

**FUNDAMENTA | GROUP**  
INVESTMENT FOUNDATION

ANLAGERICHTLINIEN DER  
ANLAGEGRUPPE SWISS REAL ESTATE

AUSGABE 2019

## I ZWECK UND INHALT DER ANLAGERICHTLINIEN

### Artikel 1 Zweck und Inhalt

- 1 Die Anlagerichtlinien legen die Grundlagen des Stiftungsrates für die Anlagestrategie und deren Umsetzung fest.
- 2 Das oberste Ziel der Stiftung ist die gewinnorientierte Anlage und deren Verwaltung der ihr von den Anlegern anvertrauten Vorsorgegeldern.
- 3 Die Anlagestrategie und deren Umsetzung werden nachstehend detailliert und nachvollziehbar hergeleitet.
- 4 Bei der Herleitung, Umsetzung und Überwachung der Anlagestrategie wahrt die Stiftung die Interessen ihrer Anlegern.
- 5 Die Anlagerichtlinien werden regelmässig vom Stiftungsrat überprüft, jedoch mindestens einmal jährlich.

## II ANLAGESTRATEGIE

### Artikel 2 Grundlagen

Die Herleitung der Anlagestrategie basiert im Wesentlichen auf den erzielbaren Marktrenditen, einer Einschätzung der Risikofähigkeit und der Risikotoleranz der Anlagegruppe, finanzmarkttheoretisch fundierten Anlagegrundsätzen, einem definierten Anlageuniversum, den gesetzlichen Vorgaben sowie auf die auf das wirtschaftliche Umfeld abgestimmten Rendite-Risiko-Erwartungen der Entscheidungsträger.

### Artikel 3 Anlagegrundsätze

- 1 Anlagen erfolgen in Übereinstimmung mit den jeweils geltenden Gesetzes- und Verordnungsbestimmungen, insbesondere denjenigen der Verordnung über die Anlagestiftungen ("ASV") und der Verordnung über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge („BVG 2“).
- 2 Die Anlagegruppe bezweckt den Erwerb, die Entwicklung, das Halten und die Veräusserung von Immobilien in der Schweiz. Dabei soll für die definierte Anlagestrategie eine markt- und risikogerechte Rendite für die Anleger erwirtschaftet werden.
- 3 Eine ausgewogene Diversifikation soll durch eine Differenzierung von Regionen, Lagen und Nutzungsarten erreicht werden. Wichtige Auswahlkriterien für die Investitionen sind dabei die Attraktivität und Einschätzung der Infrastruktur der jeweiligen Standorte, deren prospektives Potential wie auch die erwarteten Perspektiven aufgrund der vorherrschenden Zyklen (Markt und Objekt).
- 4 Zur Ertragsoptimierung kann die Stiftung innerhalb der in diesem Reglement vorgegebenen Grenzen Fremdkapital einsetzen.

### Artikel 4 Anlagekonzept und Anlageziele

- 1 Investitionen erfolgen in Bestandsliegenschaften mit nachhaltigen Ertragsperspektiven wie auch in Bestandsliegenschaften mit Entwicklungspotenzial (u.a. Modernisierung, Verdichtung, Umnutzung).

- 2 Komplementär soll auch gezielt in Neubau- und Entwicklungsprojekte investiert werden. Dabei kann auch in Grundstücke investiert werden, für die noch keine rechtskräftige Baubewilligung vorliegt. Solche Grundstücke müssen jedoch in Bauzonen im Sinne des Bundesgesetzes über die Raumplanung gelegen sein und über eine entsprechende Erschliessung verfügen. Immobilienprojekte können für den Eigenbestand ("Investment Development") als auch für den Verkauf ("Trade Development") entwickelt werden.
- 3 Als erweiterte Grundlage sollen Trends, welche durch ein stetig wandelndes Marktumfeld entstehen und folglich auf die Nutzermärkte wie auch auf Investorenbedürfnisse Einfluss nehmen, zur Identifikation von neuen und chancenreichen Immobilieninvestitionsformen dienen.
- 4 Mittels eines ganzheitlichen und aktiven Managementansatzes sowie der direkten Steuerung und Supervision von Projektvorhaben verfolgt die Stiftung das Ziel, ihren Anlegern einen nachhaltigen Mehrwert zu erwirtschaften.

### Artikel 5 Risikofähigkeit und Risikotoleranz

- 1 Die Risikofähigkeit bezieht sich auf die objektive Fähigkeit der Anlagegruppe, trotz möglicher marktbedingten Einflüssen und den damit verbundenen Wert- und Ertragschwankungen die langfristig festgelegten Zielvorgaben zu erreichen.
- 2 Die Risikotoleranz entspricht dem Überzeugungsgrad des Stiftungsrates, in welchem Ausmass Wert- und Ertragschwankungen im Rahmen des vorliegenden Reglements akzeptiert werden sollen.

### Artikel 6 Immobilienanlagen

- 1 Die Anlagegruppe investiert unter Beachtung einer angemessenen Risikoverteilung grundsätzlich in direkt gehaltene Liegenschaften in der Schweiz.
- 2 Eine ausgewogene Diversifikation soll durch eine Differenzierung von Regionen, Lagen und Nutzungsarten erreicht werden. Wichtige Auswahlkriterien für die Investitionen sind dabei die Attraktivität und Einschätzung der Infrastruktur der jeweiligen Standorte, deren prospektives Potential wie auch die erwarteten Perspektiven aufgrund der vorherrschenden Zyklen (Markt und Objekt).
- 3 Die Anlagegruppe investiert in folgende Anlageklassen:

Bestandsliegenschaften

- a Wohnliegenschaften
- b Liegenschaften mit Wohncharakter (bspw. Wohnen im Alter, Studentenwohnen, Serviced Apartments, Gesundheitsimmobilien), aber ohne Investitionen in Betreibergesellschaften
- c Kommerziell genutzte Liegenschaften (bspw. Büro, Retail, Gewerbe, Beherbergung, Logistik)
- d Gemischt genutzte Liegenschaften

- e Liegenschaften mit Sanierungs-, Umnutzungs- oder Entwicklungspotenzial
  - Neubau- und Entwicklungsprojekte
  - f Bewilligte Neubauprojekte
  - g Bewilligungsfähige Neubauprojekte
- 4 Liegenschaften können im Allein-, und/oder Miteigentum sowie auch im Baurecht erworben werden. Dabei sind allfällige Anlagerestriktionen zu beachten.
  - 5 Die Anlagegruppe kann auch Liegenschaften, welche in einer Immobilienaktiengesellschaft gehalten werden, erwerben (Share Deal), sofern die Immobilienaktiengesellschaft im Alleineigentum gehalten wird; diesfalls handelt es sich um eine Tochtergesellschaft mit Anlagecharakter, deren Zweck einzig im Erwerb, im Verkauf, in der Vermietung oder der Verpachtung eigener Grundstücke bestehen darf.
  - 6 Anlagen in landwirtschaftliche Grundstücke sind nicht gestattet.

#### **Artikel 7 Anlagerestriktionen**

- 1 Folgende Restriktionen sind im Rahmen der Investitionspolitik zu beachten:
  - a Der Verkehrswert eines Grundstückes 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.
  - b Unbebaute Grundstücke sind nur zulässig, sofern sie erschlossen und die Voraussetzungen für eine umgehende Überbauung erfüllen. Investitionen in noch nicht baubewilligte Projekte sind zulässig, sofern das Grundstück in einer Bauzone im Sinne des Bundesgesetzes über die Raumplanung gelegen ist.
  - c Der Verkehrswert von Grundstücken in Miteigentum ohne Mehrheit der Miteigentumsanteile und Stimmen darf gesamthaft höchstens 30% des Vermögens der Anlagegruppe betragen.
  - d Anlagen in Liegenschaften mit Wohnnutzung (vgl. vorne Art. 3 Abs. 3 Bst. a und b) sollen mindestens 60% betragen (gemessen am Gesamtmietertag).
  - e Bauland, angefangene Bauten sowie sanierungsbedürftige Objekte dürfen gesamthaft höchstens 30% des Vermögens der Anlagegruppe betragen.
  - f Anlagen in Immobilien erfolgen primär in Form von Direktanlagen. Ergänzend kann unter Beachtung der Grenzen von Art. 30 Abs. 3 ASV in Kollektivanlagen und bis zu einer Grenze von 5% pro Gesellschaft in kotierte Beteiligungsgesellschaften investiert werden, sofern deren Zweck einzig der Erwerb und Verkauf oder die Vermietung und Verpachtung eigener Grundstücke und deren Überbauung in der Schweiz ist. Solche Anlagen können insgesamt bis zu einer

Grenze von maximal 20% des Vermögens der Anlagegruppe vorgenommen werden.

- 2 Die Anlagevorschriften sind grundsätzlich stets einzuhalten. Sollten sich durch Käufe oder Verkäufe oder markante Marktveränderungen Überschreitungen oder Abweichungen ergeben, sind die zur Wiederherstellung der reglementkonformen Situation erforderlichen Massnahmen im Sinne der Anleger und der Anlagepolitik und den Umständen entsprechend einzuleiten.
- 3 Im Rahmen der Aufbauphase (5 Jahre) der Anlagegruppe kann von den vorliegenden Bestimmungen abgewichen werden.
- 4 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 sind im Anhang der Jahresrechnung offenzulegen und zu begründen.

#### **Artikel 8 Finanzanlagen**

- 1 Die liquiden Mittel (CHF) können in Form von Bankguthaben auf Sicht und auf Zeit sowie in Form von Geldmarktanlagen (inkl. Obligationen mit einer Restlaufzeit von max. 12 Monaten) bei inländischen Schuldern gehalten werden. Zur Sicherstellung von bevorstehenden Bauvorhaben oder bei fehlenden Anlagemöglichkeiten kann das Vermögen auch in auf CHF lautende Forderungspapiere von Schuldnern in der Schweiz mit einer Restlaufzeit von bis zu 24 Monaten angelegt werden.
- 2 Bei Geldmarktanlagen muss das kurzfristige Rating des Schuldners mindestens ein A-1 (S&P), P-1 (Moody's) oder F1 (Fitch) betragen. Als Mindestanforderung beim Erwerb gilt für Obligationenanlagen ein A (S&P), A2 (Moody's) oder A (Fitch). Das Durchschnittsrating der Obligationen muss mindestens A+ (S&P), A1 (Moody's) oder A+ (Fitch) betragen. Das Halten von Positionen, die nach dem Kauf zurückgestuft werden, ist gestattet, sofern dies den Anlegerinteressen dient.

#### **Artikel 9 Portfoliofinanzierung**

- 1 Die Belehnung von Grundstücken ist zulässig und richtet sich nach Art. 27, Absatz 5 ASV. Die Belehnungsquote darf im Durchschnitt aller Grundstücke, die von der Anlagegruppe direkt gehalten werden, ein Drittel (33.33%) des Verkehrswertes der Grundstücke nicht überschreiten. Die Belehnungsgrenze kann ausnahmsweise und vorübergehend auf 50% erhöht werden, wenn dies zur Wahrung der Liquidität erforderlich ist und im Interesse der Anleger liegt.

#### **Artikel 10 Bewertung und Rechnungslegung**

- 1 Jede Liegenschaft resp. jedes Grundstück, das die Gesellschaft erwerben oder veräussern will, wird durch den mandatierten, unabhängigen Schätzungsexperten bewertet.
- 2 Der Verkehrswert der Liegenschaften wird im Rahmen des Jahresabschlusses vollumfänglich risiko- und marktgerecht

durch den unabhängigen Schätzungsexperten bewertet. Die Ergebnisse werden im Geschäftsbericht offengelegt.

- 3 Die Bewertung erfolgt im Wesentlichen auf Basis der „Discounted-Cash-Flow“-Methode (DCF).
- 4 Die Buchführung, Bilanzierung und Bewertung der Aktiven und Passiven erfolgt nach den Fachempfehlungen zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER.

#### **Artikel 11 Liquiditätsrisiko**

- 1 Auf eine genügende Liquidität wird stets geachtet, um eine jederzeitige Zahlungsfähigkeit zu gewährleisten. Der Liquiditätsbedarf wird laufend geplant und überwacht.
- 2 Die Anlagegruppe investiert in Immobilienanlagen in einem Ausmass, welches die Umsetzbarkeit der definierten Anlagestrategie sowie die Zahlungsfähigkeit jederzeit sicherstellt. Desinvestitionen sind im Rahmen der Liquiditätssteuerung jederzeit möglich.

### **III SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

#### **Artikel 12 Änderungen der Anlagerichtlinien**

- 1 Die Anlagerichtlinien können durch den Stiftungsrat geändert oder ergänzt werden. Änderungen sind den Anlegern und anderen interessierten Parteien in geeigneter Form mitzuteilen.

#### **Artikel 13 Inkrafttreten**

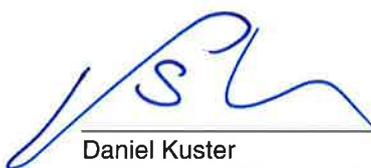
- 1 Die vorliegenden Anlagerichtlinien treten durch Beschluss vom 14. Februar 2019 des Stiftungsrats per sofort in Kraft.

Zug, 14. Februar 2019

#### **Fundamenta Group Investment Foundation**



Dr. Wolf S. Seidel  
Präsident des Stiftungsrats



Daniel Kuster  
Mitglied des Stiftungsrats, Geschäftsführer