



# **Akriba Immobilien - Anlagestiftung**

## **Prospekt Anlagegruppe nachrangige Hypotheken**

Die in diesem Prospekt enthaltenen Angaben beruhen auf den Statuten, Reglementen und den Anlagerichtlinien der Akriba Immobilien – Anlagestiftung.

Bei dieser Anlagegruppe handelt es sich um **kollektive Anlage in Forderungen im Sinne von Art. 53 Abs. 1 lit. b BVV2**. Die Anlagegruppe vergibt mit Grundpfand gedeckte Darlehen (Hypotheken). Die Anlagegruppe weist im Vergleich zu traditionellen Anlagen ein erhöhtes Anlagerisiko auf, weshalb vom Anleger eine erhöhte Risikobereitschaft vorausgesetzt wird. Ein Totalverlust kann nicht ausgeschlossen werden.

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Nachrangige Hypotheken</b> .....	3
<b>2.</b>	<b>Anlagekonzept</b> .....	3
2.1.	Anlageziel.....	3
2.2.	Anlagestrategie.....	3
2.3.	Anlagerichtlinien.....	3
2.4.	Amortisationen.....	4
2.5.	Tragbarkeitsberechnung für Darlehensnehmer (juristische und natürliche Personen) .....	5
2.6.	Weitere Bestimmungen .....	5
<b>3.</b>	<b>Prozess Kreditprüfung, -bewilligung und -überwachung</b> .....	5
3.1.	Kreditprüfung .....	5
3.2.	Kreditbewilligung.....	5
3.3.	Kreditüberwachung .....	6
<b>4.</b>	<b>Organisation</b> .....	6
4.1.	Geschäftsführung .....	6
4.2.	Anlagekommission .....	6
4.3.	Depotbank .....	6
4.4.	Revisionsstelle .....	6
<b>5.</b>	<b>Finanzierung</b> .....	6
<b>6.</b>	<b>Ansprüche</b> .....	7
6.1.	Zeichnung und Ausgabe von Ansprüchen .....	7
6.2.	Ausgabepreis .....	7
6.3.	Rücknahme von Ansprüchen.....	7
6.4.	Rücknahmepreis .....	7
6.5.	Zusätzliche Einschränkungen bei der Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen .....	7
6.6.	Übertragung von Ansprüchen .....	8
6.7.	Anspruchsklassen .....	8
<b>7.</b>	<b>Anlegerinformationen</b> .....	8
<b>8.</b>	<b>Thesaurierung und Ausschüttung</b> .....	8
<b>9.</b>	<b>Bewertung der Anlagegruppe nachrangige Hypotheken</b> .....	8
<b>10.</b>	<b>Gebühren, Kosten und Aufwendungen</b> .....	9
10.1.	Managementgebühr.....	9
10.2.	Weitere Kosten.....	9
<b>11.</b>	<b>Rechtliche Dokumente</b> .....	10
<b>12.</b>	<b>Risikohinweise</b> .....	10
<b>13.</b>	<b>Registrierungen</b> .....	10
<b>14.</b>	<b>Änderungen</b> .....	10
<b>15.</b>	<b>Inkrafttreten</b> .....	11

Der Prospekt und allfällige Anpassungen desselben werden unter <https://www.akriba.ch> publiziert.

Emittent und Verwalter der Anlagegruppe ist die Akriba Immobilien - Anlagestiftung, Neuhaus. Depotbank der Anlagegruppe ist die St. Galler Kantonalbank. Statuten, Reglemente, Anlagerichtlinien und Prospekte sowie der jeweils aktuelle Jahresbericht können bei der Akriba Immobilien - Anlagestiftung kostenlos bezogen werden. Als direkte Anleger sind nur Anleger gemäss Art. 6 der Statuten zugelassen.

## 1. Nachrangige Hypotheken

In der Anlagegruppe **nachrangige Hypotheken** wird das von Anlegern eingebrachte Kapital in Hypothekarkreditforderungen investiert, die durch Liegenschaften in der Schweiz besichert sind.

## 2. Anlagekonzept

### 2.1. Anlageziel

Das Anlageziel besteht darin, angemessene Erträge aus einem diversifizierten Hypothekenportfolio zu erzielen. Über alle Hypotheken hinweg wird eine Rendite nach Kosten von CHF SARON (mindestens 0%) +2.75% p.a. angestrebt.

### 2.2. Anlagestrategie

Die Anlagegruppe **nachrangige Hypotheken** investiert in ein diversifiziertes Portfolio mit Hypothekendarlehen. Die Hypotheken werden vorwiegend in Form von Direktanlagen und in CHF vergeben. Direktanlagen sind nur in der Schweiz zulässig. Investitionen in Kollektivanlagen sind erlaubt, wenn diese die Vorschriften gemäss Art. 30 ASV einhalten und mit den vorliegenden Anlagerichtlinien übereinstimmen.

Als Schuldner werden KMUs, Privatpersonen, öffentlich-rechtliche Institutionen und institutionelle Kunden akzeptiert.

### 2.3. Anlagerichtlinien

Die Anlagegruppe ist den Forderungen auf schweizerische Grundpfandtitel gemäss Art. 53 Abs. 1 lit. b BVV2 zuzuordnen und orientiert sich an der Zielrendite gemäss Punkt 2.1.

In der Anlagegruppe können flüssige Mittel in Form von Bankguthaben auf Sicht und auf Zeit sowie von Geldmarktanlagen mit Mindestrating A-1 (S&P), P1 (Moody's), F1 (Fitch) (inkl. Obligationen mit einer Laufzeit bzw. Restlaufzeit von maximal 12 Monaten und einem Mindestrating A (S&P), A2 (Moody's), A (Fitch)) angelegt werden.

Hypothekendarlehen werden in Form von Direktanlagen für Objekte in der Schweiz vergeben. Investitionen in Kollektivanlagen sind erlaubt, wenn diese die Vorschriften gemäss Art. 30 ASV einhalten und mit den vorliegenden Anlagerichtlinien übereinstimmen.

Die Direktvergabe von Hypotheken in CHF steht im Vordergrund. Es kann aber angezeigt und im Interesse der Anleger sein, in Kollektivgefässe zu investieren. Flüssige Mittel in der Anlagegruppe **nachrangige Hypotheken** können in Form von Bankguthaben auf Sicht und auf Zeit angelegt werden.

Für die Vergabe von Hypotheken sind folgende Vorschriften einzuhalten:

<b>Mindestvolumen</b>	500'000
Laufzeiten	1 bis 5 Jahre
Zinszahlungen (nachsüssig)	quartalsweise
Amortisation	In der Regel keine. Die Rückzahlung erfolgt am Ende der Laufzeit
Sicherstellung	nachrangige Grundpfandtitel

<b>Objektarten</b>	<b>max. Belehnung</b>
Wohnliegenschaften bzw. Liegenschaften mit einer gewerblichen Nutzung von maximal 25%.	80%
Einfamilienhäuser & Stockwerkeigentum	80%
Bürogebäude und Gewerbeliegenschaften (Fremdnutzung)	70% sofern langfristig an Mieter mit guter Bonität vermietet, ansonsten 50%
Bürogebäude, Produktionshallen und Gewerbeliegenschaften (Eigennutzung)	50%

<b>Diversifikationsvorschriften</b>	<b>Begrenzungen</b>
Hypotheken pro Liegenschaft	max. 10% pro Liegenschaft
Hypotheken pro Kreditnehmer	max. 10% pro Schuldner
Liquide Mittel	max. 20%
<b>Schuldnergruppen</b>	
Juristische Gesellschaften	0 – 100%
Personengesellschaften	0 – 50%
Privatpersonen	0 – 100%
Öffentlich, rechtliche Körperschaften	0 – 50%
Institutionelle Kunden	0 – 50%

<b>Einschränkung Objektart</b>	<b>Begrenzungen</b>
Ethische und umweltbelastete Objektarten (z.B. Altlastenkataster) werden nicht berücksichtigt.	
Einfamilienhäuser und Wohnungen privat	0 – 25%
Mehrfamilienhäuser	50 – 100%
Bürogebäude und Produktionshallen	0 – 50%

des Anlagevermögens

#### 2.4. Amortisationen

Der Kredit muss spätestens nach 5 Jahren vollständig zurückbezahlt sein.

### 2.5. Tragbarkeitsberechnung für Darlehensnehmer (juristische und natürliche Personen)

Die Tragbarkeit wird basierend auf den effektiv vereinbarten Hypothekarzinsen berechnet, sofern folgende Bedingungen kumulativ erfüllt sind:

- Die Restlaufzeit des Kredits beträgt maximal 3 Jahre;
- Der Zinssatz der vorrangigen Finanzierung ist mindestens bis zur Endfälligkeit des Kredits fixiert (feste Zinsbindung bzw. Festhypothek).

In allen anderen Fällen gelangt ein kalkulatorischer Zinssatz von 5.0 % zur Anwendung.

Die kalkulatorischen Zinsen auf der Gesamtbelehnung müssen durch die Nettomieteinnahmen gedeckt sein.

### 2.6. Weitere Bestimmungen

Bei Kollektivanlagen gelten die Hypothekar-Darlehen gemäss look-through Basis als Berechnungsgrundlage, sofern diese unabhängig voneinander sind.

Die Begrenzungen für Diversifikationsvorschriften gelten nicht für die Aufbauphase in den ersten drei Jahren, beginnend mit der Inkraftsetzung dieses Prospekts durch den Stiftungsrat.

Die Investitionsgelegenheiten (Sourcing) werden durch die Zusammenarbeit mit geeigneten Internetplattformen, Partnern und aus dem Netzwerk generiert.

Die kurzfristige Kreditaufnahme für technische Zwecke ist zulässig, z.B. zur Finanzierung von Rücknahmen oder zur Überbrückung von gegenläufigen Zahlungsströmen mit unterschiedlicher Valuta. Nicht zulässig ist die Fremdkapitalaufnahme zur Erzielung einer Hebelwirkung auf den Anlagen. Eine Finanzierung von Projekten und Investitionen ist zugelassen, sofern die Kreditaufnahme innert 9 Monaten durch die Ausgabe von zusätzlichen Anteilen amortisiert werden kann.

## 3. **Prozess Kreditprüfung, -bewilligung und -überwachung**

### 3.1. Kreditprüfung

Die eingereichten Dokumente setzen voraus, dass eine Kreditwürdigkeit und eine Kreditfähigkeit nachgewiesen werden kann. Insbesondere der Marktwert der Immobilie sowie die Tragbarkeit müssen gemäss Kreditreglement einwandfrei sein. Diese Grundlagen definieren das Kundenrating.

### 3.2. Kreditbewilligung

Jeder Kreditantrag muss kompetenzgerecht bewilligt werden. Durchläuft der Antrag verschiedene Kompetenzstufen, wird dieser durch sämtliche Kompetenzträger bewilligt oder abgelehnt.

### 3.3. Kreditüberwachung

Gestützt auf die vorliegenden Dokumente wie Marktwertbeurteilungen, Einkommensverhältnisse oder Mieterspiegel etc. wird das Kundenrating überprüft und den Kompetenzträgern im Quartalsrhythmus rapportiert.

## 4. **Organisation**

Für die Verwaltung, das Management und die Administration der Anlagegruppe hat die Akriba Immobilien - Anlagestiftung entsprechende Verträge abgeschlossen.

### 4.1. Geschäftsführung

Die mit der Geschäftsführung beauftragte Akriba Immobilien Management AG führt die Geschäfte der Akriba Immobilien - Anlagestiftung im Rahmen der gesetzlichen und stiftungsinternen Bestimmungen. Sie ist verantwortlich für die Administration, Abwicklung der getätigten Anlagen sowie für die damit verbundene Nettoinventarwertberechnung und Buchführung. Zudem ist sie für die Aufbewahrung der ausgegebenen Anteile verantwortlich und wickelt deren Ausgabe und Rücknahme ab.

Die Geschäftsführung untersteht der Weisung des Stiftungsrates und erstattet ihm regelmässig, bei aussergewöhnlichen Umständen umgehend, schriftlich Bericht.

### 4.2. Anlagekommission

Die Mitglieder der Anlagekommission werden vom Stiftungsrat gewählt und sind diesem gegenüber verantwortlich. Die Anlagekommission trifft die Anlageentscheide und ist verantwortlich für die Umsetzung der Anlagestrategie. Sie ist für die Einhaltung des Kreditprüfungsprozesses im Rahmen der anwendbaren Bestimmungen verantwortlich sowie für die Einhaltung der Anlagerichtlinien.

### 4.3. Depotbank

Depotbank ist die St. Galler Kantonalbank.

### 4.4. Revisionsstelle

Die Revisionsstelle, Ernst & Young AG, prüft, ob die Geschäftsführung die Bestimmungen der Anlagerichtlinien, des Reglements sowie der Statuten einhält. Sie ist mit der Prüfung der Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften im Bereich Buchführung, Geschäftsführung und Vermögensanlage betraut gemäss Art. 10 ASV.

## 5. **Finanzierung**

Die Anlagegruppe **nachrangige Hypotheken** wird grundsätzlich durch die Ausgabe von Ansprüchen finanziert. Grundsätzlich beträgt das minimale Zeichnungsvolumen CHF 500'000 pro Anleger. Die Geschäftsführung kann Ausnahmen genehmigen.

## 6. Ansprüche

### 6.1. Zeichnung und Ausgabe von Ansprüchen

Aufträge zur Zeichnung von Ansprüchen müssen schriftlich eingereicht werden. Die Geschäftsführung publiziert das relevante Datum rechtzeitig in geeigneter Form.

Die Ausgabe von Ansprüchen erfolgt auf vierteljährlicher Basis. In der Regel erfolgt sie tranchenweise, wobei die Geschäftsführung zusammen mit der Anlagekommission über die Anzahl der neu auszugebenden Ansprüche, die Zuteilungsmethode bei Überzeichnung, den Zeitpunkt der Ausgabe sowie das Abschluss- und Valutadatum bestimmt.

### 6.2. Ausgabepreis

Der Ausgabepreis entspricht 100.5% des am Ausgabetag ermittelten ungeprüften Nettoinventarwerts pro Anspruch. Der Aufschlag fließt in das Anlagegruppenvermögen.

### 6.3. Rücknahme von Ansprüchen

Während den ersten drei Jahren nach Lancierung können keine Ansprüche zur Rückgabe angemeldet werden.

Nach Ablauf der dreijährigen Frist können die Anleger ihre Ansprüche unter Berücksichtigung einer dreimonatigen Anmeldefrist jeweils bis um 16:30 Uhr am letzten Bankarbeitstag des laufenden Quartals zur Rückgabe anmelden.

Rückgabemitteilungen, welche nicht fristgerecht bei der Geschäftsführung der Akriba Immobilien - Anlagestiftung eintreffen, beziehen sich automatisch auf das nächstfolgende Rücknahmedatum. Die Rücknahme von Ansprüchen ist beschränkt auf 20% des Anlagegruppenvermögens pro Rücknahmedatum, wobei dieser Schwellenwert unter Berücksichtigung der Anlegerinteressen im Ermessen der Geschäftsführung unter berechtigten Umständen höher angesetzt werden kann. Falls die angemeldeten Rückgaben diesen Schwellenwert überschreiten, werden sie jeweils proportional gekürzt und zwar gemäss dem Wert der gesamten Ansprüche der betroffenen Anleger an der Anlagegruppe. Nicht bediente Rückgaben verfallen und werden nicht automatisch auf den nächsten Rücknahmetermin vorgetragen.

Die Abwicklung der Rücknahmen erfolgt spätestens 10 Bankarbeitstage nach der Publikation des Nettoinventarwertes, jedoch nicht später als 90 Tage nach dem Abschlussdatum.

### 6.4. Rücknahmepreis

Der Rücknahmepreis pro Anspruch beträgt jeweils 99.50% des am Ende der Anmeldefrist gültigen ungeprüften Nettoinventarwerts pro Anspruch. Der Abschlag fließt in das Anlagegruppenvermögen.

### 6.5. Zusätzliche Einschränkungen bei der Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen

Die Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen unterliegen zusätzlich folgenden Einschränkungen:

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

Unter ausserordentlichen Umständen, insbesondere bei Liquiditätsengpässen, kann die Rücknahme von Ansprüchen bis zu zwei Jahre aufgeschoben werden. Falls nach der zweijährigen Aufschubfrist die Bedienung der Rückgabe lediglich unter Inkaufnahme von grossen Abschlägen auf den Anlagen oder aufgrund der mangelnden Liquidität der Anlagen nicht möglich ist, kann nach Konsultation der Anleger und Information der Aufsichtsbehörde die Bedienung der Rückgaben weiter aufgeschoben oder andere Optionen geprüft werden.

#### 6.6. Übertragung von Ansprüchen

In begründeten Fällen können unter der Voraussetzung der vorgängigen schriftlichen Zustimmung des Geschäftsführers Ansprüche unter den Anlegern zediert werden.

#### 6.7. Anspruchsklassen

Es besteht eine Anspruchsklasse.

### 7. **Anlegerinformationen**

Die Stiftung informiert quartalsweise über die Entwicklung der Anlagegruppe. Diese Berichterstattung beinhaltet unter anderem folgende ungeprüfte Angaben:

- Beschrieb der Anlagentätigkeit
- Aufteilung Hypothekarprodukte (Feste oder variable Hypothek)
- Regionale Aufteilung
- Aufteilung Objektarten
- Restlaufzeit der ausgegebenen Hypotheken
- Nettoinventarwert der Anlagegruppe, Nettoinventarwert pro Anspruch
- Wertentwicklung der Ansprüche

### 8. **Thesaurierung**

Die Erträge der Anlagegruppe werden thesauriert.

### 9. **Bewertung der Anlagegruppe nachrangige Hypotheken**

Die Bewertung der belehnten Pfandobjekte findet jährlich mittels der DCF-Bewertungsmethode, bzw. bei Spezialobjekten durch einen unabhängigen akkreditierten Immobilienschätzer statt.

Für die Buchführung und die Berechnung des NAV hängt die Bewertung der Hypothekarkredite vom Hypothekenmodell ab. Variabel verzinsliche Hypotheken werden



jeweils zum Nominalwert geführt. Festhypotheken werden quartalsweise neu bewertet, um die Entwicklung des Zinsniveaus seit der Auszahlung zu berücksichtigen.

Somit erhöht sich der Wert einer Hypothek, falls das Zinsniveau seit der Darlehensgewährung sinkt. Auf der anderen Seite fällt der Wert einer Hypothek, falls das Zinsniveau seit der Darlehensgewährung steigt.

Investitionen in kollektive Kapitalanlagen werden zum aktuell verfügbaren NAV bewertet.

Die Akriba Immobilien - Anlagestiftung publiziert zudem im Rahmen des Jahresberichts die geprüfte Jahresrechnung.

## **10. Gebühren, Kosten und Aufwendungen**

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

Die Gebühr wird quartalsweise berechnet und in Rechnung gestellt, basierend auf dem Nettoinventarwert der Anlagegruppe. Die Gebühren werden quartalsweise direkt dem NAV der Anlagegruppe belastet.

### **10.1. Managementgebühr**

Die Managementgebühr beträgt pro Jahr 0.40% des Nettoinventarwerts der Anlagegruppe.

Die Managementgebühr entschädigt die Geschäftsführung sowie den Portfoliomanager für das Portfoliomanagement, die Buchführung, die Verwaltung der Anteilscheine sowie anteilmässig die Führung der Akriba Immobilien - Anlagestiftung.

### **10.2. Weitere Kosten**

Für die Revision der Anlagegruppe sowie insbesondere für die Prüfung, die Strukturierung, die Auswahl, den Erwerb, die Veräusserung und die Bewertung der Anlagen der Anlagegruppe fallen weitere Kosten an, welche durch Dritte in Rechnung gestellt werden, selbst wenn eine Anlage schlussendlich nicht durchgeführt wird (solche Kosten könnten z.B. Kosten für Due Diligence inkl. Reisekosten, Bewertung, Steuerberatung, Rechtsberatung, staatliche Gebühren etc.) sein. Diese, sowie externe Vertriebskosten, allfällige Vermittlungsgebühren, Entschädigung der Anlagekommissionsmitglieder, Gebühr für das Anlagecontrolling oder weiteren Kosten und Aufwendungen werden von der Anlagegruppe getragen und führen zu einer Verminderung der Rendite auf den Ansprüchen der Anlagegruppe.

Die unter Ziff. 10 aufgeführten Gebühren, Kosten und Aufwendungen können aufgrund von Marktveränderungen angepasst werden.

Die Kennzahl TER<sub>SECA</sub> wird jährlich nach den gültigen Richtlinien publiziert. Die Richtlinie zur Berechnung und Offenlegung der Kosten von Fonds für Privatmarktanlagen (TER<sub>SECA</sub>) ist eine von der OAK BV anerkannte Methode für den Kostenausweis.

## 11. Rechtliche Dokumente

Es wird jedem Anleger vor einer Anlage in die Akriba Immobilien - Anlagestiftung empfohlen, die zur Anlagegruppe gehörende Dokumentation (Prospekt) genau durchzulesen und, falls nötig, eigene Steuer- und Rechtsberater zu konsultieren.

## 12. Risikohinweise

- Risiken von Konjunktur- und Immobilienzyklen
- Ausfallrisiken: Namentlich Kredit- und Pfandausfallrisiken
- Zinsrisiken: Namentlich das Risiko von Zinsänderungen
- Liquiditätsrisiko: Aufgrund der beschränkten Handelbarkeit von Hypothekarforderungen ist die Liquidität hinsichtlich der Gewährung von Rücknahmen des Investors eingeschränkt.
- Elementarrisiko
- Gegenparteiisiko
- Bewertungsrisiko

Zur Steuerung der genannten Risiken erfolgen Kreditentscheide auf Basis des Marktwerts der Liegenschaft sowie der Bonität des Kreditnehmers. Die Kreditentscheide folgen geregelten internen Prozessen.

Tragbarkeit und Belehnung werden aufeinander abgestimmt und ggf. Amortisationen berücksichtigt. Die genutzten Methoden, Instrument und Prozesse zur Risikoreduzierung berücksichtigen die Spezifika der Finanzierung der zulässigen Anlagen.

Das Risikomanagement erfolgt im Rahmen der Restriktionen gemäss diesem Prospekt und auf Stufe Einzelkredit im Rahmen des Portfolio Managements.

Bei Bedarf werden jeweils entsprechende externe Risikomanagement Partner, Branchenexperten, Rechtsanwälte und Steuerexperten hinzugezogen.

## 13. Registrierungen

Die Anlagegruppe **nachrangige Hypotheken** ist wie folgt registriert:

Valoren Nummer: 119'845'423

ISIN: CH1198454238

## 14. Änderungen

Änderungen des Prospektes werden von der Geschäftsführung der Akriba Immobilien - Anlagestiftung beantragt und vom Stiftungsrat genehmigt. Der geänderte Prospekt

wird unverzüglich allen Anlegern der Anlagegruppe **nachrangige Hypotheken** in geeigneter Form zur Verfügung gestellt.

#### **15. Inkrafttreten**

Der vorliegende Prospekt tritt durch Beschluss der Anlegerversammlung der Akriba Immobilien - Anlagestiftung per 20. April 2022 in Kraft.