

# PATRIMONIUM

## Anlagerichtlinien

Anlagegruppe  
Wohnimmobilien Schweiz

Inkrafttreten: 01.01.2015

## Inhalt

<b>I. Allgemeine Bestimmungen</b>	<b>2</b>
Art. 1.1 - Gesetzliche Vorschriften	2
Art. 1.2 - Geltungsbereich	2
Art. 1.3 - Abweichung von Anlagerichtlinien	2
<b>II. Besondere Bestimmungen - Anlagerichtlinien Wohnimmobilien Schweiz</b>	<b>3</b>
Art. 2.1 - Anlageuniversum	3
Art. 2.2 - Zulässig Anlagen	3
Art. 2.3 - Anlagerestriktionen	3
Art. 2.4 - Diversifikation	3
Art. 2.5 - Aufnahme von fremden Mitteln	4
Art. 2.6 - Liquide Mittel	4
Art. 2.7 - Derivative Anlageinstrumente	4
Art. 2.8 - Inkraftsetzung	4

# **I. Allgemeine Bestimmungen**

---

## **Art. 1.1 - Gesetzliche Vorschriften**

Für alle Anlagegruppen gelten die rechtlichen Bestimmungen zur Vermögensanlage der Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV).

## **Art. 1.2 - Geltungsbereich**

Die Besonderen Bestimmungen sowie ein allfälliger Prospekt können abweichende Regelungen enthalten, welche den Allgemeinen Bestimmungen vorgehen.

## **Art. 1.3 - Abweichung von Anlagerichtlinien**

Von den Anlagerichtlinien darf nur im Einzelfall und befristet abgewichen werden, wenn das Interesse der Anleger eine Abweichung dringend erfordert und der Präsident des Stiftungsrats der Abweichung zustimmt. Die Abweichungen werden im Anhang der Jahresrechnung offengelegt und begründet.

Bei passiven Überschreitungen der Anlagerichtlinien z.B. aufgrund von Kurs- und Wertveränderungen oder Ausgaben und Rücknahmen von Ansprüchen erfolgt die Rückführung unter Wahrung der Interessen der Anleger.

## **II. Besondere Bestimmungen**

### **Anlagerichtlinien Wohnimmobilien Schweiz**

---

#### **Art. 2.1 - Anlageuniversum**

- I. Der Anlagefokus der Anlagegruppe sind direkt gehaltene Wohnimmobilien in der Schweiz.
- II. Grundstücke im Allein-, Mit- und Stockwerkeigentum sowie der Erwerb und die Abgabe von dauernden Rechten (Baurechten).
- III. Unbebaute Grundstücke, sofern diese erschlossen sind und die Voraussetzungen für eine umgehende Überbauung erfüllen.
- IV. Kollektive Anlagen wie z.B. Anlagefonds oder Anlagegruppen von Anlagestiftungen, sofern deren Zweck ausschliesslich dem Erwerb, dem Verkauf, der Überbauung, der Vermietung oder der Verpachtung von eigenen Grundstücken dient, und unter der Voraussetzung der Einhaltung von Art. 30 der ASV.
- V. Kotierte und nicht kotierte Immobilienaktiengesellschaften sowie Beteiligungen an Immobilien-gesellschaften deren Zweck der Erwerb und Verkauf, die Überbauung, die Vermietung oder die Verpachtung von Grundstücken in der Schweiz ist.

#### **Art. 2.2 - Zulässig Anlagen**

Zulässige Anlagen sind:

- a. Wohnimmobilien
- b. Immobilien mit gemischter Nutzung
- c. Immobilien mit kommerzieller Nutzung

#### **Art. 2.3 - Anlagerestriktionen**

- I. Anlagen in Wohnimmobilien mindestens 75% des Anlagevermögens der Anlagegruppe.
- II. Bauland, angefangene Bauten und laufende Totalsanierungen max. 30% des Anlagevermögens der Anlagegruppe.
- III. Grundstücke in Miteigentum ohne Mehrheit der Miteigentumsanteile und Stimmen max. 30% des Anlagevermögens der Anlagegruppe.

#### **Art. 2.4 - Diversifikation**

- I. Es ist eine angemessene Diversifikation nach Regionen und Objekten anzustreben.

- II. Die Direktanlagen verteilen sich auf mindestens zehn Grundstücke. Siedlungen, die nach den gleichen baulichen Grundsätzen erstellt worden sind, sowie aneinandergrenzende Parzellen gelten als ein einziges Grundstück.
- III. Der Verkehrswert eines Grundstücks darf höchstens 15% des Anlagevermögens der Anlagegruppe betragen.

#### **Art. 2.5 - Aufnahme von fremden Mitteln**

- I. Die Belehnungsquote darf im Durchschnitt aller Grundstücke, die direkt oder indirekt gehalten werden, ein Drittel des Verkehrswerts der Grundstücke nicht überschreiten.
- II. Die Belehnungsquote kann ausnahmsweise und vorübergehend auf 50 Prozent erhöht werden, wenn dies zur Wahrung der Liquidität erforderlich ist und im Interesse der Anleger liegt.

#### **Art. 2.6 - Liquide Mittel**

- I. Die liquiden Mittel können in Form von Bankguthaben auf Sicht und Zeit sowie Anlagen mit Geldmarktcharakter mit einer Restlaufzeit von max. 12 Monaten gehalten werden. Das kurzfristige Rating des Schuldners muss mindestens A-1 (Standard&Poor's), P-1 (Moody's) oder F1 (Fitch) betragen.
- II. Zur Sicherstellung von bevorstehenden Bauvorhaben kann Liquidität auch in Anlagen mit einer Restlaufzeit von bis zu 24 Monaten angelegt werden. Das Rating des Schuldners beim Erwerb muss mindestens A (Standard&Poor's), A2 (Moody's) oder A (Fitch) betragen.

#### **Art. 2.7 - Derivative Anlageinstrumente**

Der Einsatz von derivativen Instrumenten ist erlaubt. Die entsprechenden Bestimmungen der Verordnung über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVV 2), einschliesslich der zugehörigen Fachempfehlung, sind einzuhalten.

#### **Art. 2.8 - Inkraftsetzung**

Die vorliegenden Anlagerichtlinien wurden vom Stiftungsrat am 3. Dezember 2014 genehmigt und per 1. Januar 2015 in Kraft gesetzt. Sie ersetzen die Anlagerichtlinien vom 29. Juni 2011.

Die Anlagerichtlinien können jederzeit geändert werden. Änderungen werden den Anlegern in geeigneter Form mitgeteilt.