

# Anlagestiftung Pensimo

Anlagestiftung Pensimo für Personalvorsorge-Einrichtungen

Prospekt

## Prospekt

Dieser Prospekt, das Leitbild, die Statuten, das Reglement, die Anlagerichtlinien und der letzte Geschäfts- bzw. Halbjahresbericht regeln und erläutern die Beziehungen zwischen den Anlegern und der Anlagestiftung Pensimo. Die genannten Dokumente bilden insbesondere die Grundlage für die Ausgabe und die Rücknahme von Ansprüchen an den von der Stiftung geführten Anlagegruppen Casareal und Proreal.

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

### 1 Informationen über die Anlagestiftung und die Anlagegruppen

#### 1.1 Angaben zur Anlagestiftung

Die Anlagestiftung Pensimo für Personalvorsorge-Einrichtungen - als Rechtsnachfolgerin der 1942 gegründeten Pensimo AG - ist eine unter der Aufsicht der Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV) stehende Stiftung schweizerischen Rechts im Sinne von Art. 80 ff. des Schweizerischen Zivilgesetzbuches.

Die Anlagestiftung bezweckt die kollektive Anlage und Verwaltung des von den Anlegern eingebrachten Kapitals in Immobilien. Die Ansprüche gegenüber der Anlagestiftung Pensimo sind nach Art. 56 der Verordnung (BVV 2) zum Bundesgesetz über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG) vom 25. Juni 1982 eine im Rahmen der Bundesgesetzgebung für Vorsorgeeinrichtungen vorgesehene indirekte Immobilien-Anlage.

Die Anlagestiftung Pensimo richtet sich an mittlere und grössere schweizerische Personalvorsorgeeinrichtungen. Über die Aufnahme neuer Anleger entscheidet der Stiftungsrat.

#### 1.2 Angaben zu den Anlagegruppen

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

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

##### *Anlagegruppe Casareal (Wohnimmobilien Schweiz)*

Die Anlagegruppe Casareal investiert in schweizerische Wohnimmobilien. Baulandreserven, Anlagen in Tourismusgebieten und -objekten, Villen, Einfamilienhäuser und einzelne Eigentumswohnungen, Gewerbeimmobilien von mehr als 50 %, gewöhnliches Miteigentum ohne beherrschenden Einfluss und subventionierter Wohnungsbau sind nicht zugelassen.

Nettovermögen in CHF am 31.12.2015	976'588'582.34
Inventarwert eines Anspruchs in CHF am 31.12.2015	1'122.27

##### *Anlagegruppe Proreal (Geschäftsimmobilien Schweiz)*

Die Anlagegruppe Proreal investiert in Geschäftshäuser (vorzugsweise Bürogebäude) an guten Mikrolagen in den wirtschaftlichen Zentren der Schweiz. Baulandreserven, Industriebauten, Fabriken, Einkaufszentren, Freizeiteinrichtungen, Immobilien mit einem Wohnanteil von mehr als 50 % und gewöhnliches Miteigentum ohne beherrschenden Einfluss sind nicht zugelassen.

Nettovermögen in CHF am 31.12.2015	268'334'769.20
Inventarwert eines Anspruchs in CHF am 31.12.2015	1'225.76

### **1.3 Für die Anlagestiftung relevante Steuervorschriften**

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

Die Ertragsausschüttung der Stiftung unterliegt der eidgenössischen Verrechnungssteuer (35% auf der Brutto-Ertragsausschüttung). Die Stiftung beantragt die Rückerstattung dieser Steuer im Namen der Anleger. Die Ausschüttung erfolgt deshalb ohne Abzug der Verrechnungssteuer und die Anleger müssen keinen Rückerstattungsantrag stellen.

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

### **2.1 Anleger**

Anleger sind folgende Vorsorgeeinrichtungen: Pensionskasse Eternit AG, Pensionskasse der Rigips AG, Pensionskasse der Fixit AG, Pensionskasse der Holcim (Schweiz) AG, Holcim Pension Fund, Alters-, Invaliden- und Hinterbliebenenfonds der Kalkfabrik Netstal AG, Hilfsfonds der Kalkfabrik Netstal AG, Pensionskasse Vigier, HIAG Pensionskasse, Leica Pensionskasse, Pensionskasse der JURA-Holding, Personalvorsorgeeinrichtung der landqart®, Pensionskasse Stadt Zürich, Luzerner Pensionskasse, GEMINI Sammelstiftung, Pensionskasse der Coutts & Co. AG, Pensionskasse Post, IST Investmentstiftung für Personalvorsorge, Clariant-Pensionsstiftung, Pensionskasse der HG COMMERCIALE, Vorsorgeeinrichtung der St. Galler Kantonalbank, Pensionskasse der PwC, Pensionskasse der Alcatel-Lucent Schweiz AG.

### **2.2 Stiftungsrat**

Ständerätin Karin Keller-Sutter, Präsidentin, Wil  
Richard Hunziker, Vizepräsident, St. Gallen  
Peter De Angelo, Eglisau  
Martin Durchschlag, Basel  
Christoph Haller, Zürich  
Didier Kreienbühl, Ueberstorf  
Franz Landolt, Näfels  
Lukas Rohner, Villigen  
Hans Roth, Basel  
Dr. Jürg Tobler, Herisau

### **2.3 Schätzungsexperten**

Martin Hofer und Stefan Meier, Wüest & Partner AG, Zürich.

Wüest & Partner AG ist ein unabhängiges Beratungsunternehmen, das seit 1985 in den Bereichen Immobilienmarkt, Baumarkt und in der räumlichen Entwicklung erfolgreich tätig ist.

### **2.4 Anlagekommission**

Richard Hunziker, Präsident, St. Gallen  
Michel Gut, Lausanne  
Andi Hoppler, Zürich  
David Saxer, Jonschwil  
Roland Stockmann, Zürich

### **2.5 Geschäftsführung**

Für die Geschäftsführung zeichnet die 1993 gegründete Pensimo Management AG, Zürich, verantwortlich. Die Höhe des gezeichneten Aktienkapitals der Gesellschaft beträgt CHF 100'000.--. Das Aktienkapital ist in Namenaktien eingeteilt und voll einbezahlt. Aktionäre der Pensimo Management AG sind die Anlagestiftung Pensimo für Personalvorsorge-Einrichtungen mit 50%, die Immobilien-

Anlagestiftung Turidomus mit 40% und die Anlagestiftung Testina für internationale Immobilienanlagen mit 10%.

Der Verwaltungsrat der Pensimo Management AG besteht aus Richard Hunziker (Präsident), Andi Hoppler (Vizepräsident), Dr. Simon Grand, Valérie Schelker und Gabriela Theus. Geschäftsführer ist Jörg Koch.

Für die Leitung des Mandats der Geschäftsführung der Anlagestiftung Pensimo sowie das Portfolio-Management ist Daniel Schürmann verantwortlich.

Die Pensimo Management AG führt die Anlagestiftungen Pensimo, Turidomus, Imoka, Adimora und Testina sowie - über ihre Tochtergesellschaft Pensimo Fondsleitung AG – den Immobilien-Anlagefonds Swissinvest Real Estate Investment Fund.

## 2.6 Delegation von Teilaufgaben

Die Bewirtschaftung der Liegenschaften ist schwergewichtig an folgende Firmen delegiert:

Regimo St. Gallen AG, St. Gallen (Richard Sutter, Geschäftsführer)

Régimo Lausanne SA, Lausanne (Patrick Wicht, Geschäftsführer)

Regimo Basel AG, Basel (Hanspeter Rudin, Delegierter des Verwaltungsrates)

Regimo Zürich AG, Zürich (Silvia Vorbürger, Geschäftsführerin)

Régimo Genève SA, Genève (Patrick Wicht, Geschäftsführer)

Regimo Bern AG, Bern (Remo Kriemler, Geschäftsführer)

Regimo Zug AG, Zug (Matthias Häfelin, Geschäftsführer)

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

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

Die baufachliche Betreuung der Portfolios der Anlagegruppen Casareal und Proreal wird von der Abteilung Construction & Development der Pensimo Management AG wahrgenommen.

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

## 2.7 Revisionsstelle

Deloitte AG, Zürich.

## 3 Depotbanken

Mit der Verwahrung der nicht belehnten Titel der Anlagegruppen Casareal und Proreal ist die Credit Suisse AG, Zürich, beauftragt.

## 4 Weitere Informationen

### 4.1 Nützliche Hinweise

Rechnungseinheit	CHF	
Rechnungsjahr	1. Januar – 31. Dezember	
Ausschüttung	31. Mai	
Anlagegruppe Pensimo Casareal	Valor 2.048.819	ISIN CH 002 048 819 0
Anlagegruppe Pensimo Proreal	Valor 2.048.822	ISIN CH 002 048 822 4

#### **4.2 Bedingungen für die Ausgabe und die Rücknahme von Ansprüchen**

Über die Ausgabe neuer Ansprüche der Anlagegruppen entscheidet der Stiftungsrat. In der Regel werden neue Ansprüche im vollen Vorzeichnungsrecht der bisherigen Anleger emittiert. Zur Aufnahme neuer Anleger kann der Stiftungsrat das Vorzeichnungsrecht ausschliessen. Für die detaillierte Beschreibung der Modalitäten der Ausgabe und der Rücknahme von Ansprüchen kann auf Art. 4 und 6 des Reglements verwiesen werden. Die Aufnahme von Anlegern auf dem Weg von Asset swaps (Einbringen von Immobilien gegen Ausgabe von Ansprüchen) ist möglich. Dazu wird auf Artikel 5 des Reglements verwiesen. Die eingebrachten Immobilien müssen der Investitionsstrategie der Anlagegruppen entsprechen.

#### **4.3 Handel**

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.

#### **4.4 Publikationen der Stiftung**

Leitbild, Statuten, Reglement, Anlagerichtlinien, Prospekt sowie Geschäfts- und Halbjahresberichte stehen auf der Web-Site der Anlagestiftung Pensimo ([www.pensimo.ch](http://www.pensimo.ch)) als pdf-Dateien zum Download zur Verfügung. Diese Dokumente können, wie auch allfällige weitere Unterlagen, bei der Geschäftsführung kostenlos bezogen werden.

Die unterjährigen Inventarwerte sowie die Ausgabe- und Rücknahmepreise werden regelmässig im Internet publiziert ([www.pensimo.ch](http://www.pensimo.ch)).

Pensimo Management AG  
Obstgartenstrasse 19  
Postfach 246, 8042 Zürich  
Telefon +41 43 255 21 00  
[kontakt@pensimo.ch](mailto:kontakt@pensimo.ch)  
[www.pensimo.ch](http://www.pensimo.ch)