstück i.S.v. Art. 655 ZGB (Immobilien im Allein- oder Miteigentum, Bauten im Baurecht sowie Bauland), das sie erwerben oder veräussern will, durch mindestens einen unabhängigen Schätzungsexperten schätzen lassen. Der Marktwert der Liegenschaften wird einmal jährlich durch den Schätzungsexperten geprüft. Die Anlagestiftung hat derzeit und bis auf weiteres die CBRE (Zürich) AG mit Sitz in Zürich als Schätzungsexperten für die jährliche Schätzung der Verkehrswerte eingesetzt. Die Aufgaben der Schätzungsexperten richten sich nach Art. 11 ASV.
- **Revisionsstelle:** Die Aufgaben der Revisionsstelle richten sich nach Art. 10 ASV. Zu den Aufgaben zählen insbesondere die Prüfung der Jahresrechnung und die Prüfung der Organisation und der Geschäftsführung sowie der Vermögensanlagetätigkeit in Hinblick auf die Einhaltung der rechtlichen, statutarischen und reglementarischen Bestimmungen, und die Prüfung der ordnungsgemässen Durchführung von etwaigen Sacheinlagen. Die Revisionsstelle wird von der Anlegerversammlung der Anlagestiftung für eine Amtsdauer von drei Jahren gewählt.
- **Kontrollstelle:** Die unabhängige, externe Kontrollstelle ist derzeit und bis auf weiteres Huwiler Treuhand AG mit Sitz in Ostermundigen. Sie überprüft periodisch die Einhaltung der Anlagerichtlinien.

Es besteht die Möglichkeit, weitere Aufgaben ganz oder teilweise zu delegieren. Eine allfällige Übertragung von Aufgaben wird im Rahmen eines schriftlichen Vertrages festgehalten.

2.5 Steuern

Die Einkünfte und Vermögenswerte der Anlagestiftung dienen ausschliesslich der beruflichen Vorsorge. Sie sind von den direkten Steuern des Bundes, der Kantone und der Gemeinden gemäss Art. 80 Abs. 2 BVG i.V.m. Art. 23 Abs. 1 lit. d des Bundesgesetzes über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden (StHG) vom 14. Dezember 1990 befreit. Die Stiftung ist nicht befreit von Objektsteuern, Liegenschaftssteuern und von Vermögensverkehrssteuern, insbesondere Grundstücksgewinn- und Handänderungssteuern (Art. 80 Abs. 3 und 4 BVG). Allfällige Ertragsausschüttungen unterliegen nicht der eidgenössischen Verrechnungssteuer. Die Ansprüche unterliegen nicht den Stempelabgaben. Aufgrund einer ab dem 1. Januar 2025 geltenden Gesetzesänderung werden die von qualifizierten Beauftragten an Anlagestiftungen erbrachten Verwaltungsdienstleistungen von der Mehrwertsteuer (MWST) ausgenommen.

3 Ablauf von Investitionen und Nettoinventarwert

3.1 Due Diligence

Die Entscheide für Käufe der Anlagegruppe werden nach einem strukturierten und dokumentierten Prüfungs-, Selektions- und Kontrollverfahren (sog. Due Diligence) nach qualitativen und quantitativen Kriterien getroffen. Dabei werden insbesondere finanzielle, betriebswirtschaftliche, rechtliche, steuerliche, technische sowie umweltspezifische Aspekte geprüft.

3.2 Bewertung, insbesondere von Investitionen in Immobilien-Direktanlagen

Neu zu erwerbende Liegenschaften sowie – mindestens einmal jährlich – der gesamte Liegenschaftsbestand werden durch einen externen unabhängigen Schätzungsexperten bewertet.

Vor-Ort Besichtigungen der Liegenschaften sind mindestens alle drei Jahre zu wiederholen. Erfolgen Käufe während dem laufenden Geschäftsjahr werden die Liegenschaften anlässlich des Kaufs bewertet, und per Ende Geschäftsjahr eine Marktwertüberprüfung durchgeführt.

Bei der jährlichen Bewertung zum Marktwert und bei Akquisitionen (Käufe und Sacheinlagen) wird grundsätzlich die DCF-Methode (Discounted Cash Flow-Methode) verwendet.

Bei Neubauprojekten werden alle Investitionskosten voll aktiviert. Bei Instandsetzungs- und Erneuerungsprojekten werden die wertvermehrenden Investitionskosten aktiviert. Nach Fertigstellung und Übergabe zur Vermietung werden Bauprojekte spätestens auf den nächsten ordentlichen Jahresabschluss hin eingewertet. Bei grösseren Bauprojekten sind Teileinwertungen vorzusehen, sofern einzelne Etappen getrennt fertiggestellt und zur Vermietung übergeben werden können.

Die Bewertung von etwaigen indirekten, nicht kotierten Anlagen erfolgt nach marktüblichen Bewertungsgrundsätzen. Etwaige kotierte Anlagen werden zum Kurswert bewertet.

3.3 Bestimmung des Nettoinventarwertes

Der Nettoinventarwert der Anlagegruppe wird monatlich auf der Grundlage von Schweizer Rechnungslegungsstandards (Swiss GAAP FER) ermittelt und ausgewiesen. Der Nettoinventarwert der Anlagegruppe besteht massgeblich aus den ermittelten Marktwerten der Liegenschaften, zuzüglich periodengerechter Ertragsabgrenzungen, vermindert um die Verbindlichkeiten (inkl. periodengerechte Aufwandabgrenzungen). Der Wert eines Anspruchs ergibt sich aus dem Nettoinventarwert der Anlagegruppe geteilt durch die Anzahl der sich im Umlauf befindlichen Ansprüche.

Das Rechnungsjahr der Anlagegruppe umfasst einen Zeitraum von 12 Monaten und endet jeweils am 31. März.

4 Ausgabe, Rücknahme und Handel von Ansprüchen

4.1 Beitritt neuer Anleger

Wer als Anleger aufgenommen werden will, muss bei der Stiftung ein schriftliches Aufnahmegesuch einreichen und darin nachweisen, dass er die Voraussetzungen nach Art. 1 ASV erfüllt. Der Stiftungsrat entscheidet über die Aufnahme. Er kann die Aufnahme ohne Angabe von Gründen verweigern. Der Status als Anleger ist gegeben, solange mindestens ein Anspruch oder eine verbindliche Kapitalzusage besteht. Kapitalzusagen können durch den Stiftungsrat ohne Angabe von Gründen verweigert werden.

4.2 Durchführung der Ausgabe und Rücknahme

Die Geschäftsführung führt die Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen für die Anlagestiftung durch.

4.3 Ausgabe von Ansprüchen

Die Ausgabe von Ansprüchen erfolgt mittels Kapitalabrufen durch die Anlagestiftung oder gegen Sacheinlage von Immobilien. Die Ausgabe kann in einer oder mehreren Tranchen erfolgen.

Im Fall von Kapitalabrufen erfolgt der Erwerb von Ansprüchen durch die Emission von neuen Ansprüchen gegen bar. Falls Anleger Kapitalabrufen nicht fristgerecht, d.h. innerhalb von 5 Bankwerktagen (in der Stadt Zürich) ab dem Zeitpunkt des Kapitalabrufs, nachkommen, befinden sie sich im Verzug. Im Verzugsfall ist ein Verzugszins von 5% p.a. geschuldet und dem Anleger kann die Teilnahme am Kapitalabruf verweigert werden.

Anleger erhalten, ausgenommen Sacheinlagen, im Umfang ihrer Beteiligung ein nicht übertragbares Vorzeichnungsrecht.

Die Geschäftsführung entscheidet vorbehaltlich der Befugnisse und Aufgaben des Stiftungsrats über die Anzahl der neu auszugebenden Ansprüche, die Zuteilung von Ansprüchen aus nicht ausgeübten Vorzeichnungsrechten, den Zeitpunkt der Ausgabe sowie das Abschluss- und Valutadatum.

4.4 Kapitalzusagen

Jeder potenzielle Anleger unterzeichnet eine verbindliche und unwiderrufliche Erklärung (Zeichnungsschein), in welcher er eine verbindliche Zusage zum Erwerb (Kapitalzusage) von ganzen Ansprüchen gegenüber der Anlagestiftung abgibt. Die damit verbundenen Rechte und Pflichten sind in diesem Prospekt, im Stiftungsreglement sowie im Zeichnungsschein geregelt. Es steht der Anlagestiftung frei, die Kapitalzusage in mehrere Tranchen abzurufen oder zu kürzen.

4.5 Sacheinlagen

Sacheinlagen sind nur zulässig, wenn sie mit den Anlagerichtlinien der Anlagegruppe vereinbar sind, Aufwand, Komplexität sowie Kosten in angemessenem Verhältnis stehen und die Interessen der übrigen Anleger durch die Entgegennahme von Sacheinlagen gewahrt werden. Der Stiftungsrat kann bei Sacheinlagen auf einen Spread verzichten oder diesen herabsetzen.

4.6 Rücknahme von Ansprüchen

Die Anleger können jederzeit unter Beachtung einer zwölfmonatigen Kündigungsfrist die Rücknahme aller oder eines Teils ihrer Ansprüche auf den jährlichen Rücknahmetermin (Stichtag des ordentlichen

Jahresabschlusses) hin verlangen. Anträge zur Rücknahme von Ansprüchen müssen schriftlich eingereicht werden. Es können nur ganze Ansprüche zurückgegeben werden.

Im Rahmen der fünfjährigen Aufbauphase der Anlagegruppe ab dem Zeitpunkt des ersten Kapitalabrufs durch die Anlagegruppe können Ansprüche, ausser im Rahmen eines Netting (vgl. Ziff. 4.12), nicht zurückgegeben werden.

4.7 Rückgabemitteilung

Die Rücknahme von Ansprüchen erfolgt mittels einer Rückgabemitteilung. Die Rückgabemitteilung muss schriftlich oder elektronisch bis spätestens um 16 Uhr des letzten Bankarbeitstags des betreffenden Monats (d.h. des letzten Monats, bis zu dessen Ablauf gemäss Ziff. 4.6 die Kündigung zu erfolgen hat) bei der Anlagestiftung, zuhanden der Geschäftsführung, eintreffen (Zugang bei der Anlagestiftung). Zeichnungs- oder Rückgabemitteilungen, welche nach diesem Zeitpunkt bei der Anlagestiftung eintreffen, beziehen sich automatisch auf den nächsten Rücknahmetermin.

4.8 Zusätzliche Einschränkungen bei Rücknahme

Die Rücknahme von Ansprüchen unterliegt zusätzlich folgender Einschränkung: Unter ausserordentlichen Umständen, insbesondere bei Liquiditätsengpässen, kann die Rücknahme von Ansprüchen bis zu zwei Jahre aufgeschoben werden. Während der Aufschubfrist bleiben alle Anlegerrechte bestehen. Der Rücknahmepreis entspricht dem am Ende der Aufschubfrist gültigen Rücknahmepreis.

Ein Aufschub von mehr als zwei Jahren muss von den Anlegern der betroffenen Anlagegruppe und der Aufsichtsbehörde genehmigt werden.

4.9 Ausgabe- und Rücknahmepreis

Der Ausgabepreis pro Anspruch beträgt jeweils den am Bewertungsstichtag ermittelten Nettoinventarwert pro Anspruch zuzüglich eines Spreads. Massgebend sind die Gebühren und Kosten gemäss Anhang II dieses Prospekts.

Der Rücknahmepreis pro Anspruch beträgt jeweils den am Bewertungsstichtag ermittelten Nettoinventarwert pro Anspruch abzüglich eines Spreads. Massgebend sind die Gebühren und Kosten gemäss Anhang II dieses Prospekts. Rücknahmen werden zum jeweiligen Rücknahmepreis abgerechnet. Valutadatum ist jeweils spätestens der 30. Juni.

Die Differenz zwischen Nettoinventarwert zum Rücknahme- respektive Ausgabepreis (d.h. der Spread) fällt zugunsten der Anlagegruppe an. Massgebend sind der vorliegende Prospekt sowie die Bestimmungen des Stiftungsreglements.

4.10 Kommissionen, Gebühren, Kosten und Abgaben

Kommissionen, Gebühren, Kosten und Abgaben gemäss dem Gebühren- und Kostenreglement (Anhang II) führen zu einer Verminderung der durch die Anleger erzielbaren Rendite auf den Ansprüchen.

4.11 Verpfändung, Handel und Zession von Ansprüchen

Verpfändung, Handel sowie Zession von Ansprüchen sind nicht zugelassen. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen zur Übertragung von Ansprüchen bei Netting gemäss Ziff. 4.12 .

4.12 Netting

Für Ansprüche mit einem kumulativen Nettoinventarwert von mehr als CHF 1 Mio. besteht für jeden Anleger (verkaufender Anleger) die Möglichkeit einer Übertragung an andere Anleger (erwerbende Anleger) zum Nettoinventarwert (sog. Netting). Dazu stellt der verkaufende Anleger ein Gesuch an die Geschäftsführung, die unter Vorbehalt der Genehmigung durch den Stiftungsrat über das Netting entscheidet. Falls

erwerbende Anleger in einem grösseren Umfang Ansprüche zu übernehmen bereit sind, als Ansprüche zur Verfügung stehen, erfolgt die Zuteilung proportional zu den Ansprüchen der erwerbenden Anlegern bis zu dem Anteil, den sie bereit sind zu erwerben. Falls erwerbende Anleger nicht bereit sind die Ansprüche in vollem Umfang zu übernehmen, steht es dem verkaufenden Anleger frei, einen potenziellen Anleger vorzuschlagen, der bereit ist, diese Ansprüche zum Nettoinventarwert zu erwerben. Dies ist nur möglich, falls der potenzielle Anleger als Anleger aufgenommen wird. In jedem Fall können nur ganze Ansprüche erworben werden und es obliegt der Geschäftsführung nach Bedarf zu runden. Im Fall eines Nettings fällt kein Spread an.

5 Reporting

Über die Entwicklung der Anlagegruppe wird den Anlegern wie folgt Bericht erstattet:

- **Monatliches Factsheet:** Das monatliche Factsheet enthält ungeprüfte Angaben zur Wertentwicklung der Anlagegruppe, darunter einen Überblick über die Entwicklung des Nettoinventarwerts im Vergleich zur Benchmark, quantitative Informationen zur Aufteilung des Immobilienportfolios, zum Gesamtvermögen, zum Nettovermögen und zur Höhe der ausstehenden Ansprüche sowie Performance Kennzahlen auf der Grundlage der KGAST-Richtlinie Nr. 1. (Berechnung und Publikation der Kennzahlen von direkt in der Schweiz investierenden Immobilien Anlagegruppen).
- **Jahresbericht der Anlagestiftung:** Der Jahresbericht wird gemäss Art. 35 Abs. 2 und Art. 38 ASV erstellt und innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Geschäftsjahres publiziert inkl. zusätzlichen Kennzahlen und Informationen zum abgelaufenen Geschäftsjahr der Anlagegruppe.

Statuten, Stiftungsreglement, Prospekt, Organisationsreglement sowie monatliches Factsheet und Jahresbericht sind im Internet unter www.allianz.ch/anlagestiftung öffentlich zugänglich.

6 Risikohinweise

Investitionen in die Anlagegruppe unterliegen den typischen Risiken von Immobilienanlagen. Der Rücknahmepreis von Ansprüchen hängt von der zukünftigen Entwicklung des Immobilienportfolios ab. Bei ungünstiger Entwicklung besteht das Risiko eines teilweisen oder vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals.

Anleger sollten sich der Risiken bewusst sein und nur investieren, wenn sie erfahren genug sind, um die Chancen und Risiken unabhängig vom Prospekt abzuschätzen.

Nachfolgend werden einige Risiken eingehender dargestellt. Die Aufzählung ist nicht abschliessend, d.h. es können sich weitere Risiken verwirklichen, die nachfolgend nicht aufgeführt sind, inklusive solche, die zurzeit noch nicht vorhersehbar sind.

- **Wertentwicklung:** Die Wertentwicklung und Marktgängigkeit von Immobilienanlagen sind von zahlreichen Faktoren abhängig, die ausserhalb der Kontrolle der Anlagestiftung liegen. Dazu gehören das allgemeine Marktrisiko, ungünstige wirtschaftliche Rahmenbedingungen, lokale Marktbedingungen, Leerstandrisiken sowie Risiken, die mit dem Erwerb, der Finanzierung, dem Besitz, dem Betrieb und der Veräusserung von Immobilien verbunden sind.
- **Liquidität:** Bei Immobilien handelt es sich um illiquide Vermögenswerte, weshalb deren Vermarktung oder Veräusserung in der Regel mehr Zeit erfordert als bei liquiden Anlagen wie börsenkotierten Wertpapieren. Die eingeschränkte Liquidität kann dazu führen, dass der ermittelte Marktwert vorübergehend nicht am Markt durchgesetzt bzw. realisiert werden kann. Zudem besteht das Risiko eines erheblichen oder totalen Verlustes, auch wenn die Anlagen durch einen strukturierten Due-Diligence-Prozess geprüft und überwacht werden. Aufgrund der eingeschränkten Liquidität sind längere Kündigungsfristen für die Rückgabe von Ansprüchen vorgesehen, und die Rücknahme kann aufgeschoben werden.
- **Immobilienbewertung:** Die Bewertung der Liegenschaften hängt von zahlreichen Faktoren ab und unterliegt einer gewissen subjektiven Einschätzung. Die per Stichtag festgelegten Marktwerte, die von Schätzungsexperten bestimmt werden, können vom beim Verkauf erzielbaren Preis abweichen, da sich der Verkaufspreis nach Angebot und Nachfrage zum Zeitpunkt des Verkaufs richtet.
- **Zinsentwicklung:** Veränderungen der Kapitalmarktzinsen haben einen direkten Einfluss auf Hypothekarzins- und Diskontierungssätze. Diese Zinsänderungen können unmittelbare Auswirkungen auf die Finanzierungskosten, die Entwicklung der Mieterträge sowie den Wert der Immobilien haben.
- **Fremdfinanzierung:** Die Anlagerichtlinien erlauben eine Belehnung, die im Idealfall die Rendite für die Anleger steigern kann. Allerdings bringt die Hebelwirkung dieser Verschuldung auch das Risiko erhöhter Verluste mit sich, insbesondere bei rückläufigen Immobilienpreisen.
- **Geringe Diversifikation:** Die Fokussierung der Anlagegruppe auf Schweizer Wohnimmobilien führt zu einer Konzentration des Portfolios auf bestimmte Nutzungsarten und damit zu einer eingeschränkten Diversifikation. Eine breitere Diversifikation nach Nutzungsarten würde grundsätzlich zur Reduktion von Anlagerisiken beitragen, ist jedoch nicht vorgesehen.
- **Standortgebundenheit:** Der Standort und dessen Entwicklung spielen bei der Auswahl von Liegenschaften eine entscheidende Rolle. Faktoren wie Erschliessung, Nutzungsart, Bauqualität und Steuern beeinflussen massgeblich die Attraktivität und den Wert der Liegenschaften.

- **Bauplanung:** Durch behördliche Auflagen sowie Probleme bei der Planung und Realisierung eines Bauwerks kann es zu zeitlichen Verzögerungen kommen. Bei der Planung und Budgetierung besteht die Gefahr von Kostenüberschreitungen. Verschiedene Faktoren können sich negativ auf die Ertragssituation eines Bauprojekts auswirken – insbesondere Mängel, unsachgemässe Ausführung oder Konstruktionsfehler, welche unerwartete und überdurchschnittlich hohe Unterhalts- oder Sanierungskosten nach sich ziehen können. Zudem können Probleme bei der Vermietung neu erstellter oder weiterentwickelter Liegenschaften zu Ertragsausfällen führen.
- **Liegenschaftsnutzung:** Die Mieterträge von Liegenschaften unterliegen konjunkturellen Schwankungen und mietrechtlichen Einschränkungen. Der Bedarf an Mietflächen hängt in der Regel direkt von der aktuellen Wirtschaftslage und Bevölkerungsentwicklung ab. Diese Faktoren haben einen direkten Einfluss auf die Leerstandsquote und mögliche Mietertragsausfälle. Zudem sind bestimmte Liegenschaften einem erhöhten Verwaltungsaufwand sowie möglichen technischen Erschwernissen ausgesetzt.
- **Umweltbelastungen:** Liegenschaften können Umweltbelastungen aufweisen, wie z.B. Altlasten im Boden, Bauschadstoffe (z.B. Asbest etc.). Im Rahmen der Due Diligence können mögliche Belastungen untersucht werden. Das Risiko später auftretender, vorher unbekannter Altlasten kann nicht vollständig ausgeschlossen werden. Damit verbundene unerwartete Sanierungskosten könnten die Bewertung des Vermögens der Anlagegruppe erheblich beeinflussen.
- **Elementarschäden und Versicherungsschutz:** Elementarrisiken können die Bewertung des Vermögens der Anlagegruppe erheblich beeinflussen. Die Immobilien der Anlagegruppe sind grundsätzlich gegen Feuer- und Wasserschäden sowie gegen haftpflichtrechtlich relevante Schadensursachen versichert.
- **Politische Entwicklungen:** Immobilienanlagen sind politischen Risiken ausgesetzt, etwa im Zusammenhang mit Verstaatlichungen, Enteignungen oder instabilen gesellschaftlichen und politischen Verhältnissen.
- **Allgemeine rechtliche sowie steuerrechtlich Rahmenbedingungen:** Die Anlagegruppe tätigt Investitionen in Immobilien innerhalb der Schweiz. Bei allfälligen rechtlichen Streitigkeiten können die kantonalen Rechtsvorschriften zur Anwendung gelangen, wodurch sich je nach Standort unterschiedliche rechtliche Konsequenzen ergeben können. Die Anlagegruppe ist auf die Bedürfnisse von steuerbefreiten, in der Schweiz domizilierten Einrichtungen der beruflichen Vorsorge ausgerichtet. Änderungen der steuerlichen Behandlung oder der rechtlichen Rahmenbedingungen könnten Auswirkungen auf die Struktur oder Erträge der Anlagegruppe haben.

7 Weitere Informationen

7.1 Mitgliedschaft KGAST

Die Anlagestiftung ist Mitglied der KGAST (Konferenz Geschäftsführer Anlagestiftungen). KGAST-Anlagestiftungen verpflichten sich, Richtlinien zur Qualitätssicherung zu befolgen.

7.2 ISIN / Valorennummer

ISIN: CH1472998157;

Valorennummer: 147299815

7.3 Änderungen

Änderungen des Prospekts werden von der Geschäftsführung der Anlagestiftung beantragt und vom Stiftungsrat genehmigt. Der geänderte Prospekt wird den Anlegern der Anlagegruppe in geeigneter Form zur Verfügung gestellt. Sofern erforderlich, wird die Genehmigung der OAK BV eingeholt.

7.4 Inkrafttreten

Der Prospekt tritt durch Beschluss des Stiftungsrats in Kraft. Gemäss Art. 37 Abs. 3 ASV sowie Art. 37 Abs. 4 ASV kann die Aufsichtsbehörde zum Prospekt Auflagen machen und die Behebung von Mängeln verlangen.

Wallisellen, 01.09.2026

Anhang I (Anlagerichtlinien) und Anhang II (Gebühren- und Kostenreglement) folgen

Anhang I – Anlagerichtlinien der Anlagegruppe

Alle der Anlagestiftung anvertrauten Gelder sind stets sorgfältig und fachmännisch anzulegen. Dabei muss immer eine angemessene Risikoverteilung im Rahmen der Fokussierung der Anlagegruppe gewährleistet sein. Die Stiftung achtet auf ein angemessenes Management der Liquidität der Anlagegruppe. Das Gegenparteirisiko ist dabei auf 10% des Vermögens pro Schuldner zu beschränken.

Die Anlagegruppe investiert direkt in Immobilien in der Schweiz. In geringem Umfang sind auch Anlagen in Kollektive Anlagen zulässig, die in Immobilien investieren. Für die Voraussetzungen, unter denen in Kollektive Anlagen investiert werden kann, wird auf Art. 30 ASV verwiesen.

Die Anlagegruppe fokussiert sich auf den Erwerb und das langfristige direkte Halten von Liegenschaften in der Schweiz, mit einem klaren Anlageschwerpunkt auf Wohnimmobilien. Das Vermögen der Anlagegruppe wird aktiv verwaltet. Die Performance-Benchmark ist der KGAST Immo-Index Wohnen (CH).

Der Anteil am Gesamtmietertag aus den Hauptnutzflächen des Portfolios der Anlagegruppe aus Wohnnutzung muss mindestens 75% betragen.

Gemischte Einzelliegenschaften (Wohnnutzung gemischt mit Büro-, Gewerbe-, Verkauf-, Serviced Apartments- oder Hotel-Nutzung) sind zulässig, sofern eine mehrheitliche (mehr als 50%-ige) Wohnnutzung gemessen am Mietertrag-Soll der Hauptnutzflächen effektiv besteht oder baurechtlich zulässig wäre und entsprechend umgesetzt werden soll. Bei der Ermittlung des Mietertrags für die Zwecke der Berechnung der eingangs dieses Absatzes festgehaltenen Limite (75% des Gesamtmietertags der Hauptnutzflächen) wird bei gemischten Liegenschaften nur der Anteil des Mietertrags aus Wohnnutzung berücksichtigt.

Das Vermögen der Anlagegruppe ist unter Beachtung einer angemessenen Risikoverteilung nach Region und Lage zu investieren: Bei der Auswahl der Standorte wird insbesondere der räumlichen Entwicklung, der Wirtschaftskraft und den politischen und rechtlichen Rahmenbedingungen der Region und des Standortes Rechnung getragen. Von diesen Parametern hängen grundsätzlich Vermietbarkeit, Ertragskraft und das längerfristige Wertsteigerungspotential ab. Die Anlagegruppe hält mindestens 10 Objekte.

Neben Direktanlagen in Wohnliegenschaften und gemischten Liegenschaften im Alleineigentum, die bis zu 100% des Vermögens der Anlagegruppe ausmachen können, sind folgende Investitionen zulässig:

- Investitionen in Miteigentum und Stockwerkeigentum bis gesamthaft maximal 20% des Gesamtvermögens der Anlagegruppe, sofern diese nicht alle Anteile auf sich vereint (untergeordnetes subsidiäres Miteigentum z.B. an Heizungsanlagen, Erschliessungspartellen etc., welches mit Investitionen in Liegenschaften im Alleineigentum verbunden sein kann, wird nicht von dieser Limiten-Beschränkung erfasst);
- Investitionen in Liegenschaften im Baurecht bis gesamthaft maximal 15% des Gesamtvermögens der Anlagegruppe;
- Investitionen in erschlossene, unternutzte oder unbebaute Grundstücke ohne Baubewilligung, die alle Voraussetzungen für eine umgehende anlagerichtlinienkonforme Überbauung erfüllen bis gesamthaft maximal 10% des Gesamtvermögens der Anlagegruppe, unter der Voraussetzung, dass eine Baubewilligung nach dem Erwerb voraussichtlich innert vertretbarer Frist erwirkt werden kann;
- Investitionen in Bauland und noch nicht fertiggestellte Bauten bis gesamthaft maximal 20% des Gesamtvermögens der Anlagegruppe;

- Investitionen in Gesellschaftsanteile von Immobilienobjektgesellschaften mit Sitz in der Schweiz, sofern 100% der Gesellschaftsanteile an der jeweiligen Gesellschaft übernommen werden (im Alleineigentum gehaltene Tochtergesellschaften);
- Investitionen in Anteile an schweizerischen, FINMA beaufsichtigten Immobilienfonds und Ansprüche von Anlagestiftungen, die in Wohnliegenschaften in der Schweiz investieren, bis gesamthaft maximal 10% des Gesamtvermögens der Anlagegruppe.
- Für das Liquiditätsmanagement darf in hoch liquide Geldmarktanlagen investiert werden oder Bareinlagen gehalten werden. Das Gegenparteirisiko muss dabei jeweils begrenzt und berücksichtigt werden.

Nicht zulässig sind:

- Anlagen in Liegenschaften, sofern dort effektiv keine mehrheitliche Wohnnutzung zuzüglich zugehörigen Nebennutzungen besteht oder baurechtlich zulässig wäre und entsprechend umgesetzt werden soll;
- Anlagen in Einfamilienhäuser, Villen und andere Wohnnutzungen, welche nur einen sehr eingeschränkten Mieter- oder Nutzerkreis ansprechen;

Der Verkehrswert eines Grundstücks darf höchstens 15 Prozent des Vermögens der Anlagegruppe betragen. Siedlungen, die nach den gleichen baulichen Grundsätzen erstellt worden sind, sowie aneinandergrenzende Parzellen gelten als ein einziges Grundstück.

In einer Aufbauphase von längstens fünf Jahren ab dem Zeitpunkt des ersten Kapitalabrufs darf von der Objektbegrenzung von 15% abgewichen werden.

Die Belehnung von Liegenschaften ist zulässig. Die Belehnungsquote darf jedoch im Durchschnitt aller Liegenschaften, die von einer Anlagegruppe direkt oder über Tochtergesellschaften oder in kollektiven Anlagen gehalten werden, einen Drittel des Verkehrswerts der Liegenschaften nicht überschreiten.

Die Belehnung kann ausnahmsweise und vorübergehend auf 50% erhöht werden, wenn dies zur Wahrung der Liquidität erforderlich ist und im Interesse der Anleger ist.

Investitionen mit Nachschusspflichten, die über das ursprüngliche Investment hinausgehen, sind nicht erlaubt.

Anhang II – Gebühren- und Kostenreglement der Anlagegruppe

Spreads zu Gunsten der Anlagegruppe

Für die Ausgabe von Ansprüchen wird ein Spread von maximal 3% auf dem Nettoinventarwert zu Gunsten der Anlagegruppe erhoben. Für die Rücknahme von Ansprüchen wird ein Spread von maximal 5% auf dem Nettoinventarwert zu Gunsten der Anlagegruppe erhoben.

Der Spread stellt einen Verwässerungsschutz zu Gunsten der übrigen Anleger dar und dient der Deckung der Aufwendungen wie beispielsweise Transaktionssteuern, Gebühren, Spesen und Abgaben, die im Zusammenhang mit der Ausgabe von Ansprüchen bzw. der Anlage der entsprechenden Mittel oder mit der Rücknahme von Ansprüchen bzw. der Bereitstellung der entsprechenden Mittel entstehen.

Der für die Ausgabe angewandte Satz des Spread wird im Rahmen der Kapitalzusage angegeben.

Im Fall eines Netting (vgl. Ziff. 4.12) fallen keine Spreads zu Gunsten der Anlagegruppe an.

Verwaltungsaufwand zu Lasten der Anlagegruppe

Mandatsträgergebühr, Liegenschaftsverwaltungsgebühr

Die Mandatsträgergebühr umfasst die Administration der Anlagegruppe durch den Mandatsträger. Sie beträgt jährlich 0.35% des Gesamtvermögens der Anlagegruppe zum Ende des Vorquartals, und versteht sich exkl. einer allfällig geschuldeten MWST. Die Mandatsträgergebühr wird monatlich belastet.

Die Liegenschaftsverwaltungsgebühr umfasst die Liegenschaftsverwaltung durch den Mandatsträger. Sie beträgt jährlich 4.0% der Nettomietzinseinnahmen IST der Anlagegruppe exkl. einer allfällig geschuldeten MWST. Die Liegenschaftsverwaltungsgebühr wird monatlich belastet.

Verwaltungskosten

Im Zusammenhang mit dem Betrieb der Anlagegruppe fallen weitere Kosten an, die der Anlagegruppe belastet werden. Dazu gehören insbesondere, jedoch nicht abschliessend, die unten aufgeführten effektiven Kosten, die den Anlagegruppen belastet werden:

- Kosten der Aufsicht OAK BV sowie Verbandskosten KGAST, etc.;
- Kosten respektive Honorare des Stiftungsrats, der Geschäftsführung, der Schätzungsexperten, allfälliger weiterer Experten sowie der Revisionsstelle;
- Kosten im Zusammenhang mit den Anlegerversammlungen;
- Kosten für die Buchhaltung der Anlagestiftung, der Anlagegruppen und Anlegerbuchhaltung, die Berechnung des NAV respektive der Ausgabe- und Rücknahmepreise sowie weitere Administrationsdienstleistungen im Rahmen der Anlegerbuchhaltung, Kosten für die Erstellung aufsichtsrechtlicher Berichte;
- Kosten für die Veröffentlichungen von Mitteilungen an die Anleger, Bekanntmachung von Preisen (NAV) in elektronischen Informationssystemen und Plattformen;
- Auslagenersatz für Inserate, Kreditauskünfte, Betreibungs- und Gerichtskosten, Anwaltshonorare, Bank- und Postcheckspesen, etc.;
- Gebühren der Banken

Weitere Kosten

Der Anlagegruppe können weitere direkte oder indirekte Kosten belastet werden, unter anderem:

- Nebenkosten für An- und Verkauf von Anlagen (z.B. Handänderungssteuern und weitere Steuern, Notariatskosten, Gebühren, marktkonforme Maklerkommissionen, etc.);
- Externe Drittkosten im Zusammenhang mit Due Diligence Abklärungen; und externe Drittkosten im Zusammenhang mit abgebrochenen Transaktionen;
- Marktkonforme Kommissionen an Dritte für Erstvermietungen;
- Kosten für Bauprojekte, Realisierung von Neubauten und Sanierungen der Anlagegruppe;
- Anwalts- und Gerichtskosten im Zusammenhang mit der Geltendmachung von Rechnungen und Forderungen, welche der Anlagegruppe zustehen;
- Kosten im Zusammenhang mit der technischen und administrativen Verwaltung und Instandhaltung der Anlagen (insbesondere Versicherungskosten).

Zudem können zu Lasten der Anlagegruppe Kommissionen wie folgt anfallen:

- Baukommission nach Bausumme (bewilligte Gesamtanlagekosten ohne Baukommission) mit einem Staffelsatz: Die ersten CHF 0.5 Mio. 3.50% der Bausumme, ab CHF 0.5 Mio. bis 1.5 Mio. 2.00%, ab CHF 1.5 Mio. bis 5 Mio. 1.50%, ab CHF 5 Mio. bis 10 Mio. 1.00%, ab CHF 10 Mio. 0.50% der Bausumme. Diese Gebühren verstehen sich exkl. einer allfällig geschuldeten MWST.
- Bei Transaktionen wird die Transaktionskommission (Kauf und Verkauf) nach Transaktionsvolumen zu Gunsten des Mandatsträgers mit einem Staffelsatz berechnet: Für die ersten CHF 5 Mio. 2.00% des Kaufpreises, ab CHF 5 Mio. bis 10 Mio. 1.50%, ab CHF 10 Mio. bis 25 Mio. 1.25%, ab CHF 25 Mio. bis 50 Mio. 1.00%, ab CHF 50 Mio. 0.75% des Kaufpreises. Portfoliotransaktionen werden als ein Kauf bzw. Verkauf gezählt. Diese Gebühren verstehen sich exkl. einer allfällig geschuldeten MWST.

Etwaige weitere Aufwendungen aus dem Betrieb der Anlagestiftung werden nach dem Verursacherprinzip oder klar definierten Schlüsseln weiterbelastet.

Weitere Hinweise

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

Die Kennzahl *Total Expense Ratio Immobilien Sondervermögen Anlagestiftungen* (TER ISA) wird jeweils im Jahresbericht offengelegt. Erwirbt die Anlagegruppe Anteile anderer kollektiver Kapitalanlagen, fallen Verwaltungskommissionen auf denselben an und werden in die Kennzahl TER ISA miteinbezogen.

Alle Angaben verstehen sich zuzüglich allfälliger MWST, auch sofern nicht besonders vermerkt.