

Aurora Anlagestiftung

Prospekt Anlagegruppe Immobilien Ostschweiz

vom 01. Juni 2024

Disclaimer:

Dieser Prospekt ist eine Produktinformation gemäss Art. 37 der Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV). Soweit gesetzlich zulässig, wird die Haftung für alle Angaben und Informationen in diesem Dokument ausgeschlossen. Die gesetzlichen Bestimmungen sowie die Statuten der Anlagestiftungen und die damit verbundenen Stiftungssatzungen gehen diesem Prospekt in jedem Fall vor.

1 Information zur Anlagestiftung

1.1 Angaben zur Anlagestiftung

1. Die Aurora Anlagestiftung (nachfolgend «Anlagestiftung») ist eine Stiftung gemäss Art. 80 ff. des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (nachfolgend «ZGB») in Verbindung mit Art. 53g ff. des Bundesgesetzes über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (nachfolgend «BVG»), die der beruflichen Vorsorge dient. Sie untersteht der Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (nachfolgend «OAK BV»).
2. Die Anlagestiftung bezweckt die gemeinschaftliche Anlage und Verwaltung der ihr von den Anlegern anvertrauten Vermögenswerte. Die Anlage der Gelder erfolgt dabei primär und grundsätzlich in Immobilien in der Schweiz sowie dazugehörige Anlageinstrumente. Sie unterstützt damit die Anleger in der Aufgabe, ihre Vermögen nach professionellen Grundsätzen optimal anzulegen.

1.2 Angaben zum Stiftungsvermögen

1. Das Stiftungsvermögen setzt sich aus dem Stammvermögen und dem Anlagevermögen zusammen.
2. Das Anlagevermögen umfasst die von den Anlegern zum Zwecke der gemeinschaftlichen Vermögensanlage eingebrachten Mittel sowie die daraus resultierenden, nicht an die Anleger ausgeschütteten, Netto-Erfolge.

1.3 Angaben zu den Anlagegruppen

1. Das Anlagevermögen gliedert sich in eine oder mehrere Anlagegruppen, welche rechnerisch selbständig geführt werden und wirtschaftlich voneinander unabhängig sind.
2. Eine Anlagegruppe ist entweder für mehrere Anleger (nachfolgend «Mehranleger-Anlagegruppen») oder nur für einen einzigen Anleger (nachfolgend «Einanleger-Anlagegruppen») zugelassen.
3. Die Beteiligung eines Anlegers an einer Anlagegruppe besteht in gleichen und nennwertlosen Buchforderungen an der jeweiligen Anlagegruppe (nachfolgend «Anspruch» bzw. «Ansprüche») oder in Bruchteilen von Ansprüchen.
4. Aktuell umfasst die Anlagestiftung die Anlagegruppe Immobilien Ostschweiz.

2 Struktur und Organisation der Anlagestiftung

2.1 Anleger

1. Als Anleger (nachfolgend «Anleger») können sich der Anlagestiftung anschliessen:
 - a) Vorsorgeeinrichtungen sowie sonstige steuerbefreite Einrichtungen mit Sitz in der Schweiz, die nach ihrem Zweck der beruflichen Vorsorge dienen; und
 - b) 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.
2. Der Status als Anleger ist gegeben, solange mindestens ein Anspruch oder eine verbindliche Kapitalzusage besteht. Er berechtigt zur Teilnahme an der Anlegerversammlung.
3. Die Namen der Anleger werden nicht öffentlich publiziert.

2.2 Stiftungsrat

1. Der Stiftungsrat ist das oberste Geschäftsführungsorgan der Anlagestiftung. Er nimmt alle Aufgaben und Befugnisse wahr, die nicht durch Gesetz und die Stiftungssatzungen der Anlegerversammlung zugeteilt sind.
2. Die Mitglieder des Stiftungsrates sind:
 - Jakob Frei, Präsident
 - Jürg Jakob, Vizepräsident
 - Johannes Senn, Mitglied
 - Markus Schmidiger, Mitglied
 - Martin Osterwalder, Mitglied

2.3 Geschäftsführung

1. Die Geschäftsführung besorgt die laufenden Geschäfte der Stiftung im Rahmen der Statuten sowie der damit zusammenhängenden Stiftungssatzungen.
2. Die Geschäftsführung der Anlagestiftung ist an die Pensionskasse Stadt St.Gallen (nachfolgend «PKSG») übertragen worden. Geschäftsführer ist Silvan Schneider und sein Stellvertreter Gerardo Longo].

2.4 Schätzungsexperten

1. Die Schätzungsexperten schätzen auf den Abschluss jedes Rechnungsjahres hin den Wert der Immobilien der Anlagestiftung und überprüfen zudem bei jedem Erwerb oder Verkauf den Preis der Anlagen.
2. Als Schätzungsexperten der Anlagestiftung ist die KPMG AG, Bogenstrasse 7, 9000 St. Gallen (nachfolgend «KPMG»), mandatiert. Verantwortlicher Mandatsleiter bei KPMG ist Oliver Specker und sein Stellvertreter René Büchi.

2.5 Compliance-Office

1. Die Anlagestiftung hat die Compliance-Funktion, die den Stiftungsrat bei der Einhaltung und Prüfung der Compliance unterstützt, an ein unabhängiges Compliance-Office übertragen.
2. Als Compliance-Office ist die schochauer ag, Marktplatz 4, 9004 St. Gallen (nachfolgend «schochauer» mandatiert. Verantwortlicher Compliance-Officer bei schochauer ist Thomas Brauchli und sein Stellvertreter Dr. Silvio Hutterli.

2.6 Depotbank

1. Die Depotbank ist zuständig für die Aufbewahrung des Stiftungsvermögens und unterstützt die Anlagestiftung in Buchführungs- und Abwicklungsbelange.
2. Depotbank der Anlagestiftung ist die St. Galler Kantonalbank AG, St. Leonhard-Strasse 25, 9001 St. Gallen (nachfolgend «SGKB»). Verantwortlicher Kundenbetreuer bei der SGKB ist Michael Hungerbühler und sein Stellvertreter Andreas Dörflinger.

2.7 Revisionsstelle

1. Die Revisionsstelle prüft die Tätigkeit des Stiftungsrates, der Geschäftsführung und der anderen vom Stiftungsrat beauftragten Dritten auf Übereinstimmung mit Statuten, Reglementen, Anlagerichtlinien und Gesetzgebung. Sie prüft Buchführung und die Jahresrechnung der Stiftung und nimmt alle weiteren gesetzlich vorgesehenen Aufgaben wahr.
2. Revisionsstelle der Anlagestiftung ist die BDO AG, Vadianstrasse 59, 9001 St. Gallen (nachfolgend «BDO»). Verantwortlicher Mandatsleiter bei BDO ist Franco Poerio und sein Stellvertreter Urban Pürro.

3 Grundzüge der Bewertung, Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen

3.1 Bewertung

1. Der Nettoinventarwert der Anlagegruppen wird gemäss Art. 7 Abs. 1 des Stiftungsreglements auf jeden Ausgabe- oder Rücknahmetermin hin berechnet, mindestens jedoch auf den Bilanzierungstichtag hin.
2. Das Nettovermögen einer Anlagegruppen besteht im Wert der einzelnen Aktiven, zuzüglich allfälliger Marchzinsen, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten. Bei Immobilienanlagen werden zudem die bei der Veräusserung der Grundstücke wahrscheinlich anfallenden Steuern abgezogen.
3. Die detaillierten Regelungen zur Bewertung der Anlagegruppe sowie des Nettoinventarwertes eines Anspruches sind in Art. 7 des Stiftungsreglements festgehalten.

3.2 Ausgabe

1. Ansprüche können zu den für die jeweilige Anlagegruppe festgelegten Ausgabezeitpunkten zum jeweils aktuellen Nettoinventarwert zzgl. allfälliger Gebühren erworben werden.
2. Den bestehenden Anlegern steht bei der Ausgabe neuer Ansprüche ein Vorzeichnungsrecht im Verhältnis ihrer bisherigen Beteiligung zu. Zur Aufnahme neuer Anleger oder im Zusammenhang mit Sacheinlagen bisheriger Anleger kann der Stiftungsrat Emissionen unter Ausschluss des Vorzeichnungsrechtes der bisherigen Anleger beschliessen.
3. Über die Aufnahme neuer Anleger entscheidet die Anlegerversammlung, sofern deren zur Zeichnung beabsichtigte Quote am Nettovermögen der betreffenden Anlagegruppe, bezogen auf den letzten revidierten und genehmigten Jahresabschluss, gleich oder mehr als 10% beträgt. Ist die zur Zeichnung beabsichtigte Quote kleiner als 10%, so erfolgt die Genehmigung des neuen Anlegers durch den Stiftungsrat.
4. Die detaillierten Regelungen zur Ausgabe von Ansprüchen sind in Art. 9 des Stiftungsreglements festgehalten.

3.3 Rücknahme

1. Ansprüche können zu den für die jeweilige Anlegergruppe festgelegten Rückgabezeitpunkten zum jeweils aktuellen Nettoinventar abzüglich allfälliger Gebühren zurückgegeben werden. Für einzelne Anlegergruppen oder Klassen von Anlagegruppen können Vorankündigungsfristen vorgesehen werden.

2. Der Rücknahmepreis pro Anspruch entspricht dem Inventarwert pro Anspruch am Ende des vorangegangenen Rechnungsjahres, zuzüglich des Pro-rata-Anteils am laufenden Erfolg, abzüglich einer Rücknahmekommission.
3. Liegen besondere Marktverhältnisse vor, kann der Stiftungsrat die Rücknahme von Ansprüchen für längstens 24 Monate aufschieben.
4. Die detaillierten Regelungen zur Rücknahme von Ansprüchen sind in Art. 11 des Stiftungsreglements festgehalten.

3.4 Kapitalzusagen

1. Die Stiftung kann verbindliche, auf einen festen Betrag lautende Kapitalzusagen entgegennehmen.
2. Rechte und Pflichten aus Kapitalzusagen entstehen für den Anleger und die Stiftung erst nach Zustimmung der Anlegerversammlung und Abschluss des Vertrags über die Kapitalzusage.

3.5 Kapitalabruf

1. Jeder Anleger, dessen Kapitalzusage noch nicht vollständig abgerufen wurde, hat ein Recht auf Teilnahme an jedem Kapitalabruf in proportionaler Höhe zu den Teilnahmerechten der andere Anleger sowie nach Massgabe der insgesamt noch nicht abgerufenen Kapitalzusagen.
2. Jeder Anleger, dessen Kapitalzusage noch nicht vollständig abgerufen wurde, ist im Gegenzug verpflichtet, Kapitalabrufe der Anlagestiftung bis maximal zur Höhe seiner Kapitalzusage und proportional zum Verhältnis der jeweiligen Kapitalzusage in Relation zur gesamten Höhe der Kapitalzusagen, nachzukommen.
3. Über Abrufe von Kapital im Rahmen verbindlicher Kapitalzusagen entscheidet die Geschäftsführung

4 Ertragsverwendung

Aufgelaufene Erträge der Anlagegruppe werden grundsätzlich thesauriert, wobei die effektive Thesaurierungs- und Ausschüttungspolitik vom Stiftungsrat festgelegt wird,

5 Risikohinweis

5.1 Allgemeine Risiken

1. Eine Investition in die Anlagestiftung ist mit Risiken verbunden und insbesondere für Anleger mit einem mehrjährigen Anlagehorizont geeignet.
2. Die Anlagestiftung gibt keine Gewähr für das Erreichen der Anlageziele. Ebenso wenig ist die vergangene Performance einer Anlagegruppe eine Garantie für die zukünftige Entwicklung der Anlagegruppe.
3. Zu welchem Preis Ansprüche zurückgenommen werden, hängt insbesondere auch davon ab, wie sich die Anlagen der jeweiligen Anlagegruppe in der Zukunft entwickelt.
4. Im Falle einer ungünstigen Marktentwicklung besteht für den Anleger das Risiko eines teilweise oder vollständigen Verlustes des von ihm eingesetzten Kapitals.

5.2 Spezifische Risiken der Anlagegruppe Immobilien Ostschweiz

1. Obwohl die Anlagegruppe Immobilien Ostschweiz grundsätzlich eine stetige Rendite anstrebt, unterliegt auch sie Wertschwankungen.
2. Wie bei jeder Investition in Immobilien sind die Erträge der Anlagegruppe abhängig vom Zinsniveau und der Konjunktur, aber auch vom allgemeinen Marktumfeld und der Bevölkerungsentwicklung. Hinzu kommt, dass Anlagen in Immobilien standortgebunden sind und somit auch die Liquidierbarkeit eingeschränkt sein kann. Es wird darauf hingewiesen, dass deshalb für die Anlagegruppe längere Kündigungsfristen gelten und somit auch längere Fristen für die Desinvestition in Kauf genommen werden müssen.

5.3 Risikomanagement und Compliance

1. Die Anlagestiftung verfügt über interne Prozesse zur Bewirtschaftung der Risiken, welche auch im internen Kontrollsystem (IKS) festgehalten sind.
2. Zudem werden vom Stiftungsrat periodische Risikobeurteilungen vorgenommen, um die Risiken, denen die Anlagestiftung und –gruppen ausgesetzt sind, zu prüfen und allfällige Massnahmen dagegen zu ergreifen. Unterstützt wird der Stiftungsrat dabei von der Geschäftsführung sowie der Compliance-Funktion.

6 Kosten und Gebühren

6.1 Gebühren zu Lasten der Anleger

1. Die Anlagestiftung erhebt für die Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen Ausgabe- resp. Rücknahmekommissionen zu Gunsten der Anlagegruppen.
2. Die Höhe der Ausgabe- und Rücknahmegebühren betragen max. 5% und werden an die Marktbedingungen angepasst. Die aktuellen Gebührensätze werden jeweils von der Geschäftsführung festgelegt und sind bei dieser abrufbar.
3. In Einzelfällen wie beispielsweise beim Tausch von Ansprüchen oder der direkten Weiterplatzierung kann sie auf die Erhebung ganz oder teilweise verzichten.

6.2 Gebühren zu Lasten der Anlagegruppe

1. Die Anlagestiftung erhebt für die Verwaltung des Anlagevermögens, die Geschäftsführung sowie die Administration eine Managementgebühr zu Lasten der Anlagegruppe.
2. Die Managementgebühr wird basierend auf dem Gesamtvermögen der Anlagegruppe aufgrund des letzten revidierten Abschlusses berechnet und versteht sich ohne allfällige Mehrwertsteuer. Die Höhe der Managementgebühr beträgt max. 0,4% und wird halbjährlich belastet.
3. Neben der Managementgebühr kann die Anlagestiftung der Anlagegruppe für die Aufwände im Zusammenhang mit der Ausgabe neuer Ansprüche und zur Deckung des Aufwands für die Kapitalbeschaffung und den Vertrieb der Ansprüche eine Vertriebsgebühr erheben. Die Höhe der Vertriebsgebühr beträgt max. 0,7% des Ausgabepreises und werden von der Geschäftsleitung im Einzelfall festgelegt.

6.3 Ausserordentliche Gebühren und Kosten

1. Die Anlagestiftung kann die im Zusammenhang mit dem Betrieb der Anlagegruppe anfallenden Aufwände und Kosten der Anlagegruppe weiterbelasten oder als Aufwand direkt den einzelnen Anlageobjekten zuweisen.
2. Dazu gehören insbesondere folgende internen Kosten und allgemeine Aufwände:
 - a. Gründungskosten
 - b. Bauherrenvertretung, Projektmanagement für Instandhaltungsaufwände
 - c. Bauherrenseitige Projektentwicklungskosten zur Steuerung der Projektentwicklung

- d. Due Diligence-Aufwand
 - e. Gebühren der Depotstelle
 - f. Aufsichtskosten sowie Kosten von Fachverbänden
 - g. Honorare der Revisionsstelle
 - h. Honorar des Schätzungsexperten
 - i. Aufwand für nicht erworbene Liegenschaften
3. Des Weiteren werden Kosten, welche durch Dritte in Rechnung gestellt werden, als Anlagekosten oder als Aufwand direkt den einzelnen Anlageobjekten belastet.

7 Steuervorschriften

1. Da die Einkünfte und Vermögenswerte der Anlagestiftung ausschliesslich der beruflichen Vorsorge dienen, ist von den direkten Steuern des Bundes, der Kantone und der Gemeinden befreit.
2. Nicht befreit ist die Anlagestiftung von Objektsteuern, Liegenschaftssteuern und von Vermögensverkehrssteuern, insb. den Grundstückgewinn- und Handänderungssteuern.

8 Schlussbestimmungen

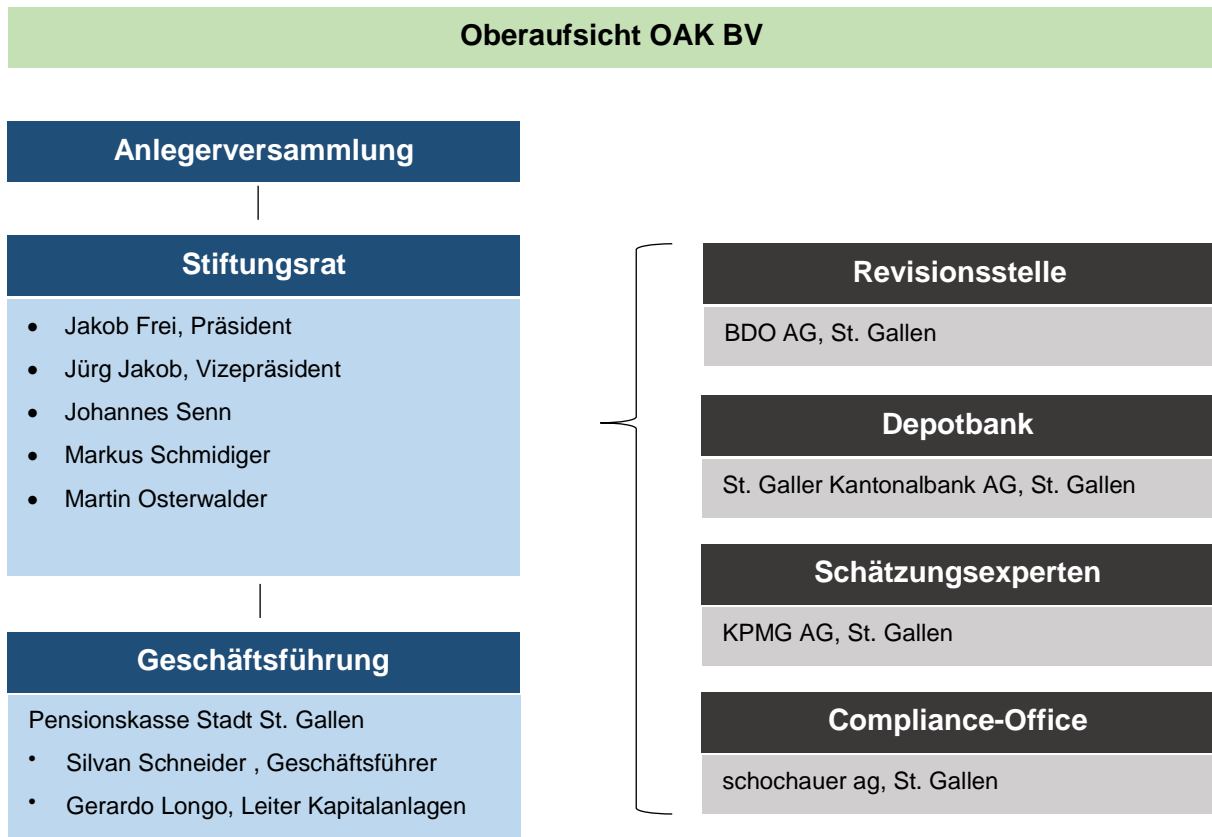
8.1 Allgemeine Angaben

Rechnungsjahr	1. Januar – 31. Dezember
Währung	CHF
Valorenummer / ISIN	1111912459 / CH1119124597
Handelsregister Firmen-Nr.	CHE-174.447.245

8.2 Inkrafttreten

Der vorliegende Prospekt wurde am 23. April 2023 vom Stiftungsrat angenommen und in Kraft gesetzt.

Anhang 1: Organigramm



Anhang 2: Anlagerichtlinien vom 23. Juni 2021

A. Allgemeine Richtlinien

Artikel A.1 Geltungsbereich und gesetzliche Vorschriften

1. Die allgemeinen Richtlinien gelten subsidiär, d.h. soweit durch die Richtlinien für die einzelnen Anlegergruppen keine abweichenden Regeln formuliert sind.
2. Es gelten die gesetzlichen Bestimmungen und die dazugehörenden Ausführungserlasse für die beruflichen Vorsorgeeinrichtungen sowie die Praxis der Aufsichtsbehörden.

Artikel A.2 Einhaltung der Anlagevorschriften

1. Die Anlagetätigkeit der Anlagestiftung richtet sich nach der Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV), den Bestimmungen des Bundesgesetzes über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG) und den dazugehörenden Ausführungserlassen, insbesondere der BVV 2.
2. Die der Anlagestiftung anvertrauten Gelder werden stets sorgfältig und fachmännisch unter Beachtung der Grundsätze Sicherheit, Ertrag und Liquidität angelegt.
3. Die Anlagestiftung hält bei der Anlage der Gelder den Grundsatz der angemessenen Risikoverteilung und Diversifikation ein.
4. Von den Anlagevorschriften darf nur in Ausnahmefällen und befristet abgewichen werden, wenn das Interesse der Anleger eine Abweichung dringend erfordert und der Präsident des Stiftungsrates der Abweichung zustimmt. Die Abweichungen sind im Anhang der Jahresrechnung offenzulegen und zu begründen.

Artikel A.3 Liquidität

1. In allen Anlagegruppen dürfen angemessene flüssige Mittel in der Rechnungseinheit der Anlagegruppe und in allen Währungen, in denen Anlagen getätigt werden, gehalten werden.
2. Als flüssige Mittel gelten nebst Bankguthaben auf Sicht ebenfalls auch Geldmarkanlagen mit einer Laufzeit von bis zu 12 Monaten.

Artikel A.4 Kreditaufnahme

1. Die Aufnahme von Krediten im Anlagevermögen ist grundsätzlich nicht erlaubt. Davon ausdrücklich ausgenommen ist die Aufnahme von Hypothekarkrediten für Immobilieninvestitionen (vgl. auch Art. B3 nachfolgend).
2. Zulässig sind einzig technisch bedingte, kurzfristige Kreditaufnahmen, insbesondere auch zur Überbrückung von Liquiditätsengpässen.

Artikel A.5 Effektenleihe und Pensionsgeschäfte

1. Für die Effektenleihe und die Pensionsgeschäfte gelten die Bestimmungen des Kollektivanlagegesetzes (KAG), sowie der dazugehörigen Verordnungen.
2. Pensionsgeschäfte, d.h Repo oder Reverse Repo-Geschäfte, bei denen eine Anlagestiftung als Pensionsgeberin handelt, sind unzulässig.

Artikel A.6 Allgemeine Bestimmungen zu festverzinslichen Anlagen

1. Bei Investitionen in festverzinsliche Anlagen werden nur Schuldner berücksichtigt, welche von einer anerkannten Ratingagentur mindestens mit Investment Grade eingestuft werden. Als anerkannte Ratingagenturen sowie Investment Grade gelten:
 - c) Standard & Poors: AAA bis BBB-
 - d) Moody's: Aaa bis Baa3
 - e) Fitch: AAA bis BBB-
2. Bei unterschiedlichen Beurteilungen gilt das tiefste Rating. Bei fehlenden Ratings kann in Ausnahmefällen auf eine andere Ratingagentur oder ein Bankenrating abgestellt werden.
3. Der Anteil von Anlagen in Wandel- und Optionsanleihen darf 5% des Vermögens der Anlagegruppe nicht übersteigen.

Artikel A.7 Derivative Instrumente und strukturierte Produkte

1. Der Einsatz von derivativen Instrumenten und strukturierten Produkten ist in allen Anlagegruppen grundsätzlich erlaubt. Es dürfen jedoch lediglich Instrumente eingesetzt werden, deren Basiswert als Anlage im Rahmen der jeweiligen Anlegergruppe zulässig sind.
2. Für den Einsatz von derivativen Instrumenten und strukturierten Produkten gelten die Bestimmungen der BVV 2.

Artikel A.8 Allgemeine Bestimmungen zu alternativen Anlagen

1. Investitionen in alternative Anlagen erfolgen grundsätzlich über kollektive Kapitalanlagen, wobei Ausnahmen gemäss Art. 28 Abs. 1 ASV möglich sind.
2. Die Aufsichtsbehörde kann in begründeten Fällen weitere Ausnahme zulassen.

Artikel A.9 Allgemeine Bestimmungen zu kollektiven Anlagen

1. 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.
2. Der Anteil einer kollektiven Anlage ist auf höchstens 20 Prozent des Vermögens der Anlagegruppe beschränkt, ausser sie untersteht der Aufsicht der FINMA resp. ist von ihr in der Schweiz zum Vertrieb zugelassen oder sie wurde von einer schweizerischen Anlagestiftung aufgelegt.

B. Richtlinien für die Anlagegruppe Immobilien Ostschweiz

Artikel B.1 Allgemeines

1. Ziel der Anlagegruppe Immobilien Ostschweiz ist es, einen nachhaltigen Anlageertrag mittels langfristigem Halten und Bewirtschaften von Immobilien in der Ostschweiz (inkl. Grossraum Zürich) zu erwirtschaften.
2. Immobiliengeschäfte mit den Anlegern oder den mit ihnen verbundenen Unternehmungen sind zu marktkonformen Bedingungen abzuwickeln.

Artikel B.2 Zulässige Anlagen und Anlageinstrumente

1. Die Anlagegruppe Immobilien Ostschweiz investiert in ein gemischtes Portfolio, bestehend aus schweizerische Wohn- und Gewerbeimmobilien.
2. Als zulässige Anlagen resp. Anlageinstrumente gelten:

- a) Wohnimmobilien, d.h. Wohnhäuser (inklusive Stockwerkeigentum) sowie Wohnbauten im Baurecht;
- b) Gewerbeimmobilien, d.h. Immobilien mit kommerzieller Nutzung (Büro/Dienstleistungs- oder Verkaufsnutzung; Gewerbe und Logistik sowie Immobilien mit Betreiberverträgen wie beispielsweise Alterswohnungen oder Gastronomie)
- c) Beteiligungen an schweizerischen Immobiliengesellschaften, deren ausschliesslicher Gegenstand und Zweck der Erwerb und Verkauf in der Schweiz gelegener Wohnimmobilien, die Überbauung von Grundstücken sowie die Vermietung und Verpachtung dieser Immobilien ist, sofern die Immobiliengesellschaft im Alleineigentum der Stiftung steht;
- d) In der Schweiz gelegenes Bauland (inklusive Abbruch- und Umnutzungsobjekte), dessen Erwerb der Realisierung eigener Bauvorhaben dient oder das sich für die Abgabe im Baurecht an Dritte eignet (bis höchstens 30 % des Vermögens der Anlagegruppe);
- e) Anteile an schweizerischen kollektiven Kapitalanlagen, sofern deren Zweck ausschliesslich dem Erwerb, dem Verkauf, der Überbauung, der Vermietung oder der Verpachtung von eigenen Grundstücken dient und die überwiegend in Wohnimmobilien investieren.

Artikel B.3 Anlagerestriktionen

1. Bei den Anlagen wird eine angemessene Risikoverteilung, insbesondere nach Objekten, Alter und Lage beachtet.
2. Folgende Anlagerestriktionen gelten für die Anlagegruppe Immobilien Ostschweiz

- a) Wohnimmobilien gemäss Artikel B.2 Abs. 2 lit a: mindestens 50% des Gesamtvermögens der Anlagegruppe, wobei die Zielallokation 60% beträgt, davon
 - (1) Wohnbauten im Baurecht: höchstens 20% des Gesamtvermögens der Anlagegruppe
 - b) Gewerbeimmobilien gemäss Artikel B.2 Abs. 2 lit b: höchstens 50% des Gesamtvermögens der Anlagegruppe, wobei die Zielallokation 40% beträgt;
 - c) Beteiligungen an schweizerischen Immobiliengesellschaften gemäss Artikel B.2 Abs. 2 lit c: höchstens 60 % des Gesamtvermögens an der Anlagegruppe;
 - d) Bauland gemäss Artikel B.2 Abs. 2 lit d: höchstens 30% des Gesamtvermögens der Anlagegruppe;
 - e) Kollektive Kapitalanlagen gemäss Artikel B.2 Abs. 2 lit e: höchstens 30% des Gesamtvermögens der Anlagegruppe;
 - f) Grundstücke in Miteigentum ohne Mehrheit der Miteigentumsanteile und Stimmen: höchstens 30% des Gesamtvermögens der Anlagegruppe.
3. Die Anlagegruppe verteilt ihre Anlagen auf mindestens zehn Objekte. Der Verkehrswert eines Anlageobjektes beträgt nicht mehr als 15 % des Vermögens der Anlagegruppe.

Artikel B.4 Abweichungen während der Aufbauphase

- 1. Die Anlagerestriktionen gemäss Artikel B.3 kommen fünf Jahre nach Lancierung der Anlagegruppe Immobilien Ostschweiz zum Tragen.
- 2. Während der Aufbauphase in den ersten fünf Jahren nach Lancierung der Anlagegruppe kann von den quantitativen Anlagerestriktionen abgewichen werden.

Artikel B.5 Fremdkapital

- 1. Die Belehnung von Grundstücken ist zulässig. Die Belehnungsquote darf jedoch im Durchschnitt aller Grundstücke, die von der Anlagegruppe direkt, über Tochtergesellschaften gemäss Art. 33 ASV oder in kollektiven Anlagen gehalten werden, ein Drittel des Verkehrswerts der Grundstücke nicht überschreiten.
- 2. Die Belehnungsquote kann ausnahmsweise und vorübergehend auf 50 % erhöht werden, wenn dies zur Wahrung der Liquidität erforderlich ist und dem Interesse der Anlegerinnen und Anleger dient.