

# **ASAA Anlagestiftung Schweizer Ärztinnen und Ärzte asaa Gesundheitsimmobilien Deutschland**

## **Prospekt**

Die in diesem Prospekt (inkl. Anlagerichtlinien sowie Gebühren- und Kostenreglement) enthaltenen Angaben beruhen auf den Statuten sowie dem Stiftungs- und Organisationsreglement der ASAA Anlagestiftung Schweizer Ärztinnen und Ärzte. Die vorgenannten Regelwerke gehen bei Unstimmigkeiten diesem Prospekt vor.

Die Anlagerichtlinien der Anlagegruppe sowie das Gebühren- und Kostenreglement der Anlagegruppe sind als Anhang 1 und Anhang 2 zu diesem Prospekt aufgeführt.

# ASAA Anlagestiftung Schweizer Ärztinnen und Ärzte asaa Gesundheitsimmobilien Deutschland

## Inhaltsverzeichnis

|       |   |    |
|-------|---|----|
| 1     | Anlagegruppe "asaa Gesundheitsimmobilien Deutschland".....                    | 4  |
| 1.1   | Offene Struktur.....  | 4  |
| 1.2   | Referenzwährung.....  | 4  |
| 2     | Due Diligence.....  | 4  |
| 3     | Bewertung.....  | 4  |
| 4     | Finanzierung.....   | 4  |
| 5     | Organisation.....   | 5  |
| 5.1   | Stiftungsrat.....   | 5  |
| 5.2   | Anlagekommission.....   | 5  |
| 5.3   | Geschäftsführung und Asset Manager.....                                       | 5  |
| 5.4   | Property und Portfolio Manager (Liegenschaftsverwaltung).....                 | 5  |
| 5.5   | Compliance Stelle.....  | 5  |
| 5.6   | Schätzungsexperten.....   | 6  |
| 5.7   | Revisionsstelle.....  | 6  |
| 5.8   | Depotbank.....  | 6  |
| 5.9   | Delegation weiterer Aufgaben.....   | 6  |
| 6     | Ansprüche.....  | 6  |
| 6.1   | Durchführung der Ausgabe und Rücknahme.....                                   | 6  |
| 6.2   | Ausgabe von Ansprüchen.....   | 6  |
| 6.3   | Ausgabepreis.....   | 7  |
| 6.4   | Rücknahme von Ansprüchen.....   | 7  |
| 6.5   | Rücknahmebegehren.....  | 7  |
| 6.6   | Rücknahmepreis.....   | 7  |
| 6.7   | Settlement / Valuta.....  | 8  |
| 6.8   | Zusätzliche Einschränkungen bei der Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen..... | 8  |
| 7     | Thesaurierung der Erträge.....  | 8  |
| 8     | Nettoinventarwert.....  | 8  |
| 9     | Anlegerinformationen.....   | 8  |
| 10    | Kommissionen, Gebühren, Kosten und Abgaben.....                               | 9  |
| 11    | Risikohinweise.....   | 9  |
| 11.1  | Risiken, die sich aus der fehlenden Liquidität ergeben können.....            | 9  |
| 11.2  | Risiken, die sich aus der Standortgebundenheit ergeben können.....            | 9  |
| 11.3  | Risiken, die sich aus Anlagen in Bauland und Bauprojekte ergeben können.....  | 9  |
| 11.4  | Risiken, die sich aus der Nutzung der Liegenschaften ergeben können.....      | 10 |
| 11.5  | Währungsrisiken.....  | 10 |
| 11.6  | Risiken, die sich aus der Fokussierung der Anlagegruppe ergeben können.....   | 10 |
| 11.7  | Umweltrisiken.....  | 10 |
| 11.8  | Rechtliche Risiken.....   | 10 |
| 11.9  | Stuerrisiken.....   | 10 |
| 11.10 | Bewertungsrisiken.....  | 11 |
| 11.11 | Risiken im Zusammenhang mit der Zinsentwicklung.....                          | 11 |
| 11.12 | Versicherungsrisiken.....   | 11 |
| 11.13 | Politische Risiken.....   | 11 |
| 12    | Valorennummer.....  | 11 |
| 13    | Anlagerichtlinien von asaa Gesundheitsimmobilien Deutschland.....             | 12 |
| 13.1  | Grundlagen.....   | 12 |
| 13.2  | Anlagefokus.....  | 12 |
| 13.3  | Zulässige Anlagen.....  | 13 |
| 13.4  | Anlagerestriktionen.....  | 14 |
| 13.5  | Kreditaufnahme.....   | 14 |
| 13.6  | Tochtergesellschaften.....  | 15 |
| 13.7  | Liquiditätshaltung.....   | 15 |
| 13.8  | Abweichungsmöglichkeiten.....   | 16 |
| 14    | Gebühren- und Kostenreglement von asaa Gesundheitsimmobilien Deutschland..... | 16 |
| 14.1  | Ausgabe-, Rücknahme- und Transaktionskommissionen zu Lasten der Anleger.....  | 16 |
| 14.2  | Kommissionen zugunsten der Anlagegruppe (Verwässerungsschutz).....            | 16 |
| 14.3  | Verwaltungsaufwand zu Lasten der Anlagegruppe.....                            | 16 |
| 15    | Änderungen.....   | 18 |
| 16    | Inkrafttreten.....  | 18 |

## **ASAA Anlagestiftung Schweizer Ärztinnen und Ärzte asaa Gesundheitsimmobilien Deutschland**

Der Prospekt und allfällige Anpassungen desselben werden unter folgendem Link publiziert: [www.asaa.ch](http://www.asaa.ch)

Emittent und Verwalter der Anlagegruppe "asaa Gesundheitsimmobilien Deutschland" ist die ASAA Anlagestiftung Schweizer Ärztinnen und Ärzte (nachfolgend Anlagestiftung), Zürich. Statuten, Stiftungsreglement, Anlagerichtlinien und Prospekt sowie die jeweils aktuellen Jahres- und Halbjahresberichte und Factsheets (pro Quartal) können bei der Anlagestiftung kostenlos bezogen werden. Als Anleger sind die in Art. 5 der Statuten genannten zugelassen.

# **ASAA Anlagestiftung Schweizer Ärztinnen und Ärzte**

## **asaa Gesundheitsimmobilien Deutschland**

### **1 Anlagegruppe "asaa Gesundheitsimmobilien Deutschland"**

Die Anlagegruppe "asaa Gesundheitsimmobilien Deutschland" (nachfolgend Anlagegruppe) investiert vorwiegend in Gewerbe- und Spezialimmobilien mit Konzentration auf Gesundheitsimmobilien in Deutschland.

Eine Anlage in Gewerbe- und Spezialimmobilien im Ausland kann dazu beitragen, die Risikomischung eines Vermögens zu verbessern.

#### **1.1 Offene Struktur**

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

#### **1.2 Referenzwährung**

Die Anlagegruppe wird in EUR abgerechnet. Das Währungsrisiko wird nicht abgesichert.

### **2 Due Diligence**

Das Due Diligence-Verfahren beinhaltet eine eingehende qualitative und quantitative Analyse der Grundstücke. Dabei werden insbesondere finanzielle, betriebswirtschaftliche, rechtliche, steuerliche, technische sowie umweltspezifische Aspekte geprüft und bewertet.

### **3 Bewertung**

Die Anlagestiftung lässt den Verkehrswert der Grundstücke beim Kauf durch unabhängige externe Schätzungsexperten schätzen. Nach Abschluss der Transaktion wird jede Immobilienanlage überwacht und mindestens jährlich auf Ende des Geschäftsjahres durch unabhängige externe Schätzungsexperten neu bewertet.

Grundsätzlich richten sich alle Bewertungen von Immobilien nach den International Valuation Standards (IVS), welche vom International Valuation Standard Committee (IVSC) festgelegt werden.

Die Bewertung der Liegenschaften erfolgt nach dem Grundsatz des "Market Value", d.h. der ermittelte Verkehrswert wird als der mit hoher Wahrscheinlichkeit am Markt zu erzielende Verkaufserlös definiert, der unter fairen Marktbedingungen zum Zeitpunkt der Bewertung am freien Markt zwischen wohl informierten Parteien erzielt werden könnte. Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale werden zu Anschaffungswerten abzüglich allfällig notwendiger Wertminderungen bilanziert, solange kein Verkehrswert ermittelt werden kann.

Die Bewertung von indirekten, nicht kotierten Anlagen erfolgt aufgrund des vom jeweiligen Administrator zuletzt bekannt gegebenen Nettoinventarwertes (NAV) abzüglich allfälliger Kommissionen. Kotierte Anlagen werden zum Kurswert bewertet.

### **4 Finanzierung**

Die Anlagegruppe wird grundsätzlich im Rahmen der Ausgabe von Ansprüchen finanziert.

# **ASAA Anlagestiftung Schweizer Ärztinnen und Ärzte**

## **asaa Gesundheitsimmobilien Deutschland**

Die Fremdfinanzierung ist im Rahmen der Belehnungsquote gemäss Anlagerichtlinien zulässig.

### **5 Organisation**

Die Führungs- und Kontrollorganisation umfasst die Ebenen Stiftungsrat, Anlagekommission, Geschäftsführung (inkl. Asset Management), Property und Portfolio Manager, Compliance Stelle zur Überprüfung der Einhaltung der Anlagerichtlinien, Schätzungsexperten, Revisionsstelle und Depotbank.

#### **5.1 Stiftungsrat**

Der Stiftungsrat leitet als oberstes geschäftsführendes Organ die Anlagestiftung und nimmt alle Aufgaben und Befugnisse wahr, die nicht durch das Gesetz und die Stiftungssatzungen der Anlegerversammlung zugeteilt sind.

#### **5.2 Anlagekommission**

Die Anlagekommission ist innerhalb des vom Stiftungsrat vorgegebenen Rahmens für die Überwachung der Anlagetätigkeit der Geschäftsführung und der Vermögensverwaltung (Asset Management) verantwortlich.

Die Anlagekommission achtet auf die sorgfältige Auswahl und die professionelle Bewirtschaftung von Objekten und Produkten.

#### **5.3 Geschäftsführung und Asset Manager**

Der Stiftungsrat delegiert die operative Geschäftsführung derzeit und bis auf weiteres integral an die 1741 Fund Solutions AG, St. Gallen.

Die 1741 Fund Solutions AG wurde 1998 gegründet und ist von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA als Fondsleitung und Vertreter von ausländischen kollektiven Kapitalanlagen zugelassen.

Die 1741 Fund Solutions AG ist als Asset Manager innerhalb des vom Stiftungsrat vorgegebenen Rahmens für die Anlage (Kauf/Verkauf) und Verwaltung des Vermögens verantwortlich.

#### **5.4 Property und Portfolio Manager (Liegenschaftsverwaltung)**

Die 1741 Fund Solutions AG hat das Property und Portfolio Management (Liegenschaftsverwaltung) an die Personalvorsorgestiftung der Ärzte und Tierärzte PAT-BVG, Bern weiter delegiert. Der Property und Portfolio Manager setzt die Vorgaben der Anlagekommission und der Geschäftsführung bezüglich Führung und Bewirtschaftung der Liegenschaften im Vermögen der Anlagegruppen sowie die Steuerung und Überwachung der einzelnen Immobilientransaktionen operativ um. Dies umfasst insbesondere auch die technische und administrative Verwaltung der Immobilien.

#### **5.5 Compliance Stelle**

Die unabhängige Compliance Stelle, derzeit und bis auf weiteres die Stabstelle Compliance der 1741 Fund Solutions AG, St. Gallen, überprüft die Einhaltung der Anlagerichtlinien periodisch, mindestens

# **ASAA Anlagestiftung Schweizer Ärztinnen und Ärzte**

## **asaa Gesundheitsimmobilien Deutschland**

jedoch vierteljährlich und erstattet der Geschäftsführung, der Anlagekommission der Anlagegruppe und dem Stiftungsrat über die Ergebnisse Bericht.

### **5.6 Schätzungsexperten**

Die Anlagestiftung muss jedes Grundstück (Immobilien im Allein- oder Miteigentum, Bauten im Baurecht sowie Bauland), 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 sind. Nach der Fertigstellung der Bauten lässt die Anlagestiftung den Verkehrswert schätzen.

Die Anlagestiftung hat derzeit und bis auf weiteres die Wüest Partner AG in Zürich, Frankfurt und Berlin als ständige und unabhängige Schätzungsexperten ernannt. Die Aufgaben der Schätzungsexperten richten sich nach Art. 11 ASV.

### **5.7 Revisionsstelle**

Revisionsstelle ist derzeit und bis auf weiteres die BDO AG, Zürich. Die Aufgaben der Revisionsstelle richten sich nach Art. 10 ASV.

### **5.8 Depotbank**

Die Depotbank ist derzeit und bis auf weiteres die Frankfurter Bankgesellschaft (Schweiz) AG, Zürich.

### **5.9 Delegation weiterer Aufgaben**

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

## **6 Ansprüche**

### **6.1 Durchführung der Ausgabe und Rücknahme**

Die Geschäftsführung führt die Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen durch.

### **6.2 Ausgabe von Ansprüchen**

Der Erwerb von Ansprüchen erfolgt durch die Emission von neuen Ansprüchen mittels Kapitalabrufen durch die Stiftung.

Die Stiftung kann grundsätzlich zu jedem Zeitpunkt und in beliebiger Höhe Kapitalzusagen entgegennehmen. Die mit einer Kapitalzusage verbundenen Rechte und Pflichten sind in diesem Prospekt, im Stiftungsreglement sowie im Zeichnungsschein geregelt.

Unter einer Kapitalzusage ist eine bindende Offerte zum Erwerb von Ansprüchen der Anlagegruppe zu verstehen. Sie enthält das unwiderrufliche und vorbehaltlose Zahlungsverprechen, auf erstes Verlangen der Anlagestiftung den abgerufenen Betrag gegen Einlage in Geld zu liberieren.

## **ASAA Anlagestiftung Schweizer Ärztinnen und Ärzte asaa Gesundheitsimmobilien Deutschland**

Die Kapitalabrufe werden mit einer Vorankündigungsfrist von 30 Tagen angemeldet.

Falls Anleger den Kapitalabrufen nicht nachkommen, kann sich dies zum Nachteil der Anlagegruppe und der übrigen Anleger auswirken. Kommt ein Anleger durch Mahnung nach einem Kapitalabruf in Verzug, so hat er auf dem ordnungsgemäss abgerufenen Betrag einen Verzugszins zu bezahlen (Verzugszinssatz: Euribor plus 400 Basispunkte). Der Verzug hält an, bis der Anleger nachträglich seinen Kapitalabruf leistet oder durch einen oder mehrere andere Anleger tatsächlich einbezahlt wird; in jedem Fall erlischt das Recht des Anlegers im Verzug auf Teilnahme an diesem Kapitalabruf.

Die Geschäftsführung bestimmt über die Anzahl der neu auszugebenden Ansprüche, die Zuteilungsmethode, den Zeitpunkt der Ausgabe sowie das Abschluss- und Valutadatum.

### **6.3 Ausgabepreis**

Der Ausgabepreis eines Anspruches entspricht dem jeweiligen Nettoinventarwert pro Anspruch zuzüglich einer Ausgabekommission zugunsten des Vertriebs und zusätzlich einer Kommission zugunsten der Anlagegruppe (Verwässerungsschutz).

Der Verwässerungsschutz berücksichtigt die durchschnittlichen Aufwendungen, wie beispielsweise Transaktionssteuern, Gebühren, Spesen und Abgaben, die im Zusammenhang mit der Ausgabe von Ansprüchen bzw. der Anlage der entsprechenden Mittel entstehen. Die Höhe der Kommission zugunsten der Anlagegruppe ist auf maximal 5% beschränkt und wird an die Marktbedingungen angepasst und jeweils von der Geschäftsführung festgelegt.

### **6.4 Rücknahme von Ansprüchen**

Die Rücknahme von Ansprüchen ist mit einer Kündigungsfrist von 12 Monaten jeweils zum Quartalsende möglich. Als Rücknahmedatum gilt jeweils der letzte Kalendertag des Quartals.

Der Stiftungsrat kann die Rücknahme von Ansprüchen abweichend von der Kündigungsfrist oder vom Rücknahmedatum gewähren, sofern ein Anleger aus zwingenden Gründen, namentlich zur Vermeidung eines Liquiditätsengpasses, seine Ansprüche verkaufen muss.

### **6.5 Rücknahmebegehren**

Rücknahmebegehren müssen bis spätestens um 16:30 Uhr des letzten Bankarbeitstages des Quartals bei der Geschäftsführung eintreffen.

Rücknahmebegehren, welche verspätet bei der Geschäftsführung eintreffen, beziehen sich automatisch auf das nächstfolgende Rücknahmedatum.

### **6.6 Rücknahmepreis**

Der Rücknahmepreis eines Anspruches entspricht dem jeweiligen Nettoinventarwert pro Anspruch per Ende des Quartals auf den die Rücknahme der Ansprüche erfolgt abzüglich einer Rücknahmekommission und abzüglich einer Kommission zugunsten der Anlagegruppe (Verwässerungsschutz).

Der Verwässerungsschutz berücksichtigt die durchschnittlichen Aufwendungen, wie beispielsweise Transaktionssteuern, Gebühren, Spesen und Abgaben, die im Zusammenhang mit der Rücknahme von Ansprüchen bzw. der Bereitstellung der entsprechenden Mittel entstehen. Die Höhe der

# **ASAA Anlagestiftung Schweizer Ärztinnen und Ärzte**

## **asaa Gesundheitsimmobilien Deutschland**

Kommission zugunsten der Anlagegruppe ist auf maximal 5% beschränkt und wird an die Marktbedingungen angepasst und jeweils von der Geschäftsführung festgelegt.

### **6.7 Settlement / Valuta**

Rücknahmen werden zum jeweiligen Rücknahmepreis abgerechnet. Valutadatum ist spätestens der letzte Bankarbeitstag im auf das Rücknahmedatum folgenden Semester.

### **6.8 Zusätzliche Einschränkungen bei der Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen**

Die Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen unterliegt zusätzlich folgenden Einschränkungen:

Aufgrund mangelnder Investitionsmöglichkeiten kann die Anlagegruppe für Zeichnungen vorübergehend geschlossen werden.

Unter ausserordentlichen Umständen, insbesondere bei Liquiditätsengpässen, kann der Stiftungsrat Rücknahmen zeitlich gestaffelt bedienen oder die Rücknahme von Ansprüchen bis zu 12 Monaten aufschieben. Falls nach der zwölfmonatigen Aufschubfrist die Bedienung der lediglich unter Inkaufnahme von grossen Abschlägen auf den Anlagen oder aufgrund der mangelnden Liquidität der Anlagen nicht möglich ist, kann nach Zustimmung der Anleger und Information der Aufsichtsbehörde die Bedienung der Rücknahmen weiter aufgeschoben oder es können andere Optionen geprüft werden. Der Rücknahmepreis entspricht dem am Ende der Aufschubfrist gültigen Rücknahmepreis. Während der Aufschubfrist bleiben alle Anlegerrechte bestehen.

Ein freier Handel von Ansprüchen ist nicht zugelassen. In begründeten Fällen können unter der Voraussetzung der vorgängigen Zustimmung des Stiftungsrats Ansprüche unter den Anlegern zediert werden. Es können Transaktionsgebühren gemäss Gebühren- und Kostenreglement anfallen.

## **7 Thesaurierung der Erträge**

Die Anlagegruppe tätigt grundsätzlich keine Ausschüttungen. Sämtliche Erträge und Kapitalgewinne aus den Anlagen werden laufend reinvestiert.

## **8 Nettoinventarwert**

Der Nettoinventarwert eines Anspruchs ergibt sich aus dem Gesamtvermögen der Anlagegruppe zuzüglich allfälliger Marchzinsen, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten der Anlagegruppe und um die bei der Veräusserung von Liegenschaften wahrscheinlich anfallenden Steuern, dividiert durch die Anzahl der sich im Umlauf befindlichen Ansprüche.

Der Nettoinventarwert der Anlagegruppe wird auf der Grundlage von allgemein anerkannten Bewertungsgrundsätzen vierteljährlich berechnet und publiziert.

## **9 Anlegerinformationen**

Die Anlagegruppe wird die Anleger im Rahmen von Factsheets (pro Quartal) informieren. Die Berichterstattung beinhaltet unter anderem folgende, ungeprüfte Angaben über:

- die Vermögensallokation nach den Anlagerichtlinien;

## **ASAA Anlagestiftung Schweizer Ärztinnen und Ärzte asaa Gesundheitsimmobilien Deutschland**

- die quantitative Entwicklung;
- das Gesamtvermögen der Anlagegruppe, den Nettoinventarwert und Rücknahmepreis pro Anspruch;
- die wichtigsten Faktoren und Einflüsse auf die Wertentwicklung der Ansprüche.

Darüber hinaus werden halbjährlich, jeweils per 30.06., ein Halbjahresbericht und jährlich, jeweils per 31.12., ein Jahresbericht nach Art. 35 Abs. 2 ASV veröffentlicht.

### **10 Kommissionen, Gebühren, Kosten und Abgaben**

Kommissionen, Gebühren, Kosten und Abgaben gemäss dem Gebühren- und Kostenreglement führen zu einer Verminderung der durch die Anleger erzielbaren Rendite auf die Ansprüche.

### **11 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.

Im Einzelnen bestehen die folgenden Risiken:

#### **11.1 Risiken, die sich aus der fehlenden Liquidität ergeben können**

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 weiter aufgeschoben oder es können andere Optionen geprüft werden.

#### **11.2 Risiken, die sich aus der Standortgebundenheit ergeben können**

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

#### **11.3 Risiken, die sich aus Anlagen in Bauland und Bauprojekte ergeben können**

Durch Auflagen von Behörden sowie Probleme bei der Planung und Realisierung des Bauwerks können zeitliche Verzögerungen entstehen. Bei der Planung und Budgetierung besteht die Gefahr von Kostenüberschreitungen.

Folgende Elemente können sich negativ auf die Ertragssituation eines Bauprojektes auswirken: Mängel, unsachgemässe Erstellung oder Konstruktionsfehler, welche unerwartete und überdurchschnittliche Unterhalts- oder Sanierungskosten verursachen können.

## **ASAA Anlagestiftung Schweizer Ärztinnen und Ärzte asaa Gesundheitsimmobilien Deutschland**

Im Zusammenhang mit Problemen bei der Vermietung neu erstellter Liegenschaften können entsprechende Ertragsausfälle entstehen.

### **11.4 Risiken, die sich aus der Nutzung der Liegenschaften ergeben können**

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

### **11.5 Währungsrisiken**

Währungsrisiken der Anlagegruppe werden nicht abgesichert.

### **11.6 Risiken, die sich aus der Fokussierung der Anlagegruppe ergeben können**

Die Fokussierung der Anlagegruppe auf die Nutzungsart Gewerbe- und Spezialimmobilien im Gesundheitsbereich 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 Gewerbe- und Spezialimmobilien im Gesundheitsbereich kann zudem zu einer Konzentration von 100% innerhalb einer Subkategorie führen.

### **11.7 Umweltrisiken**

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

### **11.8 Rechtliche Risiken**

Die Anlagegruppe investiert in Liegenschaften im deutschsprachigen Ausland, hauptsächlich Deutschland. Bei rechtlichen Auseinandersetzungen im Zusammenhang mit den Liegenschaften können die Gesetzgebungen der jeweiligen Länder zur Anwendung kommen.

Da verschiedene Verträge deutschem Recht unterstehen und ein Ort in Deutschland als gesetzlicher Gerichtsstand gilt oder vereinbart wird, können verschiedene Regelungen insbesondere auch Haftungsregelungen und/oder Regelungen betreffend die Aufbewahrung/Herausgabe/Rechenschaft vom Schweizer Recht wesentlich abweichen.

### **11.9 Steuerrisiken**

Die Anlagegruppe ist auf in der Schweiz domizilierte, steuerbefreite Einrichtungen der beruflichen Vorsorge ausgerichtet.

## **ASAA Anlagestiftung Schweizer Ärztinnen und Ärzte asaa Gesundheitsimmobilien Deutschland**

Die Anlagen werden alle bezüglich rechtlicher Struktur und Regulierungen hinsichtlich der Steuereffizienz geprüft. Trotzdem kann nie ausgeschlossen werden, dass Änderungen in der Steuergesetzgebung und Steuerpraxis die Rendite der Anlagegruppe allenfalls negativ beeinflussen.

### **11.10 Bewertungsrisiken**

Die Bewertung der Liegenschaften ist von zahlreichen Faktoren abhängig und unterliegt nicht zuletzt einer gewissen subjektiven Einschätzung dieser Faktoren.

Die per Stichtag festgelegten und von den Schätzungsexperten und deren Hilfspersonen geprüften Werte der Liegenschaften können deshalb von dem beim Verkauf der Liegenschaft zu erzielenden Preis abweichen, da sich der Verkaufspreis nach Angebot und Nachfrage zum Zeitpunkt des Verkaufs richtet.

### **11.11 Risiken im Zusammenhang mit der Zinsentwicklung**

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

### **11.12 Versicherungsrisiken**

Die Immobilien der Anlagegruppe sind grundsätzlich gegen Feuer- und Wasserschäden sowie gegen Schäden infolge haftpflichtrechtlich relevanter Ursachen versichert. Mietertragsausfälle als Folgekosten von Feuer- und Wasserschäden sind in diesem Versicherungsschutz eingeschlossen. Nicht versichert sind die betreffenden Immobilien jedoch gegen Elementarschäden (beispielsweise Erdbeben).

### **11.13 Politische Risiken**

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

## **12 Valorenummer**

57976555

## **ANHANG 1**

### **13 Anlagerichtlinien von asaa Gesundheitsimmobilien Deutschland**

#### **13.1 Grundlagen**

Diesen Anlagerichtlinien übergeordnet sind folgende rechtliche und interne Bestimmungen: Die Anlagevorschriften der Gesetzgebung und Verordnung über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge bzw. die darauf basierenden Fachempfehlungen der Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV), die Statuten der Anlagestiftung und das Stiftungs- und Organisationsreglement.

Die Anlagerichtlinien legen den Anlagefokus, die zulässigen Anlagen und die Anlagerestriktionen vollständig und klar dar.

#### **13.2 Anlagefokus**

Der Anlagefokus besteht im Aufbau eines überwiegend direkt gehaltenen Gewerbeimmobilienportfolios mit Konzentration auf Gesundheitsimmobilien im deutschsprachigen Ausland mit Investitionsschwerpunkt Deutschland. Mindestens 80% des Anlagevermögens wird in Deutschland investiert. Mittels Erwerbes von ausgewählten Gewerbe- und Spezialimmobilien und deren langfristiger Substanzerhaltung und Substanzverbesserung sowie Erstellung von Bauprojekten wird das Ziel verfolgt, für den Anleger ein risikogerechtes und langfristiges Kapital- sowie Ertragswachstum zu erwirtschaften.

Das Vermögen der Anlagegruppe wird im deutschsprachigen Ausland nach Regionen und Lagen sowie im Rahmen der Fokussierung der Anlagegruppe gemäss nachfolgenden Nutzungsarten angemessen verteilt. Der Schwerpunkt liegt auf Gewerbe- und Spezialimmobilien im Gesundheitsbereich.

Das Vermögen wird wie folgt auf Nutzungsarten verteilt:

- a. bis 100% in Spezialnutzung im Gesundheitsbereich in die Subkategorien:
  - Spitalnutzung (z.B. Universitätsspital, Zentrumsspital, Regionalspital, Privatspital)
  - Kliniken (z.B. Rehaklinik, Psychiatrie)
  - Heime (z.B. Pflegeheime, Behindertenheime)
  - Betreutes Wohnen (z.B. angegliedert an Pflege, unabhängig)
  - Weitere Nutzungsformen im Gesundheitsbereich
- b. bis 20% in Gewerbe- und Spezialnutzung in die Subkategorien:
  - Büronutzung
  - Handels-, Retail- und Verkaufsnutzung
  - Logistik- und Lagernutzung

## **ASAA Anlagestiftung Schweizer Ärztinnen und Ärzte asaa Gesundheitsimmobilien Deutschland**

- Industrie-, Produktions- und Fabriknutzung
  - Gastronomie- und Hotelnutzung
  - Öffentliche Nutzung
  - Spezial- und Sondernutzung (z.B. Gewerbepark, Freizeitanlage)
- c. bis 20% in Wohnnutzung:
- Anlagen in Wohnnutzung dürfen höchstens 20% des Vermögens der Anlagegruppe ausmachen. Reine Wohnimmobilienanlagen sind nicht zulässig. Wohnnutzung ist nur im Rahmen von gemischt genutzten Bauten erlaubt, wobei diese eine Nutzung gemäss Bst. a. oder b. aufweisen müssen.
- d. Investitionen in die Subkategorien gemäss Bst. b. und c. sind in Summe auf 20% beschränkt.

In einer Aufbauphase kann von den vorliegenden Bandbreiten gemäss Bst. a. und b. während längstens fünf Jahren ab dem Zeitpunkt des 1. Kapitalabrufs, d.h. bis zum 28.02.2026, abgewichen werden.

### **13.3 Zulässige Anlagen**

Zulässige Anlagen können mittels Direktanlagen oder Kollektivanlagen erfolgen.

Direktanlagen oder Kollektivanlagen können sein:

- a. Direkte Anlagen sind von der Anlagestiftung direkt gehaltene Immobilienanlagen. Diesen gleichgestellt sind Grundstücke (Immobilien im Allein- oder Miteigentum, Bauten im Baurecht sowie Bauland und Bauprojekte), welche von Tochtergesellschaften gehalten werden, die sich im Alleineigentum der Anlagestiftung befinden.
- b. Kollektive Anlagen sind gemeinschaftlich angelegte Vermögensteile verschiedener Anleger. Ihnen gleichgestellt sind institutionelle Anlagefonds, die ausschliesslich einer Vorsorgeeinrichtung dienen. Die Anlagegruppe kann sich an kollektiven Anlagen beteiligen, sofern:
- diese ihrerseits in Immobilien im Allein- oder Miteigentum, Bauten im Baurecht sowie Bauland und Bauprojekte investieren;
  - die Organisationsform der kollektiven Anlage bezüglich Festlegung der Anlagerichtlinien, Kompetenzregelung, Anteilsermittlung sowie Kauf und Rücknahme der Anteile so geregelt ist, dass die Interessen der daran beteiligten Anleger in nachvollziehbarer Weise gewahrt sind;
  - die Vermögenswerte im Konkursfall der Kollektivanlage oder deren Depotbank zugunsten der Anleger ausgesondert werden können;
  - diese angemessen diversifiziert sind und eine ausreichende Informations- und Auskunftspflicht haben.

## **ASAA Anlagestiftung Schweizer Ärztinnen und Ärzte asaa Gesundheitsimmobilien Deutschland**

Derivate werden lediglich zur Absicherung von Zins- und Marktrisiken, unter Beachtung von Art. 56a BVV 2, eingesetzt.

### **13.4 Anlagerestriktionen**

Unbebaute Grundstücke sind nur zulässig, sofern sie erschlossen sind und die Voraussetzungen für eine umgehende Überbauung erfüllen.

Grundstücke in Miteigentum ohne Mehrheit der Miteigentumsanteile und Stimmen sind nur zulässig, sofern deren Verkehrswert gesamthaft höchstens 30% des Vermögens der Anlagegruppe beträgt.

Mindestens 80% des Vermögens der Anlagegruppe werden direkt investiert.

Kollektive Anlagen sind nur zulässig, sofern deren Zweck ausschliesslich dem Erwerb, dem Verkauf, der Überbauung, der Vermietung oder der Verpachtung von eigenen Grundstücken dient. Kollektive Anlagen dürfen zusammen höchstens 20% des Vermögens der Anlagegruppe ausmachen.

Grundstücke im Ausland in baurechtsähnlicher Form sind nur zulässig, sofern sie übertragbar und registrierbar sind.

Bauland (inklusive Abbruchobjekte), angefangene Bauten und Sanierungsobjekte dürfen zusammen höchstens 30% des Vermögens der Anlagegruppe ausmachen.

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 ein einziges Grundstück.

Der Anteil einer kollektiven Anlage darf höchstens 20% des Vermögens der Anlagegruppe ausmachen.

Investitionen mit Nachschusspflichten sind nicht erlaubt.

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 Nutzungsarten gemäss Art. 12.2 Abs. 3 Bst. a. und b. ist zulässig, wird aber nicht angestrebt.

Der Erwerb von betriebsbedingten, technischen Gerätschaften ist nicht erlaubt.

In einer Aufbauphase kann von den vorliegenden Bandbreiten in Abs. 6 und 7 während längstens fünf Jahren ab dem Zeitpunkt des 1. Kapitalabrufs, d.h. bis zum 28.02.2026, abgewichen werden.

### **13.5 Kreditaufnahme**

Die Belehnung von Grundstücken ist zulässig. Die Belehnungsquote darf jedoch im Durchschnitt aller Grundstücke, die direkt von einer Anlagegruppe, über Tochtergesellschaften nach Art. 33 ASV oder in kollektiven Anlagen gehalten werden, ein Drittel des Verkehrswerts der Grundstücke nicht überschreiten.

Die Belehnungsquote darf ausnahmsweise und vorübergehend auf 50% erhöht werden, wenn dies:

## **ASAA Anlagestiftung Schweizer Ärztinnen und Ärzte asaa Gesundheitsimmobilien Deutschland**

- a. zur Wahrung der Liquidität erforderlich ist; und
- b. im Interesse der Anleger liegt.

Der Wert der kollektiven Anlagen, die eine Belehnungsquote von 50% überschreiten, darf höchstens 20% des Vermögens der Anlagegruppe betragen.

Jede sonstige Kreditaufnahme ist nur zulässig, wenn sie technisch bedingt und kurzfristig ist.

### **13.6 Tochtergesellschaften**

Tochtergesellschaften müssen im Alleineigentum der Anlagestiftung stehen, Tochtergesellschaften von Holdinggesellschaften in deren Alleineigentum.

Aus steuerlichen und haftungsbegrenzenden Gründen werden die Liegenschaften über Objektgesellschaften, ausgestaltet als Tochtergesellschaften, gehalten.

Sofern die ausländische Gesetzgebung Alleineigentum an einer Objektgesellschaft verunmöglicht oder Alleineigentum an Objektgesellschaften erhebliche wirtschaftliche Nachteile zur Folge hätte, sind Abweichungen von Abs. 1 zulässig. Der Anteil von nicht im Alleineigentum gehaltenen Objektgesellschaften darf in der Regel höchstens 50% des Vermögens der Anlagegruppe betragen.

Die Anlagegruppe oder ihre Holdinggesellschaften können ihren Tochtergesellschaften Darlehen gewähren.

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.

In die Beurteilung, ob die Anlagerichtlinien eingehalten werden, sind die in den Tochtergesellschaften gehaltenen Anlagen einzubeziehen.

### **13.7 Liquiditätshaltung**

Zur Sicherstellung von Verbindlichkeiten kann ein angemessener Teil des Vermögens der Anlagegruppe in kurzfristig verfügbaren Mitteln, in Obligationen und Schuldverschreibungen aller Arten mit einer Laufzeit bzw. Restlaufzeit von maximal 12 Monaten angelegt werden. Auch mangels geeigneter Anlageobjekte darf vorübergehend Liquidität gehalten werden.

Die liquiden Mittel können in Form von Bankguthaben auf Sicht und Zeit bei in- und ausländisch domizilierten Banken oder anderen regulierten Verwahrstellen sowie von Geldmarktanlagen oder Obligationen und Schuldverschreibungen aller Art in CHF oder EUR mit einer Restlaufzeit von maximal 12 Monaten gehalten werden.

Geldmarktanlagen müssen ein Rating einer anerkannten Ratingagentur von mindestens A-2 (Standard & Poor's) bzw. P-2 (Moody's Investor Service) aufweisen. Als Mindestanforderung für den Erwerb von Obligationenanlagen mit maximaler Restlaufzeit von 12 Monaten gilt ein "Single A" (Standard & Poor's) bzw. A2 (Moody's Investor Service). Soweit kein solches Rating vorliegt, kann ein vergleichbares Bankenrating herangezogen werden. Das weitere Halten von Positionen, die nach dem Kauf zurückgestuft werden, ist gestattet, sofern dies den Anlegerinteressen dient.

## **ASAA Anlagestiftung Schweizer Ärztinnen und Ärzte asaa Gesundheitsimmobilien Deutschland**

Zur Sicherstellung von bevorstehenden Bauvorhaben können festverzinsliche Effekten mit einer Laufzeit oder Restlaufzeit von bis zu 24 Monaten gehalten werden. Sie müssen ein Rating von mindestens "Single A" (Standard & Poor's) bzw. A2 (Moody's Investor Service) aufweisen.

### **13.8 Abweichungsmöglichkeiten**

Von den Anlagerichtlinien darf nur im Einzelfall und befristet abgewichen werden, wenn das Interesse der Anleger eine Abweichung dringend erfordert und der Präsident des Stiftungsrates der Abweichung zustimmt. Abweichungen sind im Anhang zur Jahresrechnung offenzulegen und zu begründen.

## **ANHANG 2**

### **14 Gebühren- und Kostenreglement von asaa Gesundheitsimmobilien Deutschland**

#### **14.1 Ausgabe-, Rücknahme- und Transaktionskommissionen zu Lasten der Anleger**

Zur Deckung des Aufwandes für die Kapitalbeschaffung sowie der direkt damit verbundenen Aufwendungen werden folgende Kommissionen erhoben:

- a. Eine Kommission auf dem Zeichnungsbetrag neu ausgegebener Ansprüche von maximal 2.25% zugunsten des Vertriebs. Im Falle einer sofortigen Wiederanlage ausgeschütteter Erträge des Anlagevermögens entfällt diese Kommission gänzlich.
- b. Eine Kommission auf dem Nettoinventarwert zurückgenommener Ansprüche von maximal 2%.
- c. Eine Transaktionskommission auf dem Nettoinventarwert übertragener Ansprüche von maximal 2%.

Die jeweiligen Ansätze werden auf der Website der Anlagestiftung publiziert.

#### **14.2 Kommissionen zugunsten der Anlagegruppe (Verwässerungsschutz)**

Zur 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 der Rücknahme von Ansprüchen bzw. der Bereitstellung der entsprechenden Mittel entstehen, wird bei Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen eine Kommission zugunsten der Anlagegruppe erhoben. Die Höhe des Verwässerungsschutzes ist auf maximal 5% des Ausgabe- bzw. Rücknahmebetrags beschränkt und wird an die Marktbedingungen angepasst und jeweils von der Geschäftsführung festgelegt.

#### **14.3 Verwaltungsaufwand zu Lasten der Anlagegruppe**

##### **Managementgebühr und Portfoliomanagementgebühr**

Die Managementgebühr wird vierteljährlich, basierend auf dem Gesamtvermögen (GAV) der Anlagegruppe, am letzten Tag des Quartals berechnet und belastet. Die bezüglichen Gebühren betragen maximal:

## ASAA Anlagestiftung Schweizer Ärztinnen und Ärzte asaa Gesundheitsimmobilien Deutschland

| auf dem Anteil von | bis           | Gebühr p.a. |
|--------------------|---------------|-------------|
|                    | 500'000'000   | 0.25%       |
| 500'000'001        | 1'000'000'000 | 0.20%       |
| 1'000'000'001      | 1'500'000'000 | 0.15%       |
| 1'500'000'001      | 2'000'000'000 | 0.10%       |
| 2'000'000'001      |               | 0.05%       |

Die Managementgebühr umfasst die Kosten der Geschäftsführung. Weiter werden der Anlagegruppe vierteljährlich 0.40% für das Portfoliomanagement belastet, berechnet auf dem GAV der Anlagegruppe. Davon ausgenommen sind die nachfolgend aufgeführten Kosten und Aufwendungen.

### Liegenschaften- bzw. Objektverwaltung

Die durch Dritte erbrachten Tätigkeiten für Liegenschaften- und Objektverwaltung werden der Anlagegruppe gemäss den jeweiligen Verträgen separat in Rechnung gestellt.

Die Entschädigung beträgt maximal 5% der jährlichen Ist-Mietzinseinnahmen.

Es erfolgt keine zusätzliche Entschädigung an die geschäftsführende Gesellschaft.

### Maklerkommissionen

Marktkonforme Kommissionen (maximal 3% des Transaktionsvolumens) für Dritte beim Kauf und Verkauf von Grundstücken sowie für Erstvermietungen.

### Weitere Kosten

Eine Verminderung der Rendite kann insbesondere durch direkte und indirekte Kosten entstehen. Dazu gehören u.a.:

- Nebenkosten für den Ankauf von Anlagen (z.B. Handänderungssteuern, Notariatskosten, Gebühren, marktkonforme Courtagen, Due Diligence-Aufwendungen usw.);
- Kosten für die Buchführung, das Corporate Secretary sowie für die ordentlichen Revisionen der Tochtergesellschaften;
- Kosten für Spezialgesellschaften;
- Gebühren der Depotbank;
- Honorar des Stiftungsrates;
- Honorar der Anlagekommission;
- Honorar der ständigen Schätzungsexperten sowie deren Hilfspersonen;

## **ASAA Anlagestiftung Schweizer Ärztinnen und Ärzte asaa Gesundheitsimmobilien Deutschland**

- Honorar der Revisionsstelle;
- Honorar der Compliance Stelle;
- Honorar allfälliger weiterer Experten wie Rechts-, Steuer- und technischer Berater;
- Anwalts- und Gerichtskosten im Zusammenhang mit der Geltendmachung von Rechten und Forderungen, welche der Anlagegruppe zustehen;
- andere Kosten, welche im Zusammenhang mit der technischen und administrativen Verwaltung und Instandhaltung der Anlagen anfallen (insbesondere Versicherungskosten, Erstvermietungskosten usw.);
- Kosten der Anlegerversammlungen;
- Kosten der Aufsicht OAK BV sowie Verbandskosten (Mitgliederbeiträge KGAST, ASIP u.ä.);
- Kosten im Zusammenhang mit der Stiftungsbuchhaltung;
- Kosten für die Erstellung der Factsheets (pro Quartal), Halbjahres- und Jahresberichte;
- Kosten für die Veröffentlichungen von Mitteilungen an die Anleger, Bekanntmachung von Preisen (NAV) in elektronischen Informationssystemen und auf Plattformen;
- Kosten allfällig nötig werdender ausserordentlicher Dispositionen, die im Interesse der Anleger getroffen werden.

Die Höhe der Kosten sind von Fall zu Fall unterschiedlich.

Die Kennzahl TER ISA wird jeweils im Jahresbericht offengelegt.

### **Mehrwertsteuern**

Alle Angaben verstehen sich zuzüglich allfälliger Mehrwertsteuern.

## **15 Änderungen**

Änderungen dieses Prospektes, inkl. der Anlagerichtlinien sowie des Gebühren- und Kostenreglements, werden von der Geschäftsführung der Anlagestiftung beantragt und vom Stiftungsrat genehmigt. Das geänderte Dokument wird unverzüglich allen Anlegern der Anlagegruppe in geeigneter Form zur Verfügung gestellt.

## **16 Inkrafttreten**

Der Prospekt, inkl. Anlagerichtlinien sowie Gebühren- und Kostenreglement, tritt mit Beschluss des Stiftungsrats vom 17. April 2024 in Kraft und ersetzt den Prospekt vom 29. September 2023 sowie die Anlagerichtlinien vom 26. Oktober 2020 und das Gebühren- und Kostenreglement vom 24. September 2020.

# **ASAA Anlagestiftung Schweizer Ärztinnen und Ärzte asaa Gesundheitsimmobilien Deutschland**

ASAA Anlagestiftung Schweizer Ärztinnen und Ärzte  
Claridenstrasse 34  
8002 Zürich  
Telefon +41 58 458 48 00  
info@asaa.ch  
www.asaa.ch