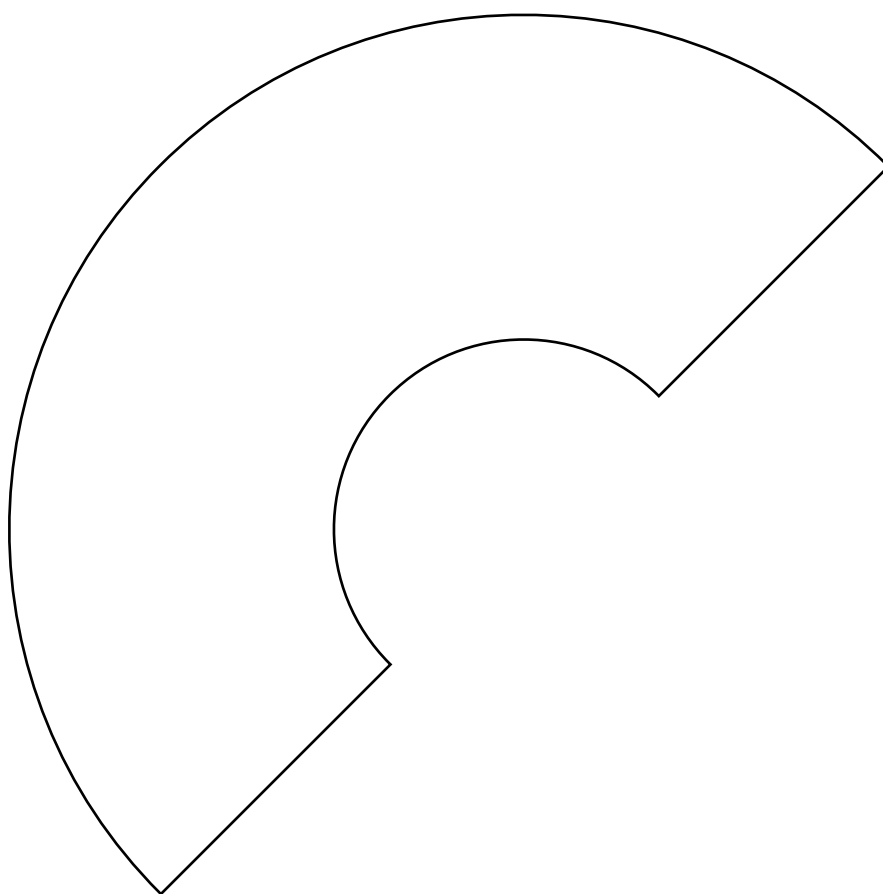


Prospekt der Anlagegruppe CH-Classico



Inhalt

| | | |
|-------|--|----|
| 1 | Information über die Anlagestiftung und die Anlagegruppe | 3 |
| 1.1 | Angaben zur Anlagestiftung | 3 |
| 1.2 | Steuervorschriften | 3 |
| <hr/> | | |
| 2 | Organisation | 4 |
| 2.1 | Stiftungsrat | 4 |
| 2.2 | Anlageausschuss | 4 |
| 2.3 | Compliance-Ausschuss | 4 |
| 2.4 | Geschäftsführung | 4 |
| 2.5 | Schätzungsexperten | 4 |
| 2.6 | Revisionsstelle | 5 |
| <hr/> | | |
| 3 | Anlagerichtlinien | 5 |
| 3.1 | Allgemeine Grundsätze | 5 |
| 3.2 | Direkte Immobilienanlage | 5 |
| 3.3 | Investitionsstandorte | 6 |
| 3.4 | Bauland/angefangene Bauten/Objekte in Sanierung/mit Baurechten belastete Grundstücke | 6 |
| 3.5 | Indirekte Immobilienanlagen | 6 |
| 3.6 | Liquide Mittel | 6 |
| 3.7 | Risikoverteilung | 7 |
| 3.8 | Belehnung der Grundstücke | 7 |
| 3.9 | Sacheinlagen | 7 |
| <hr/> | | |
| 4 | Nettoinventarwert (NAV), kalkulatorischer Kurswert | 7 |
| <hr/> | | |
| 5 | Ansprüche | 8 |
| 5.1 | Durchführung der Ausgabe und Rücknahme | 8 |
| 5.2 | Ausgabe von Ansprüchen | 8 |
| 5.3 | Rücknahme von Ansprüchen | 8 |
| 5.4 | Zusätzliche Einschränkungen bei der Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen | 8 |
| 5.5 | Zeichnungs- und Rücknahmekommission, Vertriebsgebühr | 8 |
| <hr/> | | |
| 6 | Gebühren, Kosten und Aufwendungen | 8 |
| <hr/> | | |
| 7 | Ausschüttungspolitik | 8 |
| <hr/> | | |
| 8 | Risikohinweise | 9 |
| <hr/> | | |
| 9 | Publikationen | 11 |
| <hr/> | | |
| 10 | Weitere Informationen | 11 |
| 10.1 | Änderungen | 11 |
| 10.2 | Inkrafttreten | 11 |
| <hr/> | | |

Dieser Prospekt, die Statuten, das Stiftungsreglement, die Anlagerichtlinien, das Gebühren- und Kostenreglement und der letzte Geschäftsbericht regeln und erläutern die Beziehungen zwischen den Anlegern und der HIG Immobilien Anlage Stiftung. Die genannten Dokumente bilden insbesondere die Grundlage für die Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen an der von der Stiftung geführten Anlagegruppe CH Classico. Im Fall von Widersprüchen gehen die Statuten, das Reglement, die Anlagerichtlinien und allfällige weitere Reglemente dem Prospekt vor.

1 Information über die Anlagestiftung und die Anlagegruppe

1.1 Angaben zur Anlagestiftung

Rechtsform

Anlagestiftung nach Art. 53g bis 53k BVG
Anlagegruppe CH Classico

Aufsicht

Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV)
Valorenummer
287520

Depotstelle

keine

Geschäftsjahr

01.10. – 30.09.

Mitgliedschaften

Die Anlagestiftung ist Mitglied der KGAST (Konferenz Geschäftsführer Anlagestiftungen) und Mitglied der ASIP. Sie hat sich den Qualitäts- und Loyalitätsanforderungen dieser Organisationen unterstellt.

1.2 Steuervorschriften

Die Anlagestiftung ist von den direkten Steuern des Bundes, der Kantone und der Gemeinden befreit.

Ertragsausschüttungen an die Anleger unterliegen nicht der eidgenössischen Verrechnungssteuer. Eine entsprechende Deklaration entfällt.

Die Ansprüche unterliegen nicht den Stempelabgaben (Emissionsabgabe und Umsatzabgabe).

2 Organisation

2.1 Stiftungsrat

Der Stiftungsrat ist das oberste geschäftsführende Organ. Ihm obliegen sämtliche Aufgaben, die nicht ausdrücklich der Anlegerversammlung, der Revisionsstelle oder der Aufsichtsbehörde vorbehalten sind.

Die Mitglieder des Stiftungsrates sind im Internet unter www.hig.ch/organisation/ publiziert.

2.2 Anlageausschuss

Der Anlageausschuss entscheidet im Rahmen der Satzungen, der anwendbaren Anlagerichtlinien und der Weisungen des Stiftungsrates über den Erwerb und Verkauf von Liegenschaften und die Durchführung von Projekten bis zu einem Anlagevolumen je Anlage von 10% des Anlagevermögens. Er übt weitere Kompetenzen gemäss Organisations- und Geschäftsreglement (OGR) aus. Der Anlageausschuss ist dem Stiftungsrat gegenüber verantwortlich. Er kann dem Stiftungsrat Vorschläge zur Änderung der Anlagerichtlinien unterbreiten. Die Mitglieder des Anlageausschusses sind im Internet unter www.hig.ch/organisation/ publiziert.

2.3 Compliance-Ausschuss

Der Stiftungsrat bildet aus seiner Mitte einen aus mindestens zwei vom Anlageausschuss unabhängigen Mitgliedern bestehenden Compliance-Ausschuss. Dieser ist dem Stiftungsrat gegenüber verantwortlich. Der Compliance-Ausschuss überprüft die Einhaltung der anwendbaren Anlagevorschriften und der Vorschriften über die Loyalität und Integrität der Verantwortlichen. Die Mitglieder des Compliance-Ausschusses sind im Internet unter www.hig.ch/organisation/ publiziert.

2.4 Geschäftsführung

Der Stiftungsrat hat gestützt auf das Stiftungsreglement die Geschäftsführung an die HIG Asset Management AG, Zürich (100%-ige Tochtergesellschaft der HIG Immobilien Anlage Stiftung) übertragen. Die Geschäftsführung ist mit der Führung der laufenden Geschäfte und des Sekretariats beauftragt. Ihr obliegt die Kompetenz für die Akquisition und den Erwerb von Liegenschaften und zur Durchführung von Projekten bis zu einem Anlagevolumen je Anlage von 1.5% des Anlagevermögens. Der Geschäftsführer und die Mitarbeitenden sind im Internet unter www.hig.ch/organisation/ publiziert.

2.5 Schätzungsexperten

Die Anlagestiftung muss jedes Grundstück, das sie erwerben oder veräussern will, durch mindestens einen unabhängigen Schätzungsexperten schätzen lassen. Der Verkehrswert der Grundstücke wird grundsätzlich einmal jährlich durch den Schätzungsexperten geprüft.

Die Anlagestiftung lässt bei Bauvorhaben prüfen, ob die voraussichtlichen Kosten marktkonform und angemessen sowie durch den späteren Marktwert der Anlage gedeckt sind. Hierzu erstellt der Schätzungsexperte eine Projektbewertung auf den Zeitpunkt der geplanten Bauvollendung.

Die durch den Stiftungsrat für drei Jahre gewählte Schätzungsexpertin ist im Internet unter www.hig.ch/organisation/ publiziert.

2.6 Revisionsstelle

Die Revisionsstelle überprüft die Tätigkeiten der Geschäftsführung auf ihre Rechtmässigkeit und die Bestimmungen der Anlagerichtlinien, des Reglements sowie der Statuten. Sie plausibilisiert zudem den Wert einer Sacheinlage. Die jährlich durch die Anlegerversammlung gewählte Revisionsstelle ist im Internet unter www.hig.ch/organisation/ publiziert.

3 Anlagerichtlinien

3.1 Allgemeine Grundsätze

In diesen Anlagerichtlinien wird für die «Immobilienanlagen» grundsätzlich der in Art. 655 ZGB verankerte Begriff «Grundstück» verwendet. Wo es besseren Verständlichkeit Sinn macht, werden auch die Begriffe «Liegenschaft» und «Bauland» verwendet.

Die Immobilien-Anlagegruppe «CH-Classico» (nachfolgend Anlagegruppe genannt) investiert ihr Vermögen in der Regel zum Zwecke der langfristigen Anlage und mehrheitlich in direkt gehaltene Wohnliegenschaften in der Schweiz.

Die Anlagetätigkeit der Anlagegruppe richtet sich nach

- a) dem Bundesgesetz über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG) und den dazugehörigen Ausführungserlassen, sofern diese auf Anlagestiftungen anwendbar sind
- b) den Stiftungsstatuten und dem Stiftungsreglement der HIG
- c) den Anlagerichtlinien.

Alle der HIG für die Anlagegruppe anvertrauten Gelder sind im Rahmen dieser Richtlinien stets sorgfältig unter Beachtung der Grundsätze von Sicherheit, Ertrag und Liquidität anzulegen.

Abweichungen von diesen Anlagerichtlinien sind in Einzelfällen befristet zulässig, wenn das Interesse der Anleger dies dringend erfordert und der Präsident des Stiftungsrats der Abweichung zustimmt. Die Abweichungen sind in der Jahresrechnung offenzulegen und zu begründen.

Geschäfte mit den Anlegern und ihnen Nahestehenden müssen zu marktkonformen Bedingungen erfolgen.

3.2 Direkte Immobilienanlage

Das Vermögen der Anlagegruppe wird mehrheitlich in direkt gehaltene Grundstücke in der Schweiz angelegt. Als Eigentumsformen sind Alleineigentum, Miteigentum, Stockwerkeigentum und Bauten im Baurecht gestattet. Die Marktwerte der in Alleineigentum gehaltenen Grundstücke müssen mindestens 75% des Vermögens der Anlagegruppe betragen. Bei Anlagen in Miteigentum ist anzustreben, dass sich die Miteigentümergeinschaft aus institutionellen Anlegern zusammensetzt.

Als Anlagen kommen Wohnliegenschaften, Betagtenzentren, Alterswohn- und Pflegezentren, Wohn-/Geschäftsliegenschaften (Mischbauten) sowie Geschäfts-/Gewerbeliegenschaften in Frage. Fabrikliegenschaften können erworben werden, wenn eine Umnutzung entsprechend der zugelassenen Nutzungen möglich ist.

Der Anteil Geschäfts-/Gewerbeliegenschaften kann bis maximal 25% des Vermögens der Anlagegruppe zu Marktwerten betragen (inklusive der entsprechenden Vermögensanteile aus Mischbauten und Pflegezentren).

Reine Hotelbetriebe, Sportanlagen, Freizeitparks, Infrastruktur- und touristische Bauten sind von der Anlage ausgeschlossen.

Bei der Auswahl der Liegenschaften wird darauf geachtet, dass die Objekte markt- und zukunfts-fähig sind oder durch entsprechende Massnahmen in einen solchen Zustand überführt werden können. Es ist auf eine situationsgerechte Gesamtkonzeption und auf eine der Positionierung der Liegenschaft angepasste Objektstruktur sowie auf einen entsprechenden (Ausbau-) Standard zu achten.

Die Anlage in Einrichtungen, bei denen eine Nachschusspflicht besteht, ist nicht gestattet.

3.3 Investitionsstandorte

Die Anlagegruppe investiert ihre Anlagen insgesamt mehrheitlich in den gross- und mittelstädtischen Agglomerationen (inkl. deren Kernstädte) der Schweiz. Investitionen an Standorten von überregionaler und regionaler Bedeutung sind als Ergänzung zugelassen. Die Grundstücke sollen verkehrstechnisch und infrastrukturtechnisch gut erschlossen sein.

Beim Erwerb von reinen Geschäfts-/Gewerbeliegenschaften konzentriert sich die Anlagegruppe auf Anlagen in Grossstädten mit internationaler und nationaler Bedeutung und auf mittelgrosse Städte und Gemeinden mit überregionaler Bedeutung.

3.4 Bauland/angefangene Bauten/Objekte in Sanierung/mit Baurechten belastete Grundstücke

Bauland (inklusive Abbruchobjekte), angefangene Bauten sowie Objekte in Sanierung dürfen einschliesslich des Anteils solcher Objekte in investierten Kollektivanlagen höchstens 30% des Vermögens der Anlagegruppe ausmachen. Bauland kann für Rechnung der Anleger überbaut und Grundstücke können gegen eine angemessene Verzinsung Dritten im Baurecht zur Verfügung gestellt werden. Die Übertragung von Grundstücken im Baurecht an Dritte ist auf gesamthaft 15% des Vermögens der Anlagegruppe beschränkt.

Unbebaute Grundstücke müssen in der Bauzone liegen und aus baurechtlicher Sicht erschlossen und überbauungsreif sein.

Die Anlagegruppe darf für Bauland und angefangene Bauten und für Objekte in Sanierung der Erfolgsrechnung für die Zeit der Vorbereitung und des Baus einen Bauzins zum marktüblichen Zins gutschreiben, sofern dadurch die Anlagekosten nicht über den geschätzten Marktwert erhöht werden.

3.5 Indirekte Immobilienanlagen

Es dürfen Beteiligungen an schweizerischen Immobiliengesellschaften, schweizerischen Immobilien-Anlagestiftungen, schweizerischen Immobilienfonds und kotierten sowie nicht kotierten schweizerischen Immobilien-Beteiligungsgesellschaften erworben werden, deren ausschliesslicher Gegenstand und Zweck der Erwerb und Verkauf in der Schweiz gelegener Grundstücke, die Überbauung von in der Schweiz gelegenem Bauland sowie die Vermietung und Verpachtung dieser Grundstücke ist. Indirekte Anlagen müssen im Rahmen ihrer Fokussierung angemessen diversifiziert sein.

Der Gesamtwert der indirekten Immobilienanlagen darf 20% des Vermögens der Anlagegruppe nicht überschreiten.

3.6 Liquide Mittel

Die liquiden Mittel können in Form von Bankguthaben auf Sicht und auf Zeit sowie in Form von Geldmarktanlagen mit einer Laufzeit von höchstens einem Jahr bei von der FINMA beaufsichtigten, in der Schweiz domizilierten Banken gehalten werden. Die Anlage erfolgt in Schweizer Franken.

Vorübergehend können die liquiden Mittel auch in auf Schweizer Franken lautende Obligationen und Schuldverschreibungen aller Art angelegt werden.

3.7 Risikoverteilung

Bei den Anlagen ist eine angemessene Risikoverteilung, insbesondere auch eine angemessene lokale Diversifikation, zu beachten.

Die Anlagegruppe muss ihre Anlagen auf mindestens 20 Grundstücke verteilen. Aneinandergrenzende Parzellen sowie Siedlungen, die nach gleichen baulichen Grundsätzen erstellt worden sind, gelten als ein einziges Grundstück. Der Marktwert eines Grundstücks darf nicht mehr als 15% des Vermögens der Anlagegruppe betragen.

3.8 Belehnung der Grundstücke

Die Anlagegruppe darf die im direkten Eigentum gehaltenen Grundstücke verpfänden. Die Belehnung darf jedoch im Durchschnitt aller direkt gehaltenen Grundstücke 40% des Marktwertes derselben nicht übersteigen. Eine langfristige Fremdfinanzierung ist maximal bis zu 30% des Marktwertes aller direkt gehaltenen Grundstücke zulässig.

3.9 Sacheinlagen

Im Rahmen der Anlagerichtlinien sind Sacheinlagen nach Massgabe von Art. 16 des Stiftungsreglements zulässig.

4 Nettoinventarwert (NAV), kalkulatorischer Kurswert

Der Inventarwert wird einmal jährlich jeweils auf Ende des Geschäftsjahres nach Vorliegen der Marktwertbewertungen der Liegenschaften auf Basis des Nettovermögens ermittelt.

Des Weiteren ermittelt und publiziert die Anlagegruppe monatlich im Internet unter www.hig.ch/Inventar/ einen kalkulatorischen Kurswert, in welchem die budgetierte, anteilmässige Ausschüttung des Geschäftsjahres eingerechnet ist.

5 Ansprüche

5.1 Durchführung der Ausgabe und Rücknahme

Die Geschäftsführung besorgt die Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen. Sie legt die Termine für die Ausgabe von Ansprüchen fest und publiziert diese im Internet. Sie ist zuständig für den Entscheid über die Zulassung von Zeichnungen bis 10% des Gesamtvermögens pro Zeichnung. Die Geschäftsführung stellt Antrag zuhanden des Anlageausschusses über die Zulassung von Zeichnungen über 10% des Gesamtvermögens pro Zeichnung.

5.2 Ausgabe von Ansprüchen

Die Ansprüche werden zum jeweiligen Inventarwert ausgegeben, unter Berücksichtigung einer allfälligen Ausgabekommission.

Die Anlagestiftung kann Zeichnungen ohne Begründung zurückweisen.

5.3 Rücknahme von Ansprüchen

Die Rücknahme von Ansprüchen kann unter Wahrung einer Kündigungsfrist von 30 Tagen auf das Ende eines Monats erfolgen. Die Ansprüche werden zum jeweiligen Inventarwert zurückgenommen, unter Berücksichtigung einer allfälligen Rücknahmekommission. Für zurückgenommene Ansprüche erfolgt die Ertragsausschüttung pro rata nach Abschluss des Geschäftsjahres.

5.4 Zusätzliche Einschränkungen bei der Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen

Verfügt die Anlagestiftung nicht über die für die Auszahlung benötigten flüssigen Mittel, so kann sie die Rücknahme von Ansprüchen so lange aufschieben, bis die erforderlichen flüssigen Mittel zur Verfügung stehen, längstens jedoch 2 Jahre. Bei Vorliegen ausserordentlicher Verhältnisse kann der Stiftungsrat die Rücknahme von Ansprüchen aufschieben, längstens jedoch 2 Jahre. Darüber hinaus kann die Anlegerversammlung einen längeren Aufschub beschliessen. Für die Festsetzung des Rücknahmepreises wird auf das per Ende der Aufschubfrist gültige Nettovermögen abgestimmt.

Ein freier Handel von Ansprüchen ist ausgeschlossen.

5.5 Zeichnungs- und Rücknahmekommission, Vertriebsgebühr

| | |
|-----------------|-----------|
| Zeichnung | max. 3.0% |
| Rücknahme | max. 3.0% |
| Vertriebsgebühr | 0.25% |

Die aktuell gültigen Zeichnungs- und Rücknahmekommissionen sind im Internet unter www.hig.ch/Inventar/ publiziert.

6 Gebühren, Kosten und Aufwendungen

Die nachstehend aufgeführten Kosten und Aufwendungen führen zu einer Verminderung der durch die Anlagen erzielbaren Rendite auf die Ansprüche.

Managementgebühr

Die Leistungen der HIG Asset Management AG im Zusammenhang mit der Führung der laufenden Geschäfte, des Asset Managements und der Administration der Anlagestiftung werden der Anlagestiftung nach effektivem Aufwand belastet.

Vermittlungskommission

Für die Bemühungen der HIG Asset Management AG im Zusammenhang mit dem Kauf und Verkauf von Liegenschaften wird eine Kommission von max. 2% des beurkundeten Kauf-/Verkaufspreises belastet. Die Höhe der Kommission wird jeweils im Einzelfall durch die Geschäftsführung festgesetzt. Sie kann auf die Erhebung einer solchen auch verzichten.

Baukommission

Für die Bemühungen der HIG Asset Management AG im Zusammenhang mit der Führung von Bauprojekten kann die mit der Führung der laufenden Geschäfte beauftragte HIG Asset Management AG eine Kommission von max. 1% der Baukosten verrechnen. Sie kann auf die Erhebung einer solchen auch verzichten.

Liegenschaftenbewirtschaftung

Die durch Dritte erbrachten Dienstleistungen werden der Anlagegruppe CH Classico gemäss separaten Verträgen in Rechnung gestellt.

Weitere Kosten und Aufwendungen

Des Weiteren werden der Anlagegruppe CH Classico diverse andere Kosten, welche durch Dritte in Rechnung gestellt werden, belastet (Schätzungs- und Revisionskosten, Bautreuhandgebühren, Kaufnebenkosten wie Handänderungssteuern, Notariatskosten, Maklergebühren, Anwalts- und Gerichtskosten, etc.).

7 Ausschüttungspolitik

Ein allfälliger Reinertrag wird jährlich nach Massgabe des Beschlusses der Anlegerversammlung an die Anleger ausgeschüttet. Der Stiftungsrat entscheidet jährlich, ob eine Reinvestitionsmöglichkeit angeboten wird.

8 Risikohinweise

Zu welchem Preis Ansprüche zurückgenommen werden, hängt unter anderem davon ab, wie sich das Immobilienportfolio der Anlagegruppe in der Zukunft entwickelt. Im Fall einer ungünstigen Entwicklung besteht für den Anleger das Risiko eines teilweisen oder vollständigen Verlustes des von ihm eingesetzten Kapitals.

Liquiditätsrisiken

Immobilien sind in der Regel wenig liquid. Die Veräusserung ist deshalb schwieriger als bei einem Wertpapier. Bei Vorliegen ausserordentlicher Verhältnisse kann der Stiftungsrat die Rücknahme von Ansprüchen längstens 2 Jahre aufschieben. Darüber hinaus kann die Anlegerversammlung einen längeren Aufschub beschliessen.

Standortrisiken

Bei der Auswahl von Liegenschaften kommt dem Standort und der Entwicklung desselben generell eine hohe Bedeutung zu. Darüber hinaus beeinflussen verschiedene weitere Faktoren, wie z.B. die Erschliessung, Nutzungsart, Bauqualität und Steuern oder die Attraktivität des Gebäudes den Wert der Liegenschaft.

Nutzungsrisiken

Die Mieterträge aus Liegenschaften unterliegen konjunkturellen Schwankungen und mietrechtlichen Einschränkungen. Die Nachfrage nach Mietflächen hängt in der Regel von der aktuellen Wirtschaftslage und von der Bevölkerungsentwicklung ab, was sich wiederum auf die Leerstandquoten und die Mieterträge auswirkt. Zudem sind Liegenschaften einem erhöhten Verwaltungsrisiko und dem Risiko technischer Probleme unterworfen.

Zinsentwicklungsrisiken

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

Bewertungsrisiken

Die Bewertung der Liegenschaften erfolgt jährlich per Stichtag 30.09. Diese hängt von diversen Faktoren ab und ist nicht zuletzt von einer gewissen subjektiven Einschätzung dieser Faktoren geprägt. Die Bewertung kann vom Preis abweichen, der bei einem Verkauf am Markt erzielt werden könnte, weil sich der Verkaufspreis nach Angebot und Nachfrage zum Verkaufszeitpunkt richtet.

Umweltrisiken

Liegenschaften und Projekte werden beim Erwerb respektive vor Baubeginn auf umweltrelevante Risiken geprüft. Bei erkennbaren umweltrelevanten Belastungen oder Problemen werden entweder die zu erwartenden Kosten in die Risikoanalyse respektive Kaufpreisberechnung einbezogen, mit dem Verkäufer eine Schadloshaltung vereinbart oder vom Kauf der Liegenschaft Abstand genommen. Die Möglichkeit von unbekanntem, erst später zutage tretenden Altlasten sowie Gebäudeschadstoffen kann aber nicht ausgeschlossen werden. Diese können zu erheblichen, nicht vorgesehenen Sanierungskosten mit entsprechenden Auswirkungen auf die Bewertung des Anlagevermögens führen.

9 Publikationen

Statuten, Stiftungsreglement, Anlagerichtlinien, Bewertungs- und Gebührenreglement und Geschäftsbericht stehen auf der Website der Anlagestiftung (www.hig.ch/publikationen/) als pdf-Dateien zum Download zur Verfügung.

10 Weitere Informationen

10.1 Änderungen

Änderungen des Prospektes werden von der Geschäftsführung beantragt und vom Stiftungsrat genehmigt. Der geänderte Prospekt wird unverzüglich allen Anlegern der Anlagegruppe in geeigneter Form zur Verfügung gestellt.

10.2 Inkrafttreten

Der vorliegende Prospekt tritt durch Beschluss des Stiftungsrates per 12.05.2021 in Kraft und ersetzt den Prospekt vom 03.09.2020.