

**Greenbrix Investment Foundation
Prospekt**

über die Anlagegruppe „Greenbrix Housing – Wohngebäude in der Schweiz“ (Greenbrix – Wohngebäude in der Schweiz)

Einführung

Dieses Prospekt gibt Auskunft über die Hauptmerkmale der Immobilienanlagestiftung „Greenbrix Investment Foundation (Greenbrix Anlagestiftung)“ (die „Stiftung“) und die Organisation, die Depotbank, die Rechte der Anleger (Ausgabe, Rücknahme und Bewertung der Ansprüche) sowie die damit verbundenen Kosten und Gebühren. Ferner sind diesem Prospekt Informationen über die Anlagerichtlinien der Anlagegruppe „Greenbrix Housing – Wohngebäude in der Schweiz“ zu entnehmen.

Die in diesem Prospekt enthaltenen Informationen werden dem Leitbild, den Statuten, dem Stiftungsreglement und den Spezialreglementen der Stiftung sowie den Anlagerichtlinien gerecht.

Diese Unterlage ist im Sinne der Bestimmungen nach Artikel 21 Buchst. b) der Verordnung vom 10. und 22. Juni 2011 über die Aufsicht in der beruflichen Vorsorge (BVV 1) als ein Prospekt zu betrachten.

I. Rechtslage

1. Allgemeines

Die Stiftung ist im Sinne der Bestimmungen nach Artikel 53 g Abs. 1 des Bundesgesetzes vom 25. Juni 1982 über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG) eine Anlagestiftung nach schweizerischem Recht und demgemäß der Kontrolle der Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge OAK BV untergeordnet.

Ziel der Stiftung ist die kollektive Investition des ihr anvertrauten Kapitals in Immobilienwerten.

Die Stiftung wendet sich an schweizerische Vorsorgeeinrichtungen, andere steuerbefreite Institutionen mit Geschäftssitz in der Schweiz, die der beruflichen Vorsorge dienen, und unter bestimmten Bedingungen an die Personen, die die Kapitalanlagen dieser beiden Anlegerkategorien verwalten.

Der Beitritt zur Stiftung kann jederzeit stattfinden, bedarf jedoch der vorherigen Genehmigung durch den Stiftungsrat.

2. Für die Stiftung geltende steuerliche Bestimmungen

Die Stiftung wird von der kantonalen und kommunalen Gewinn- und Kapitalsteuer für juristische Personen und von der direkten Bundessteuer auf den Gewinn juristischer Personen befreit (Artikel 9 Abs. 1 Buchst. e) des Genfer Gesetzes über die Besteuerung juristischer Personen vom 23. September 1994 (LIPM) und Artikel 56 Buchst. e) des Bundesgesetzes über die direkte Bundessteuer vom 14. Dezember 1990 (DBG)), da das gesamte Vermögen der Stiftung unwiderruflich Vorsorgezwecken zugewiesen wird. Hingegen ist die Stiftung zur Zahlung der Grundstücksgewinnsteuer, der Handänderungsteuer und einer etwaigen zusätzlichen Immobiliensteuer verpflichtet.

Ausschüttungen und Neuanlagen von Einnahmen der Stiftung sind nicht verrechnungssteuerpflichtig. Die Stiftung hat jedoch die Möglichkeit, im eigenen Namen die vollständige Rückerstattung der Verrechnungssteuer zu beanspruchen, die auf ihre Anlagen erhoben wurde.

II. Anlagerichtlinien

1. Allgemeines

Allgemein müssen die Anlagen regelmäßige Einnahmen oder auf Zeit die Erzielung eines Wertzuwachs ermöglichen. Die Stiftung ist marktweit permanent auf der Suche nach Verkaufs- und Kaufgelegenheiten und stützt sich mit den erforderlichen Mitteln aus, um kurzfristig auf derartige Angelegenheiten zu reagieren, sofern dies im Interesse der Stiftung oder der Anleger liegt.

Die Stiftung ist bemüht, Immobilienobjekte zu erwerben und ihr Immobilienvermögen aufzuwerten, indem nachhaltigen und umweltfreundlichen Anlagen der Vorzug eingeräumt wird. Bei der Auswahl der Anlagen behält die Stiftung stets die nachhaltige Entwicklung im Auge.

Beteiligt sie sich an der Ausführung von Immobilienprojekten, bevorzugt die Stiftung den Rückgriff auf namhafte Generalunternehmen.

2. Anlagen

Die Anlagegruppe „Greenbrix Housing – Wohngebäude in der Schweiz“ tätigt direkte oder kollektive Anlagen im Sektor der Wohngebäude in der Schweiz.

Diese Anlagen umfassen:

- a) Wohngebäude und ihre Bestandteile (inklusive Wohngebäude, die einer Sanierung bedürfen) oder unbebaute Liegenschaften, sofern sie erschlossen sind und sich in einer Bauzone befinden, die die Voraussetzungen für eine umgehende Überbauung von Wohngebäuden erfüllt;
- b) Wohngebäude im Baurecht;
- c) Miteigentümeranteile an Wohngebäuden, sofern sich die Stiftung im Besitz der Mehrheit der Anteile befindet;
- d) Wohngebäude im Miteigentum ohne Mehrheit der Miteigentumsanteile, sofern der Verkehrswert dieser Anteile gesamthaft höchstens 30 % des Vermögens der Anlagegruppe beträgt;
- e) Anteile am Stockwerkeigentum von Wohngebäuden;
- f) Beteiligung an Objektgesellschaften, die ihren Geschäftssitz in der Schweiz haben, im Alleineigentum der Stiftung stehen und deren Hauptzweck im Erwerb, im Verkauf, in der Vermietung oder der Verpachtung von Wohngebäuden besteht;
- g) Bauprojekte, die sich ausschließlich oder vorrangig auf Wohngebäude beziehen;
- h) Wohngebäude im Bau;
- i) der Aufsicht der FINMA unterstehende oder von derselben zum Vertrieb in der Schweiz zugelassene kollektive Anlagen, sofern dieselben den Anlagen nach Buchst. a) bis h) weiter oben gerecht werden, das Vermögen im Konkursfall der Kollektivanlage oder deren Depotbank zugunsten der Anleger ausgesondert werden kann und diese Anlageinstrumente angemessen diversifiziert und einer ausreichenden Informations- und Mitteilungspflicht untergeordnet werden.

Die Anlagegruppe hat ferner die Möglichkeit, in gemischtwirtschaftliche Objekte (nach Buchst. a) bis h) weiter oben) zu investieren (die folglich sowohl Wohn- als auch Geschäftszwecken zugewiesen werden); die Rendite der Wohnanteile müssen mindestens 70 % der für das betreffende Objekt erzielten Rendite betragen.

Die Anlagen werden in geeigneter Art und Weise nach Regionen und Standorten aufgeteilt.

Sie erfolgen unter Berücksichtigung einer angemessenen Verteilung der Risiken vornehmlich in Abhängigkeit von den Besonderheiten des Objekts, von seinem Alter und von seiner Lage.

Greenbrix Investment Foundation Prospekt

Kollektive Anlagen im Sinne von Buchst. i) weiter oben werden auf 20 % des Vermögens der Anlagegruppe beschränkt.

Ferner gelten die nachstehenden Regeln:

- a) Binnen drei Jahren nach der Eintragung der Stiftung in das Handelsregister darf der Verkehrswert eines Grundstückes höchstens 15 % des Vermögens der Anlagegruppe ausmachen. Wird dieser Schwellenwert von 15 % nach der Beendigung dieser Dreijahresfrist aufgrund eines besonderen Geschäftes überschritten, ergreift der Stiftungsrat die entsprechenden Maßnahmen, die es ermöglichen, dem binnen einer angemessenen Frist unter Berücksichtigung der Marktlage und des Interesses der Anleger, neue Anlagen in die Anlagegruppe zu tätigen, entgegenzuwirken.
- b) Binnen drei Jahren nach der Eintragung der Stiftung in das Handelsregister dürfen Bauland, angefangene Bauten sowie sanierungsbedürftige Immobilienobjekte gesamthaft höchstens 30 % des Vermögens der Anlagegruppe ausmachen.

Siedlungen, die nach den gleichen baulichen Grundsätzen erstellt worden sind, sowie aneinandergrenzende Parzellen gelten als ein einziges Grundstück.

Zum Zwecke der Deckung der Verbindlichkeiten oder in Ermangelung von geeigneten Anlageobjekten kann ein angemessener Anteil des Vermögens der Anlagegruppe vorübergehend in auf Schweizer Franken lautende Obligationen oder Schuldtitel mit einer Laufzeit oder einer Restlaufzeit von maximal 12 Monaten angelegt werden; die Liquiditäten können ebenfalls die Form von Bankguthaben auf Sicht oder Zeit bei erstklassigen Banken sowie von Geldmarktanlagen annehmen. Die Anlagen müssen zumindest A-1 (Standard & Poor's), P-1 (Moody's Investor Service) oder F-1 (Fitch) benotet werden. Sie dürfen 10 % des Vermögens der Anlagegruppe pro Schuldner nicht überschreiten, es sei denn, die geltenden Rechtsvorschriften lassen Ausnahmen zu.

Die Anlagegruppe kann den Gesellschaften nach Buchst. f) weiter oben Kredite gewähren. Ferner hat sie die Möglichkeit, diesen Gesellschaften Sicherheiten zu gewähren oder für dieselben Bürgschaften einzugehen. Die Sicherheiten und Bürgschaften dürfen jedoch insgesamt nicht höher als die Barliquidität der Anlagegruppe oder 5 % des Vermögens der Anlagegruppe sein und werden einzig als kurzfristige Finanzierungsverpflichtungen oder Brückenfinanzierungen gewährt.

Bestellt die Stiftung den Bau von Gebäuden oder erwirbt sie im Bau befindliche Grundstücke oder Gebäude bzw. lässt sie Gebäude sanieren, ist sie für die Zeit der Vorbereitung, des Baus oder der Gebäudesanierung berechtigt, in die Ertragsrechnung der betreffenden Anlagegruppe einen Bauzins aufzunehmen, der auf die benützten Beträge zum marktüblichen Zinssatz für Bauland und angefangene Bauten berechnet wird; die Kosten dürfen jedoch den geschätzten Verkehrswert nicht übersteigen. Nach der Rücksprache mit der Geschäftsführung kann der Stiftungsrat anlässlich der ersten Sitzung zu Beginn jedes Kalenderjahres den anwendbaren Zinssatz an die veränderten Marktverhältnisse anpassen.

3. Risiken der Anlagegruppe

Die Hauptrisiken, mit denen sich die Anlagegruppe konfrontiert sieht, gehen auf die Abhängigkeit des Immobilienmarktes von der Entwicklung der allgemeinen Konjunktur, den allgemeinen oder regionalen Rückgang der Nachfrage im Immobiliensektor, eine beschränkte Liquidität auf dem schweizerischen Immobilienmarkt vornehmlich im Hinblick auf die großen Immobilienvermögen oder die zweitrangigen Regionen, eine Änderung des Kredits- oder Hypothekenmarkts, die Änderung der Rechtslage und insbesondere des Miet- und Baurechts, eine mangelnde Objektivität anlässlich der Bewertung der Immobilienvermögen, Risiken in Verbindung mit dem Bau von Gebäuden sowie Umweltrisiken wie beispielsweise Risiken aufgrund toxischer Rückstände zurück.

Der Kauf und der Besitz von Beteiligungen an in der Schweiz geschäftsansässigen Objektgesellschaften sind im Vergleich zu direkten Immobilienanlagen mit zusätzlichen Kosten verbunden. Diese Kosten bestehen vornehmlich in den Betriebskosten der betreffenden Gesellschaften.

Greenbrix Investment Foundation Prospekt

Der Nettoinventarwert kann sich nach oben oder nach unten entwickeln. Die in der Vergangenheit erzielten Renditen sind keine Garantie für die Zukunft.

III. Organisation der Stiftung

1. Anleger

Zum Zeitpunkt der Erarbeitung dieses Prospekts können als Anleger eintreten:

- Vorsorgeeinrichtungen und sonstige steuerbefreite Institutionen mit Sitze in der Schweiz, die der beruflichen Vorsorge dienen;
- Personen, die die kollektiven Anlagen der oben genannten Institutionen verwalten, sofern dieselben der Aufsicht der FINMA untergeordnet sind und bei der Stiftung Gelder für diese Einrichtungen anlegen.

2. Stiftungsrat

Zum Zeitpunkt der Erarbeitung dieses Prospekts setzt sich der Stiftungsrat wie folgt zusammen:

- Herr Jean-Baptiste Zufferey, Präsident, ansässig in Givisiez.
- Herr Giovanni Pezzoli, Mitglied, wohnhaft in La Tour-de-Peilz.
- Herr Lorenzo Piaget, Mitglied, wohnhaft in Barcelona (Spanien).
- Herr Christian Budry, Mitglied, wohnhaft in Oron.
- Herr Christian Coray, Mitglied, wohnhaft in Fontainemelon.
- Herr Fernand Mariétan, Mitglied, wohnhaft in Monthey.
- Herr Yves Menoud, Mitglied, wohnhaft in Lancy.

3. Immobilienexperten

Mit der Bewertung des Verkehrswertes der Immobilien beauftragte Immobiliensachverständige sind:

- ACE Expertises van Zanten Sàrl, in Freiburg.

Im Jahre 2003 gegründet, ist diese Gesellschaft im Bereich der Immobiliengutachten zu Hause. Sie kann auf die Erfahrung von Frau Victorine van Zanten, seit 1996 Leiterin des Einzelunternehmens ACE Cabinet d'expertises zurückgreifen.

- Lorenzo Bonaudi, Architekt EPFL-SIA, in Montreux.

Seit 2004 unabhängiger Architekt, ist Herr Bonaudi im Bereich der Architektur, der Beratung und der Immobiliengutachten zu Hause.

4. Geschäftsführung

Gegenwärtig und bis zu einer etwaigen Änderung wird die Geschäftsführung der Stiftung von Greenbrix Asset Management SA in Genf, gewährleistet. Es handelt sich um eine Aktiengesellschaft nach schweizerischem Recht mit einem Grundkapital von CHF 100.000,00, das sich in 100 Namensaktien mit einem Nennwert von CHF 1.000,00 unterteilt.

Der Verwaltungsrat von Greenbrix Asset Management SA setzt sich aus den nachstehenden Personen zusammen:

- Herr Richard McAllister, Präsident, wohnhaft in Jussy.
- Herr Christophe Léchaud, Mitglied, wohnhaft in Veyrier.
- Herr Philippe Schellenberg, Mitglied, wohnhaft in Genf.
- Herr Guillaume Sabouret, Mitglied, wohnhaft in Genf.

Greenbrix Investment Foundation Prospekt

Die Geschäftsführung kümmert sich um die Verwaltung der Tagesgeschäfte der Stiftung und das Management derselben. Sie wird ferner im Rahmen des zum Erwerb, Verkauf oder der Bewertung von Immobilienobjekten der Stiftung führenden Verfahrens tätig (Angebotsausschreibung von Sanierungsarbeiten, Vertretung der Stiftung gegenüber den Gebäudeverwaltern, Immobilienförderung u.a.).

5. Revisionsstelle

Die Revisionsstelle der Stiftung ist PricewaterhouseCoopers SA, Niederlassung Genf.

6. Depotbank

Die Depotbank der Stiftung ist die Bank Vontobel SA mit Geschäftssitz in Rue du Rhône 31, CH-1204 Genf.

IV. Rechte der Anleger

1. Ausgabebedingungen und Kapitalzusage

Die Ausgabe von Ansprüchen erfolgt mittels Kapitalabrufen durch die Stiftung oder im Austausch zu Sacheinlagen. Die Ansprüche können im Übrigen anlässlich der direkten Anlage von der Stiftung zurückgegebenen Ansprüchen erworben werden oder unter Anlegern abgetreten werden. Der freie Handel von Ansprüchen ist nicht zulässig.

Der Stiftungsrat entscheidet über die Ausgabe neuer Ansprüche für jede Anlagegruppe. Er legt die Anzahl der Ansprüche fest und ist berechtigt, die Zeichnung pro Anleger zu begrenzen.

Der Stiftungsrat ist berechtigt, die Ausgabe von Ansprüchen gegen Sacheinlagen von Immobilien zu genehmigen, sofern dieselben den Anlagerichtlinien der Stiftung gerecht werden.

Die Rechte und Pflichten in Verbindung mit der verbindlichen Kapitalzusage entsprechend einem Festbetrag sind erst nach ihrer Bestätigung durch den Stiftungsrat wirksam. Die Entscheidung über die Veranlassung eines Abrufs von Mitteln im Rahmen einer Kapitalzusage fällt dem Stiftungsrat zu.

2. Rücknahme

Die Anleger sind berechtigt, die Rücknahme ihrer Ansprüche zum Ende des Geschäftsjahres unter Berücksichtigung einer Vorankündigungsfrist von 6 Monaten zu beanspruchen. Unter außerordentlichen Umständen (und insbesondere bei Liquiditätsengpässen aufgrund schwer liquidierbarer Anlagen) hat der Stiftungsrat die Befugnis, die Rücknahme der Ansprüche der betreffenden Anlagegruppe um 12 Monate aufzuschieben. Der Stiftungsrat ist ferner berechtigt, die Rücknahme von Ansprüchen um weitere 12 Monate aufzuschieben.

Der Rücknahmepreis wird auf der Grundlage des Nettoinventarwerts eines Anspruches abzüglich einer Rücknahmekommission festgesetzt.

Das Nettovermögen der Anlagegruppe am Ende der Aufschubfrist ist für die Bestimmung des Rücknahmepreises ausschlaggebend.

3. Geschäfte zwischen Anlegern

Die Abtretung von Ansprüchen zwischen Anlegern ist der Genehmigung durch den Stiftungsrat untergeordnet, der berechtigt ist, diese Genehmigung ohne Angabe eines Grunds abzulehnen. Auf Antrag hat der Stiftungsrat die Möglichkeit, den anderen Anlegern die Ansprüche eines Anlegers anzubieten. Der Transaktionspreis wird auf der Grundlage der geforderten und angebotenen Preise zuzüglich einer Transaktionsprovision bestimmt.

V. Sonstige Angaben

1. Nützliche Angaben

Rechnungseinheit: Schweizer Franken (CHF)
Rechnungsjahr: 1. Oktober bis 30. September

2. Netto-Anlagevermögen und Inventarwert

Das Nettovermögen der Anlagegruppe besteht im Wert der einzelnen Aktiva, zuzüglich allfälliger Marchzinsen, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten sowie wahrscheinlich anfallende Steuern und Liquidationskosten.

Der Nettoinventarwert eines Anspruches entspricht dem Nettovermögen der Anlagegruppe am Stichtag, dividiert durch die Anzahl der im Umlauf befindlichen Ansprüche.

Der Inventarwert eines Anspruches wird zum Ende jedes Geschäftsjahres und zumindest an jedem Tag, an dem Ansprüche ausgegeben oder rückgenommen werden, berechnet.

3. Bewertung der Immobilienobjekte

Die Objekte werden anhand der Methode der *Discounted Cash-flows* (DCF) bewertet (dies gilt auch, wenn sich die Bewertung auf einen Selbstkostenpreis bezieht). Die Bewertungsmethode wird im Anhang zur Jahresrechnung beschrieben.

4. Vergütungen

Vergütungen der Geschäftsführung

Die Geschäftsführung hat Anspruch auf die nachstehenden Kommissionen:

Verwaltungskommission	:	0,25% auf das Netto-Anlagevermögen pro Jahr für die Geschäftsführung aber zumindest ein jährlicher Betrag von CHF 300.000,00.
Ausgabekommissionen	:	0,75% auf den Inventarwert der ausgegebenen Ansprüche.
Rücknahmekommissionen	:	0,50% auf den Inventarwert der rückgenommenen Ansprüche.
Transaktionenkommissionen	:	0,75% auf den Inventarwert der abgetretenen Ansprüche.
Kommission auf den Kauf/Verkauf von Grundstücken	:	0,5 % auf den Selbstkostenpreis der gekauften oder verkauften Objekte.
Kommission betreffend Gewährung von Krediten	:	In Höhe der tatsächlichen Kosten (vornehmlich Sachverständigengutachten), die von der Geschäftsführung für die Einrichtung des Kredits verauslagt wurden.

Im Fall der Unterbevollmächtigung macht die Geschäftsführung ihre Privatsache aus der Vergütung des Unterbevollmächtigten.

Vergütungen der Mitglieder des Stiftungsrats

Für jedes Geschäftsjahr wird der Betrag der den Mitgliedern des Stiftungsrats für die Vorbereitung der Ratssitzungen und die Teilnahme an diesen Sitzungen zufallenden Entschädigungen und erstattungsfähigen Kosten vom Stiftungsrat zu Beginn des Geschäftsjahres festgelegt. Die Art und die Modalitäten der Rückvergütungen und Entschädigungen für von einem Mitglied des Stiftungsrats außerhalb der Sitzungen desselben übernommene spezifische

Greenbrix Investment Foundation Prospekt

Aufgaben und Aufträge sind Gegenstand einer Vereinbarung mit dem betreffenden Mitglied, die im Vorfeld vom Stiftungsrat zu genehmigen ist.

5. Veröffentlichung

Die Statuten, das Stiftungsreglement, die Anlagerichtlinien und das Prospekt sind für die Anleger über die Internetseite der Stiftung zugänglich und können in der Form von pdf-Dateien downgeladen werden. Diese Unterlagen können ebenso wie der Jahres- und der Halbjahresbericht bei der Geschäftsführung eingeholt werden.

Der Inventarwert sowie die Ausgabe- und Rücknahmepreise werden regelmäßig auf der Webseite der Stiftung veröffentlicht.

Die Statuten, das Stiftungsreglement, die Anlagerichtlinien und das Prospekt werden den Anlegern auf Anfrage kostenlos zugesandt.

Für die Stiftung:

Greenbrix Asset Management SA

Rue du Cendrier 12

CH-1201 Genf

Tel.: +41 22 827 22 22

Fax: +41 22 827 22 23

E-Mail: info@greenbrix.ch

Webseite: www.greenbrix.ch



GREENBRIX
Investment Foundation