

**DUFOUR Investment Foundation**  
Prospekt

Anlagegruppe  
DUFOUR Light Industrial & Logistics

## I. ALLGEMEINE INFORMATIONEN

Die Anlagestiftung DUFOUR Investment Foundation (die "Stiftung") mit Sitz in Zürich untersteht der Aufsicht der Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge OAK BV. Sie richtet sich an in der Schweiz domizilierte steuerbefreite Einrichtungen der beruflichen Vorsorge. Sie bezweckt die kollektive Anlage und die Verwaltung der ihr von den Anlegern anvertrauten Vorsorgegeldern.

Der vorliegende Prospekt betrifft die Anlagegruppe "DUFOUR Light Industrial & Logistics" (die "Anlagegruppe"). Sie ist eine offene Struktur ohne Endzeitpunkt ("open-end"-Struktur) und gehört zur Kategorie "Immobilien" gemäss Art. 53 Abs. 1 Bst. c BVV2 mit vorwiegender Investition in Gewerbe- und Spezialimmobilien. Die Ansprüche gelten als kollektive Anlage gemäss Art. 56 BVV2. Die Anlagegruppe wird in Schweizer Franken geführt.

Ein Investment in Gewerbe- und Spezialimmobilien ermöglicht eine Diversifizierung eines Portfolios.

Referenzwährung: CHF

## II. ANLAGEKONZEPT

Die Anlagegruppe investiert ihre Mittel in der gesamten Schweiz. Eine ausgewogene Diversifikation soll durch eine Differenzierung von Nutzung, Regionen und Lagen erreicht werden.

Wichtige Auswahlkriterien für Investitionen sind die Attraktivität der Lage, (voraussichtliche) Erschliessung, Infrastruktur, wirtschaftliche und demographische Entwicklungen, Vermietungs- und Verkaufsmöglichkeiten, zu erwirtschaftende Rendite sowie Potential für Wert- und Ertragssteigerungen.

Es gelten die folgenden Anlagerichtlinien:

### Artikel 1 Rechtsgrundlagen

Gestützt auf Art. 6 Abs. 4 der Statuten sowie Art. 7 Abs. 2 des Stiftungsreglements hat der Stiftungsrat die Anlagerichtlinien für die Anlagegruppe "DUFOUR Light Industrial & Logistics" erlassen.

### Artikel 2 Allgemeines

Diese Anlagerichtlinien legen die Grundlagen für die Anlagestrategie der Anlagegruppe und deren Umsetzung fest. Das oberste Ziel der Stiftung ist die gewinnorientierte Anlage und die Verwaltung der ihr von den Anlegern anvertrauten Vorsorgegeldern.

Bei der Herleitung, Umsetzung und Überwachung der Anlagestrategie wahrt die Stiftung die Interessen ihrer Anleger.

### Artikel 3 Anlagegrundsätze

Anlagen erfolgen in Übereinstimmung mit den jeweils geltenden Gesetzes- und Verordnungsbestimmungen, insbesondere denjenigen der Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV) und der Verordnung über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVV2) sowie subsidiär den Bestimmungen dieser Anlagerichtlinien.

Die Anlagegruppe bezweckt den Erwerb, die Entwicklung, die Sanierung, das Halten und die Veräusserung von Immobilien und Immobilienprojekten in der Schweiz. Dabei soll für die definierte Anlagestrategie eine markt- und risikogerechte Rendite für die Anleger erwirtschaftet werden.

Zur Ertragsoptimierung kann die Anlagegruppe innerhalb der in diesem Reglement vorgegebenen Grenzen Fremdkapital einsetzen.

### Artikel 4 Anlagestrategie

<sup>1</sup>Der Anlagefokus besteht im Erwerb von kommerziell genutzten Liegenschaften in der Schweiz und deren langfristiger Substanzerhaltung und Substanzverbesserung, mit dem Ziel, für die Anleger ein risikogerechtes und langfristiges Kapital- sowie Ertragswachstum zu erwirtschaften.

<sup>2</sup>Das Vermögen wird angemessen verteilt nach Regionen, Lagen, Nutzungsarten und gesamtschweizerisch in Immobilienanlagen investiert. Der Schwerpunkt liegt auf kommerziell genutzten Liegenschaften.

Das Vermögen wird wie folgt auf die Nutzungsarten verteilt:

- a) 75% bis 100% des Mietertrags in kommerziell genutzte Liegenschaften:

# DUFOUR

- Büronutzung
  - Handels-, Retail- und Verkaufsnutzung
  - Logistik- und Lagernutzung
  - Industrie-, Produktions- und Fabriknutzung
  - Gastronomie- und Hotelnutzung
  - Spital- und Pflegenutzung
  - Alle übrigen Spezial- und Sondernutzungen (z.B. Gewerbeparks, Freizeitanlagen, Ausbildungsstätten)
- b) 0% bis 25% des Mietertrags in Wohnnutzung

<sup>3</sup>Anlagen in Wohnnutzung dürfen höchstens 25% des Vermögens der Anlagegruppe ausmachen. Reine Wohnimmobilienanlagen sind nicht zulässig. Wohnnutzung ist nur im Rahmen von gemischt genutzten Bauten erlaubt, wobei diese eine überwiegende Nutzung gemäss Bst. a. aufweisen müssen.

Während der Aufbauphase der Anlagegruppe können die vorliegenden Bandbreiten abweichen.

## Artikel 5 Zulässige Anlagen

Immobilien im Allein- oder Miteigentum, Bauten im Baurecht sowie Bauland sind als Vermögensanlagen der Anlagegruppe erlaubt.

Zulässige Anlagen können mittels Direktanlagen oder Kollektivanlagen erfolgen, wobei der Fokus auf den Direktanlagen liegt. Direktanlagen oder Kollektivanlagen können sein:

- a) Direkte Anlagen sind von der Stiftung direkt gehaltene Immobilienanlagen. Immobilien im Allein- oder Miteigentum, Bauten im Baurecht sowie Bauland, die von Tochtergesellschaften im Sinne von Art. 33 ASV gehalten werden, die sich vorbehalten im Alleineigentum der Stiftung befinden, sind diesen gemäss Art 655 ZGB gleichgestellt.
- b) Kollektive Anlagen sind Vermögensteile, die von verschiedenen Anlegern gemeinsam gehalten werden. Die Voraussetzungen, damit sich die Anlagegruppe an kollektiven Anlagen beteiligen kann sind, dass die Interessen der involvierten Anleger nachvollziehbar geschützt sind:

- I. Vornahme der Anlagen gemäss Artikel 5;
- II. Regelung Organisationsform der kollektiven Anlage hinsichtlich Festlegung der Anlagerichtlinien, Kompetenzregelung, Anteilsermittlung und Kauf/Rücknahme der Anteile;
- III. Die Vermögenswerte der Kollektivanlage oder der Depotbank können zugunsten der Anleger ausgedient werden;
- IV. Diese Kollektivanlagen sind angemessen diversifiziert und unterliegen einer angemessenen Informations- und Auskunftspflicht.

Derivate werden lediglich zur Absicherung von Zins- und Marktrisiken, unter Beachtung von Art. 56a BVV2, eingesetzt.

## Artikel 6 Anlagebeschränkungen

Zulässige Anlageopportunitäten richten sich nach Art. 27 ASV:

- Unbebaute Grundstücke, sofern sie erschlossen sind und die Voraussetzungen für eine umgehende Überbauung erfüllen;
- Grundstücke in Miteigentum ohne Mehrheit der Miteigentumsanteile und Stimmen, sofern deren Verkehrswert gesamthaft höchstens 30% des Vermögens der Anlagegruppe beträgt;
- Kollektive Anlagen, sofern deren Zweck ausschliesslich dem Erwerb, dem Verkauf, der Überbauung, der Vermietung oder der Verpachtung von eigenen Grundstücken dient;
- Bauland, angefangene Bauten sowie sanierungsbedürftige Objekte dürfen gesamthaft höchstens 30% des Vermögens der Anlagegruppe betragen;
- Der Verkehrswert eines Grundstücks darf höchstens 15% des Vermögens der Anlagegruppe betragen. Siedlungen, die nach den gleichen baulichen Grundsätzen erstellt worden sind, sowie aneinandergrenzende Parzellen gelten als einziges Grundstück;
- Der Wert der kollektiven Anlagen, die eine Belehnungsquote von 50% überschreiten, darf höchstens 20% des Vermögens der Anlagegruppe betragen;

# DUFOUR

- Die Anlage in kollektiven Anlagen darf die Einhaltung der Anlagerichtlinien und die Wahrung der Führungsverantwortung nicht beeinträchtigen;
- Die Anlage von bis zu 100% in eine einzelne Subkategorie der Nutzungsart Gewerbe- und Spezialnutzung ist zulässig.

In einer Aufbauphase kann von den vorliegenden Anlagebeschränkungen Abs. 2, 4 und 5 abgewichen werden.

Die Anlagevorschriften sind grundsätzlich stets einzuhalten. Sollten sich durch Käufe oder Verkäufe oder markante Marktveränderungen Überschreitungen oder Abweichungen ergeben, sind die zur Wiederherstellung der reglementkonformen Situation erforderlichen Massnahmen im Sinne der Anleger und der Anlagepolitik und den Umständen entsprechend einzuleiten.

Von den Anlagerichtlinien darf nur im Einzelfall und befristet abgewichen werden, wenn das Interesse der Anleger eine Abweichung dringend erfordert und der Präsident des Stiftungsrats der Abweichung zustimmt. Vorbehalten bleibt die Aufbauphase (vgl. Artikel 12). Die Abweichungen sind im Anhang der Jahresrechnung offenzulegen und zu begründen.

## **Artikel 7 Finanzanlagen**

Die liquiden Mittel (in Schweizer Franken) können in Form von Bankguthaben auf Sicht und auf Zeit sowie in Form von Geldmarktanlagen (inkl. Obligationen mit einer Restlaufzeit von maximal 12 Monaten) bei inländischen Schuldner gehalten werden.

Die Anlagegruppe ist grundsätzlich voll investiert. Zur Sicherstellung von bevorstehenden Bauvorhaben oder bei fehlenden Anlagemöglichkeiten kann das Vermögen in auf Schweizer Franken lautende Forderungspapiere von Schuldner in der Schweiz mit einer Restlaufzeit von bis zu 24 Monaten angelegt werden.

Bei Geldmarktanlagen muss das kurzfristige Rating des Schuldners mindestens ein A-1 (S&P), P-1 (Moody's) oder F1 (Fitch) betragen. Als Mindestanforderung beim Erwerb gilt für Obligationenanlagen ein A (S&P), A2

(Moody's) oder A (Fitch). Das Durchschnittsrating der Obligationen muss mindestens A+ (S&P), A1 (Moody's) oder A+ (Fitch) betragen. Das Halten von Positionen, die nach dem Kauf zurückgestuft werden, ist gestattet, sofern dies den Anlegerinteressen dient.

Derivate werden lediglich zur Absicherung von Zins- und Marktrisiken eingesetzt.

## **Artikel 8 Finanzierung**

Die Belehnung von Grundstücken ist zulässig und richtet sich nach Art. 27 Abs. 5 -7 ASV.

Die Belehnungsquote darf im Durchschnitt aller Grundstücke, die von der Anlagegruppe direkt oder über Tochtergesellschaften nach Art. 33 ASV gehalten werden, ein Drittel des Verkehrswertes der Grundstücke nicht überschreiten. Die Belehnungsgrenze kann ausnahmsweise und vorübergehend auf 50% erhöht werden, wenn dies zur Wahrung der Liquidität erforderlich ist und im Interesse der Anleger liegt.

## **Artikel 9 Tochtergesellschaften**

<sup>1</sup>Der Zweck von Tochtergesellschaften darf einzig im Erwerb, in der Entwicklung, im Verkauf, in der Bewirtschaftung oder der Verwaltung eigener Grundstücke bestehen.

<sup>2</sup>Tochtergesellschaften von Immobilien-Anlagegruppen müssen im Alleineigentum der Stiftung stehen, Tochtergesellschaften von Holdinggesellschaften in deren Alleineigentum.

<sup>3</sup>Die Anlagegruppe oder ihre Holdinggesellschaften können ihren Tochtergesellschaften Darlehen gewähren.

<sup>4</sup>Sie können für ihre Tochtergesellschaften Garantien abgeben oder Bürgschaften eingehen. Die Garantien und Bürgschaften dürfen gesamthaft entweder die Höhe der liquiden Mittel der Anlagegruppe oder 5% des Vermögens der Anlagegruppe nicht überschreiten und nur für kurzfristige Finanzierungszusagen oder Überbrückungsfinanzierungen abgegeben werden.

## **Artikel 10 Bewertung und Rechnungslegung**

Jedes Grundstück, das die Stiftung erwerben oder veräussern will, wird durch den manda-

# DUFOUR

tierten, unabhängigen Schätzungsexperten bewertet. Bei Sacheinlagen gilt Art. 41 Abs. 4 ASV sowie Art. 10 des Stiftungsreglements.

Der Verkehrswert der Grundstücke wird im Rahmen des Jahresabschlusses vollumfänglich risiko- und marktgerecht durch den unabhängigen Schätzungsexperten bewertet. Die Ergebnisse werden im Geschäftsbericht offengelegt.

Die Bewertung der Immobilien erfolgt risiko- und marktgerecht durch unabhängige Schätzungsexperten, wobei in der Regel auf ein dynamisches Ertragswertverfahren (DCF-Methode) abgestützt wird.

Die Buchführung, Bilanzierung und Bewertung der Aktiven und Passiven erfolgt nach den Fachempfehlungen zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER.

## **Artikel 11 Liquidität**

Auf eine genügende Liquidität wird stets geachtet, um eine jederzeitige Zahlungsfähigkeit zu gewährleisten. Der Liquiditätsbedarf wird laufend geplant und überwacht.

Die Anlagegruppe investiert in Anlageobjekte in einem Ausmass, welches die Umsetzbarkeit der definierten Anlagestrategie sowie die Zahlungsfähigkeit jederzeit sicherstellt. Devestitionen sind im Rahmen der Liquiditätssteuerung jederzeit möglich.

## **Artikel 12 Aufbauphase**

Als Aufbauphase gelten die ersten fünf (5) Jahre seit Aufnahme der operativen Tätigkeit der Anlagegruppe.

Während der Aufbauphase der Anlagegruppe kann von den Anlagebeschränkungen gemäss Artikel 6 abgewichen werden.

Als Zeitpunkt der Aufnahme der operativen Tätigkeit gilt das Datum der erstmaligen Einbringung von Vermögenswerten in die Anlagegruppe, wobei die Entgegennahme verbindlicher Kapitalzusagen für sich allein noch keine Einbringung von Vermögenswerten darstellt.

## **Artikel 13 Abweichungsmöglichkeiten**

Von den Anlagerichtlinien darf nur im Einzelfall und befristet abgewichen werden, wenn

das Interesse der Anleger eine Abweichung erfordert und der Präsident des Stiftungsrates die Abweichung genehmigt. Abweichungen sind in der Jahresrechnung anzugeben und zu begründen.

## **III. ORGANISATION**

### **Artikel 14 Anlegerversammlung**

Das oberste Organ der Stiftung ist die Anlegerversammlung, welche durch die Vertreter der Anleger gebildet wird. Die Anlegerversammlung tritt nach Massgabe des Stiftungsreglements zusammen, mindestens jedoch einmal jährlich.

### **Artikel 15 Stiftungsrat**

Der Stiftungsrat ist das oberste geschäftsführende Organ. Ihm obliegen sämtliche Aufgaben, die nicht ausdrücklich der Anlegerversammlung oder der Revisionsstelle vorbehalten sind. Der Stiftungsrat vertritt die Stiftung nach aussen. Der Stiftungsrat besteht aus mindestens drei fachkundigen Mitgliedern, die natürliche Personen sein müssen. Die Mitglieder des Stiftungsrats werden von der Anlegerversammlung gewählt. Dabei dürfen die Stifterin, deren Rechtsnachfolger und Personen, welche mit der Stifterin wirtschaftlich verbunden sind, höchstens von einem Drittel des Stiftungsrats vertreten werden. Für die Wahl der Mitglieder des Stiftungsrats steht der Stifterin im Umfang eines Drittels ein Vorschlagsrecht zu. Personen, die mit der Verwaltung oder Vermögensverwaltung der Stiftung betraut sind, dürfen nicht in den Stiftungsrat gewählt werden. Überträgt der Stiftungsrat die Geschäftsführung Dritten, so dürfen diese nicht im Stiftungsrat vertreten sein. Der Stiftungsrat entscheidet, basierend auf der Empfehlung der Anlagekommission, über die Anlageentscheide.

### **Artikel 16 Anlagekommission**

Der Stiftungsrat setzt für die Anlagegruppe eine Anlagekommission ein. Diese besteht aus mindestens drei fachkundigen Mitgliedern, welche vom Stiftungsrat gewählt werden. Die Stifterin, deren Rechtsnachfolger und Personen, die mit der Stifterin wirtschaftlich verbunden sind, dürfen höchstens von einem Drittel der Anlagekommission vertreten

# DUFOUR

werden. Sie ist innerhalb des vom Stiftungsrat vorgegebenen Rahmens für die Überwachung der Anlage (Kauf/Verkauf) und Verwaltung des Vermögens verantwortlich. Die Anlagekommission achtet auf die sorgfältige Auswahl und die professionelle Bewirtschaftung von Objekten und Produkten. Sie prüft die Anlageentscheide vor und gibt dem Stiftungsrat ihre Empfehlung ab.

## **Artikel 17 Geschäftsführung**

Der Stiftungsrat delegiert die operative Geschäftsführung an die Quantus AG, Zürich. Die Geschäftsführung der Anlagestiftung besorgt die laufenden Geschäfte der Stiftung im Rahmen der Statuten, des Stiftungsreglements, der Anlagerichtlinien und weiterer Spezialreglemente, Direktiven und Erlasse des Stiftungsrats. Ausserdem koordiniert die Geschäftsführung die Zusammenarbeit mit der Revisionsstelle, der Aufsicht und der Stiftungsbuchhaltung.

## **Artikel 18 Portfolio Management**

Das Portfolio Management, delegiert an die Quantus AG, setzt die Vorgaben der Anlagekommission und der Geschäftsführung bezüglich Führung und Bewirtschaftung des Anlagegruppenvermögens sowie die Steuerung und Überwachung der einzelnen Immobilientransaktionen operativ um.

## **Artikel 19 Property Management**

Die Immobilienbewirtschaftung hat die Stiftung delegiert. Die Liegenschaftsverwaltung umfasst die technische und administrative Verwaltung der Immobilien.

## **Artikel 20 Compliance Stelle**

Die von der Geschäftsführung, dem Asset und Portfolio Management sowie der Revisionsstelle unabhängige Compliance Stelle überprüft die Einhaltung der Anlagerichtlinien periodisch, mindestens jedoch vierteljährlich und erstattet über die Ergebnisse Bericht. Als Compliance Stelle wird die Huwiler Treuhand AG mandatiert.

## **Artikel 21 Schätzungsexperten**

Wüest Partner AG, Zürich wird als unabhängige Schätzungsexpertin mandatiert. Die Anlagegruppe wird jedes Anlageobjekt, das

sie erwerben oder verkaufen will, durch die unabhängige Schätzungsexpertin schätzen lassen. Der Verkehrswert einer Immobilienanlage wird grundsätzlich mindestens einmal jährlich sowie nach Fertigstellung einer Baute durch die Schätzungsexpertin geprüft.

## **Artikel 22 Revisionsstelle**

Als Revisionsstelle für die Stiftung ist BDO AG, Zürich, mandatiert. Die Aufgaben der Revisionsstelle richten sich nach Art. 10 ASV. Zu diesen zählt die Prüfung der Einhaltung der Bestimmungen der Statuten, des Stiftungsreglements und der Anlagerichtlinien.

## **Artikel 23 Depotbank**

Die Depotbank der Anlagegruppe ist die Banque Cantonale Vaudoise, welche für die Verwahrung und die Administration der Ansprüche an der Anlagegruppe zuständig ist. Die Depotbank ist in diesem Zusammenhang u.a. auch für die Entgegennahme von Zeichnungen und Rücknahmen von Ansprüchen zuständig.

## **Artikel 24 Delegation weiterer Aufgaben**

Es besteht die Möglichkeit, weitere Teilaufgaben, wie beispielsweise Rechts- und Steuerberatung zu delegieren. Eine allfällige Übertragung von Aufgaben wird im Rahmen eines schriftlichen Vertrags festgehalten.

## **Artikel 25 Vermeidung von Interessenkonflikten**

Zur Vermeidung von Interessenkonflikten hat der Stiftungsrat ein Reglement erlassen. Darin werden die Grundsätze festgehalten, wie die Anlagestiftung, ihre Organe und Mitarbeitenden mit Interessenkonflikten umzugehen haben.

## **IV. ANSPRÜCHE**

### **Artikel 26 Ausgabe, Zession und Rücknahme**

Regelungen betreffend Ansprüche der Anleger sind in detaillierter Form im Stiftungsreglement festgeschrieben. Der Erwerb von Ansprüchen erfolgt durch die Emission neuer Ansprüche durch die Geschäftsführung oder durch die direkte Weiterplatzierung von Ansprüchen, die von Anlegern der Stiftung zu-

rückgegeben werden. Die Ausgabe erfolgt über Kapitalabrufe oder im Austausch zu Sacheinlagen.

Der Ausgabepreis spiegelt den gültigen Nettoinventarwert (Net Asset Value oder "NAV") je Anspruch, gegebenenfalls zuzüglich einer Ausgabekommission, wider. Die Höhe der Ausgabekommission wird von der Geschäftsführung, im Rahmen der Vorgaben des Stiftungsrats, festgelegt. Ansprüche werden gemäss Beschluss der Anlagestiftung ausgegeben. Grundsätzlich werden diese tranchenweise ausgegeben, während die Geschäftsführung über die Anzahl der neu auszugebenden Ansprüche, die Zuteilungsmethode bei der Überzeichnung, den Zeitpunkt der Ausgabe sowie das Abschluss-Valutadatum bestimmt.

Mit Zustimmung der Geschäftsführung ist die Abtretung von Ansprüchen zulässig. Eine Verweigerung der Zustimmung kann ohne Angabe von Gründen erfolgen. Die Abtretung beziehungsweise Übernahme von Ansprüchen erfolgt durch Zession.

Die Anleger können mit einer Kündigungsfrist von zwölf (12) Monaten auf das Ende der Aufbauphase von fünf (5) Jahren seit Aufnahme der operativen Tätigkeit der Anlagegruppe die Rücknahme aller oder eines Teils ihrer Ansprüche verlangen (selbst wenn dieser Zeitpunkt kein Ende des Geschäftsjahrs ist). Danach können sie unter Beachtung einer Kündigungsfrist von zwölf (12) Monaten die Rücknahme aller oder eines Teils ihrer Ansprüche jeweils auf Ende eines Geschäftsjahrs verlangen.

Die Geschäftsführung kann die Rücknahme von Ansprüchen abweichend von der Kündigungsfrist oder vom Rücknahmedatum gewähren, wenn eine Umplatzierung bei anderen Anlegern möglich ist. Hierzu ist der Grundsatz der Gleichbehandlung der Anleger zu berücksichtigen. Bei ausserordentlichen Umständen, wie zum Beispiel bei Liquiditätsengpässen aufgrund schwer liquidierbarer Anlagen, kann die Rücknahme von Ansprüchen um bis zu 24 Monate aufgeschoben werden.

Der Rücknahmepreis je Anspruch umfasst den NAV je Anspruch zum Zeitpunkt der Rücknahme abzüglich Spesen (Rücknahmekommission und Abgaben), die durch die Rücknahme von Ansprüchen durchschnittlich entstehen. Die entsprechende Differenz zwischen NAV und Rücknahmepreis wird der Anlagegruppe gutgeschrieben. Die Rückgabe von Ansprüchen erfolgt ausschliesslich durch Rücknahme durch die Stiftung oder durch die von der Geschäftsführung der Stiftung vorgenommene direkte Weiterplatzierung an andere Anleger. Ein freier Handel von Ansprüchen ist nicht zugelassen.

## **Artikel 27 Sacheinlagen**

Die Aufnahme von Anlegern durch Sacheinlagen ist möglich, sofern sie mit der Anlagestrategie der Anlagegruppe vereinbar sind. Die Interessen der übrigen Anleger dürfen durch Sacheinlagen nicht beeinträchtigt werden. Der Stiftungsrat hält die erfolgten Sacheinlagen in einem Bericht fest, wobei im Anhang Angaben zu Ort, Art, Preis sowie Bruttorendite bzw. zu erwartende Bruttorendite der Sacheinlagen pro Objekt erfasst werden. Anschliessend prüft die Revisionsstelle die der Sacheinlagen zugrundeliegende Bewertung nach Reglementsconformität, fachmännischer Ausführung sowie Preisplausibilität und der als Gegenleistung auszugebenden Ansprüche.

## **Artikel 28 Bewertung**

Im Zuge der Erstemission bestimmt der Stiftungsrat den Preis eines Anspruchs. Anschliessend zur Erstemission bemisst sich der NAV eines Anspruchs nach dem jeweiligen NAV der Anlagegruppe per Bewertungsstichtag geteilt durch die Anzahl der bei der Anlagegruppe bestehenden Ansprüche. Dabei besteht der NAV aus dem Verkehrswert der Immobilien nach der letzten, durch den unabhängigen Schätzungsexperten vorgenommenen Schätzung abzüglich der bei einer Liquidation der Immobilienanlagen voraussichtlich anfallenden Kosten und Steuern. Bewertungen erfolgen im Wesentlichen risiko- und marktgerecht auf Basis des dynamischen Ertragswertverfahrens (DCF-Methode). Bei wesentlichen Änderungen seit der letzten

Schätzung hat eine Bewertung vor der Berechnung des NAV stattzufinden.

Der NAV je Anspruch wird mindestens auf Ende des Geschäftsjahres sowie auf jeden Tag hin berechnet, auf welchen Ausgaben oder Rücknahmen von Ansprüchen erfolgen.

Sacheinlagen werden zum NAV im Zeitpunkt der Einbringung abgewickelt. Der Verkehrswert der Immobilien wird durch einen unabhängigen Schätzungsexperten gemäss den gesetzlichen und reglementarischen Bestimmungen geschätzt. Ein zweiter von der Anlagestiftung und vom ersten Experten unabhängiger Schätzungsexperte prüft die Schätzung. Kommt es zu einer Abweichung der Bewertungen, so gilt der Durchschnittswert der Schätzungen.

## **Artikel 29 Thesaurierung und Ausschüttung**

Die jährlichen Nettoerträge werden grundsätzlich laufend reinvestiert (Thesaurierung). Der Stiftungsrat kann festlegen, dass ausnahmsweise der jährliche Nettoertrag ausgeschüttet wird. Neben der Höhe der Ausschüttung steht es dem Stiftungsrat frei, zusätzlich zum Nettoertrag auch einen Anteil des Kapitalwertes auszuzahlen.

## **Artikel 30 Kapitalzusage und Kapitalabruf**

Kapitalzusagen sind bindende Offerten zum Erwerb von Ansprüchen. Sie enthalten das unwiderrufliche und unbedingte Versprechen, bei einem Kapitalabruf Ansprüche bis zum Betrag der Kapitalzusage gegen Einlage in Geld oder Sacheinlage zu liberieren.

Die Stiftung ist in der Entgegennahme und im Abruf von Kapitalzusagen frei. Es besteht kein Anspruch auf vollständigen oder teilweisen Abruf einer Kapitalzusage. Der Abruf von Kapitalzusagen kann in einer oder mehreren Tranchen erfolgen.

Anleger, deren Kapitalzusage noch nicht vollständig abgerufen worden ist, haben vorbehaltlich der Regelung betreffend Unterschreitung eines Schwellenwerts der Kapitalzusagen ein Recht auf proportionale Teilnahme an jedem Kapitalabruf im Verhältnis zu den von anderen Anlegern noch nicht abgerufenen Kapitalzusagen.

Bei Kapitalabrufen ist eine Zahlungsfrist von mindestens 10 Tagen einzuräumen. Ist ein Anleger nach einem Kapitalabruf in Verzug, so hat er auf dem ordnungsgemäss abgerufenen Betrag einen Verzugszins zu bezahlen. Dauert der Verzug 30 Tage, so kann der Stiftungsrat den Abruf annullieren. Im Annullierungsfall erlöschen das Recht und die Pflicht des säumigen Anlegers auf Teilnahme am betroffenen Kapitalabruf. Er bleibt jedoch zur Bezahlung der bis zur Annullierung aufgelaufenen Verzugszinsen sowie einer Konventionalstrafe verpflichtet. Die Stiftung ist berechtigt, den annullierten Kapitalabruf den übrigen Anlegern zur Erfüllung anzubieten.

## **V. GEBÜHREN UND KOSTEN**

Der Stiftungsrat erlässt ein Gebühren- und Kostenreglement. Die darin aufgeführten Gebühren, Kosten und Aufwendungen führen zu einer Verminderung der durch die Anleger erzielbaren Rendite auf die Ansprüche.

Das Gebühren- und Kostenreglement definiert die Rechtsgrundlage für die Belastung von Gebühren und Kosten gegenüber den Anlegern und der Anlagegruppe. Darin sind unter anderem die nachfolgenden Gebühren und Kosten geregelt:

- Ausgabe-, Rücknahmekommission und Transaktionskommissionen zulasten der Anleger bis maximal 2% des Zeichnungsbetrages bzw. des NAV;
- Kommissionen zugunsten der Anlagegruppe (Verwässerungsschutz) bis maximal 5% des Zeichnungsbetrages;
- Die Managementgebühr von maximal 0.50% p.a. umfasst das Portfolio Management und wird vierteljährlich, basierend auf dem Gesamtvermögen (GAV) der Anlagegruppe, am letzten Tag des Quartals berechnet und belastet;
- Die Gebühr für die Geschäftsführung von 0.10% p.a. wird vierteljährlich, basierend auf dem Gesamtvermögen (GAV) der Anlagegruppe, am letzten Tag des Quartals berechnet und belastet;
- Transaktionsgebühr zulasten der Anlagegruppe für den An- und Verkauf von



Anlageobjekten bis maximal 2% des Kauf- bzw. Verkaufspreises;

- Als Entschädigung für Baumanagement, Bautreuhand und Bauherrenvertretung im Rahmen von Renovationen, Neubauten und sonstige Projektrealisierungen erhält die geschäftsführende Gesellschaft für ihre Dienstleistungen eine Entschädigung von maximal 2% der jeweiligen Gesamtbaukosten beziehungsweise Erstellungskosten.
- Die durch Dritte erbrachten Liegenschaftsverwaltungstätigkeiten werden der Anlagegruppe gemäss jeweiligen separaten Verträgen in Rechnung gestellt. Die Entschädigung beträgt maximal 5% der jährlichen Ist-Mietzinseinnahmen. Es erfolgt keine zusätzliche Entschädigung an die geschäftsführende Gesellschaft.
- Weitere Gebühren, Kosten und Aufwendungen, wie im Gebühren- und Kostenreglement ausgewiesen.

Die vollständigen Kosten werden jährlich im Geschäftsbericht der Anlagestiftung ausgewiesen.

Die Kennzahl TERISA wird jeweils im Jahresbericht offengelegt.

Alle Angaben verstehen sich exklusiv allfälliger Mehrwertsteuer.

## VI. STEUERN

Die Anlagestiftung ist von den direkten Steuern des Bundes, der Kantone und der Gemeinden befreit. Hingegen unterliegt die Stiftung den Objektsteuern, Liegenschaftssteuern und Vermögensverkehrssteuern (insbesondere Grundstückgewinnsteuern und Handänderungssteuern).

Die Ertragsausschüttungen der Stiftung erfolgen ohne Abzug der eidgenössischen Verrechnungssteuer. Die Ansprüche unterliegen nicht den Stempelabgaben (Emissions- und Umsatzabgabe).

## VII. RISIKOHINWEISE

Der Rücknahmepreis von Ansprüchen hängt vor allem von der zukünftigen Performance der Vermögenswerte der Anlagegruppe ab. Bei einer negativen Entwicklung besteht für

den Investor das Risiko eines teilweisen oder vollständigen Kapitalverlustes. Daher sollten sich Anleger bewusst sein, dass eine Investition in die Anlagegruppe Risiken birgt. Nur erfahrene Investoren, die in der Lage sind, die Risiken und Möglichkeiten einer Investition in die Anlagegruppe auch unabhängig von den Informationen in diesem Prospekt zu bewerten, sollten in die Anlagegruppe investieren. Der Stiftungsrat kann keine Garantie dafür geben, dass die gesteckten Anlageziele erreicht werden.

Die Anleger haben insbesondere die folgenden Risiken zu berücksichtigen:

### a) Marktbezogene Risiken

Immobilienanlagen sehen grundsätzlich einen langfristigen Anlagehorizont vor. Dabei gilt dies insbesondere für Investitionen in Immobilienprojekte. Auf das Erreichen der Anlageziele gibt es keine Gewähr. Gleichermassen ist die vergangene Performance kein Indikator für die zukünftige Performance. Aufgrund des langen Anlagehorizonts unterliegt die Anlagegruppe allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen wie beispielsweise Wirtschaftswachstum, Konjunktur und der Inflation. Dabei können sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen verschlechtern, sodass die Nachfrage nach Gewerbefläche und generell Mietflächen negativ beeinflusst werden und Veräusserungserträge sinken können. Dies kann sich negativ auf die Geschäfts-, Ertrags- und Finanzlage der Anlagegruppe auswirken.

Aufgrund der Standortgebundenheit der Immobilien ist die Marktgängigkeit von der Lage, der Nutzungsart, des Reifegrades sowie der Qualität der Liegenschaft abhängig. Zudem wirken sich die Liquidität des Marktes, regulatorische Einflüsse und die infrastrukturelle Anbindung der Liegenschaft auf die Marktgängigkeit aus.

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

## b) Anlagebezogene Risiken

Die Mieterträge von Liegenschaften sind konjunkturellen Schwankungen und mietrechtlichen Einschränkungen unterworfen. Der Bedarf an Mietflächen hängt i.d.R. direkt von der aktuellen Wirtschaftslage und Bevölkerungsentwicklung ab. Diese Faktoren haben einen direkten Einfluss auf die Leerstandsquote sowie auf allfällige Mietertragsausfälle bei Liegenschaften. Zudem unterliegen Liegenschaften einem erhöhten Verwaltungsrisiko sowie allfälligen technischen Erschwernissen.

Die Fokussierung der Anlagegruppe auf die Nutzungsart kommerziell genutzte Immobilien hat eine Konzentration des Anlageportfolios auf entsprechende Liegenschaften und eine Reduktion der Diversifikation bezüglich Nutzungsarten zur Folge. Das Fehlen von Bandbreiten für die verschiedenen Subkategorien der Nutzungsarten kommerziell genutzte Immobilien kann zudem zu einer Konzentration von 100% innerhalb einer Subkategorie führen.

Umweltrelevante Risiken werden beim Erwerb, anlässlich der Entwicklung und vor Baubeginn berücksichtigt. Können umweltrelevante Belastungen oder Probleme identifiziert werden, werden entweder die zu erwartenden Kosten in die Risikoanalyse und/oder Kaufpreisberechnung einbezogen oder es wird mit dem Verkäufer eine Lösung gesucht, um eine Haftung der Anlagegruppe für solche Risiken zu minimieren. Ansonsten wird vom Kauf der Liegenschaft Abstand genommen. Dennoch können unvorhergesehene und/oder erst später auftretende umweltrelevante Belastungen und Altlasten nicht ausgeschlossen werden. Diese können zu erheblichen unvorhergesehenen Kosten für Untersuchung, Sanierung und/oder Überwachung führen und sich damit negativ auf die Bewertung des Anlagegruppevermögens auswirken.

Bei der Bewertung von Liegenschaften spielen zahlreiche Faktoren eine Rolle. Dabei ist die Bewertung von einer subjektiven Einschätzung dieser Faktoren abhängig. Der erzielbare Erlös beim Verkauf einer Liegenschaft richtet sich nach Angebot und Nachfrage zum Zeitpunkt des Verkaufs. Der Kauf-

preis einer Liegenschaft kann deshalb vom durch einen Schätzungsexperten ermittelten Wert abweichen.

Weitere Risiken sind bei Entwicklungsprojekten wie Bauland etc. zu berücksichtigen.

Bei Entwicklungsprojekten, deren Fertigstellung in der Regel mehrere Jahre dauert, kann es aus verschiedenen Gründen zu Verzögerungen und Kostenüberschreitungen kommen. Zum Beispiel können regulatorische Veränderungen, behördliche Vorgaben, Einsprachen und Rekurse von Dritten sowie Auflagen zu Herausforderungen in der Planungsphase führen. Zudem sind Entwicklungsprojekte regelmässig von der Umsetzung bzw. dem Inkrafttreten planungsrechtlicher Instrumente, Um- und Aufzonungen, städtebauliche Verträge oder dergleichen abhängig, die ihrerseits von verschiedenen Parametern (Koordinierung mit und Mitwirkung von Behörden, Nachbarn, Bevölkerung usw.) abhängig sind.

Die Realisierung von Bauprojekten ist risikobehaftet. Es können Kostenüberschreitungen erfolgen, die in gerichtlichen Auseinandersetzungen enden können. Auch können Bauprojekte Mängel aufweisen, wie zum Beispiel unsachgemässe oder mangelhafte Planungs-, Erstellungs- oder Konstruktionsfehler, welche unerwartete und überdurchschnittliche Realisierungs-, Unterhalts- oder Sanierungskosten sowie Verzögerungen verursachen. Dies kann sich negativ auf die Erträge auswirken, gleichermassen wie Probleme bei der Erstvermietung und beim Verkauf, die auch Ertragsausfälle hervorrufen können.

## c) Ertragsbezogene Risiken

Erträge aus Anlageobjekten erfolgen in aller Regel in Form von Pacht- oder Mietzinseinnahmen. Diese sind konjunkturellen Schwankungen sowie mietrechtlichen Einschränkungen unterworfen. Zudem hängt der Bedarf an Mietflächen und demzufolge das Ertragspotenzial einer Anlage von verschiedenen Parametern ab, wie namentlich die gegenwärtige Wirtschaftslage oder die Bevölkerungsentwicklung und die damit verbundene Nachfrage. Solche Faktoren beeinflussen unmit-

# DUFOUR

telbar die Leerstandsquote und Mietertragsausfälle.

#### d) Organisationsbezogene Risiken

Es bestehen verschiedene Risiken im Zusammenhang mit der Organisation und dem Betrieb der Anlagegruppe. Dazu gehören namentlich Risiken infolge von Interessenkonflikten, zum Beispiel im Falle von Transaktionen mit Nahestehenden oder Organmitglieder.

#### e) Liquiditätsbezogene Risiken und Kreditrisiken

Die für das Portfolio erworbenen Immobilien sind i.d.R. wenig liquide. Die Veräusserung ist deshalb schwieriger als bei einem börsenkotierten Wertpapier. Unter ausserordentlichen Umständen kann die Rücknahme von Ansprüchen aufgeschoben werden. Falls danach die Bedienung der Rücknahmen nur mit grossen Abschlägen auf den Anlagen oder mangels Liquidität nicht möglich ist, kann nach Konsultation der Anleger und Information der Aufsichtsbehörde die Bedienung der Rücknahme aufgeschoben oder andere Optionen geprüft werden.

Die Anlagerichtlinien sehen die Möglichkeit einer Belehnung der Anlageobjekte vor. Im Idealfall können durch die Fremdfinanzierung die Rendite der Anleger gesteigert werden ("positiver Leverage-Effekt"). Gleichermassen kann durch die Hebelwirkung der Verschuldung auch das Risiko für die Anleger zunehmen ("negativer Leverage-Effekt") und somit eine Verlustgefahr bei rückläufigen Immobilienpreisentwicklungen hervorrufen.

#### f) Rechtliche, Politische, Steuer- und Versicherungsrisiken

Die Anlagegruppe investiert in Liegenschaften in der Schweiz. Bei rechtlichen Auseinandersetzungen im Zusammenhang mit den Liegenschaften können die entsprechenden kantonalen Gesetzgebungen zur Anwendung kommen.

Immobilienanlagen unterliegen politischen Risiken wie z.B. Risiken aufgrund von Verstaatlichungen, Enteignungen und gesellschaftlicher oder politischer Instabilität.

Die Stiftung ist auf in der Schweiz domizilierte, steuerbefreite Einrichtungen der beruflichen Vorsorge ausgerichtet und demzufolge teilweise steuerbefreit. Immobilienanlagen werden bezüglich rechtlicher Struktur und Steuereffizienz geprüft. Änderungen in der Steuergesetzgebung und Steuerpraxis von Steuerbehörden können allerdings die Rendite der Anlagegruppe negativ beeinflussen.

Die Immobilienanlagen sind grundsätzlich gegen Feuer- und Elementarschäden nach Massgabe der anwendbaren obligatorischen Gebäudeversicherungen versichert. Wo die entsprechenden Versicherungen nicht obligatorisch sind, wird eine private Versicherung sichergestellt. Zudem ist der Abschluss einer Haftpflichtversicherung vorgesehen. Obwohl die Anlagegruppe auf einen angemessenen Versicherungsschutz achtet, können nicht versicherte Schäden nie ganz ausgeschlossen werden.

## VIII. WEITERE INFORMATIONEN

### Artikel 31 Information der Anleger

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

### Artikel 32 Änderungen

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

### Artikel 33 Valorennummer

135530369

### Artikel 34 Inkrafttreten

Dieser Prospekt tritt vorbehältlich der Zustimmung des Stiftungsrats in Kraft.

# DUFOUR

## Organisation Anlagegruppe DUFOUR Light Industrial & Logistics

