

Vertina Anlagestiftung

Anlagerichtlinien

Gültig ab 17. März 2022

Gestützt auf Art. 13 der Statuten der Vertina Anlagestiftung (nachstehend Stiftung genannt) hat der Stiftungsrat die folgenden Anlagerichtlinien erlassen. Die allgemeinen Grundsätze sowie die besonderen Bestimmungen der Anlagerichtlinien können vom Stiftungsrat jederzeit geändert werden. Vorbehalten bleibt Art. 17 Abs. 1 lit. c ASV. Änderungen werden den Anlegern in geeigneter Form mitgeteilt.

1 Allgemeine Grundsätze

¹Für alle Anlagegruppen gelten die gesetzlichen Bestimmungen des BVG bzw. die für die Anlagestiftungen massgeblichen Ausführungsbestimmungen, d.h. namentlich die ASV.

²Wo die Schuldner- und Gesellschaftsbegrenzungen nach Art. 54 und 54a BVV 2 überschritten werden, werden in den besonderen Bestimmungen der Anlagerichtlinien der Vergleichsindex und die maximale prozentuale Abweichung vom Vergleichsindex genannt.

³Nicht überschritten werden dürfen die Schuldner- und Gesellschaftsbegrenzungen nach Art. 54 und 54a BVV 2 in den Mischvermögen. Bei einem Mischvermögen ist auch die Begrenzung pro Immobilie, d.h. Art. 54b Abs. 1 BVV 2 zu beachten.

⁴Die Kategorienbegrenzungen einzelner Anlagekategorien (Art. 55 BVV 2) sind nur für Mischvermögen (Balanced Portfolios) massgebend.

⁵Von den allgemeinen Grundsätzen sowie den besonderen Bestimmungen der Anlagerichtlinien darf nur im Einzelfall und befristet abgewichen werden, wenn das Interesse der Anleger eine Abweichung dringend erfordert und der Präsident des Stiftungsrats den Abweichungen zustimmt.

⁶Die Abweichungen sind den zuständigen Anlagekommissionen mitzuteilen und im Anhang der Jahresrechnung offenzulegen und zu begründen.

⁷Eine kurzfristige Überschreitung der Begrenzungen ist erlaubt, sofern diese passiv, d.h. durch Kurs- oder Währungsgewinne/-verluste, oder durch Ausgaben oder Rücknahmen von Ansprüchen erfolgt.

⁸Auf eine Kreditaufnahme (sog. Leverage) ist grundsätzlich zu verzichten. Eine technisch bedingte, kurzfristige Kreditaufnahme, z.B. zur Finanzierung von Rücknahmen oder zur Überbrückung von gegenläufigen Zahlungsströmen mit unterschiedlicher Valuta ist jedoch zugelassen.

⁹Sofern die besonderen Bestimmungen der Anlagerichtlinien ein Mindest- und/oder ein Durchschnittsrating verlangen, gelten zusätzlich folgende Regeln:

- falls die Ratings der Agenturen Standard & Poor's (S&P), Moody's Investor Service (Moody's) und Fitch Ratings, Ltd. (Fitch) unterschiedlich sind, gilt das tiefste;
- falls kein Rating dieser Agenturen vorliegt, kann ein vergleichbares Bankenrating herangezogen werden.

¹⁰Bei allen Anlagegruppen können Wertschriften gegen Gebühr an die Depotbank ausgeliehen werden (Securities Lending). Die Depotbank gewährleistet die einwandfreie Durchführung. Zur Sicherstellung des Rückerstattungsanspruchs leistet die Depotbank Sicherheiten in Form von Wertschriften in ein Collateral Depot. Die Vorschriften des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen gelten dabei analog (Art. 55 Abs. 1 lit. a KAG, Art. 76 KKV, Art. 1 ff. KKV-FINMA).

¹¹Der Einsatz derivativer Anlageinstrumente ist erlaubt. Dabei ist Art. 56a BVV 2 einschliesslich der zugehörigen Fachempfehlung einzuhalten. Die verfolgten Strategien müssen fachmännisch begründbar sein und die Anwendung muss Folgendes bezwecken:

- Die Engagement-Reduktion von bestehenden Positionen, insbesondere die Absicherung von Zins-, Währungs- oder Aktienkursrisiken der Anlagen;
- Die Engagement-Erhöhung von Positionen anstelle des Erwerbes von physischen Anlagen;
- Verbesserung der Erträge durch den gedeckten Verkauf von Optionen;
- Ausnützung von höherer Marktliquidität und tieferen Transaktionskosten im Vergleich zu physischen Anlagen.

¹²Es dürfen nur Derivate eingesetzt werden, deren Basiswerte gemäss den besonderen Bestimmungen der jeweiligen Anlagegruppe zugelassen sind. Zwischen dem Basiswert und dem Derivat muss eine einfach nachvollziehbare Beziehung bestehen. Der Einsatz von komplexen, schwer verständlichen Derivat-Konstruktionen ist nicht erlaubt.

¹³Der Derivat-Einsatz ist auf Instrumente zu beschränken, welche über eine ausreichende Marktliquidität und eine einwandfreie Bonität des Schuldners bzw. der Gegenpartei verfügen. Die Schuldner- und Gesellschaftsbegrenzungen gemäss den besonderen Bestimmungen der Anlage Richtlinien sind jeweils unter Einbezug der derivativen Finanzinstrumente einzuhalten.

¹⁴Hebeleffekte durch den Einsatz von Derivaten sind nicht erlaubt. D.h., dass das ökonomische Exposure einer Anlagegruppe nie höher als dessen Vermögen sein darf und dass keine Leerverkaufspositionen auf einzelnen Titeln ("Netto-Short-Positionen") bestehen dürfen. Derivat-Positionen müssen also stets durch vorhandene Liquidität oder Basiswerte gedeckt sein.

¹⁵Die eingegangenen Positionen sind regelmässig und sorgfältig zu überwachen. Eine von der Stiftung unabhängige Fachstelle prüft täglich die Einhaltung der Derivat-Richtlinien. Ein Derivate-Reporting wird mindestens quartalsweise erstellt und einmal jährlich im Anhang der Jahresrechnung offengelegt.

¹⁶Die Anlagegruppen dürfen unter Einhaltung von Art. 30 ASV in kollektive Anlagen investieren.

¹⁷In Anlagegruppen, welche primär über Direktanlagen investieren, ist der Anteil an kollektiven Anlagen insgesamt auf max. 10% des Vermögens der Anlagegruppe beschränkt. In den übrigen Anlagegruppen ist der Anteil an einer kollektiven Anlage auf höchstens 20% des Vermögens der Anlagegruppe zu beschränken. Für kollektive Anlagen, welche der Aufsicht der FINMA unterstehen oder von ihr zum Vertrieb an nicht-qualifizierte Anleger in der Schweiz zugelassen sind oder von einer schweizerischen Anlagestiftung aufgelegt wurden, gibt es keine Höchstbeschränkung.

¹⁸Für den Erwerb von kollektiven Obligationenanlagen (Obligationenfonds) gilt eine Mindestanforderung beim Durchschnittsrating von BBB- (S&P), Baa3 (Moody's) oder BBB- (Fitch). Das Halten von kollektiven Obligationenanlagen, deren Durchschnittsrating nach dem Kauf unter die Mindestanforderung sinkt, ist gestattet, sofern dies den Anlegerinteressen dient.

¹⁹Nicht zulässig sind Anlagen in kollektive Anlagen, die Nachschuss- oder Sicherstellungspflichten bedingen.

²⁰Die nachstehenden besonderen Bestimmungen können abweichende Regelungen enthalten, welche den allgemeinen Grundsätzen vorgehen.

2 Real Estate Portfolios

2.1 Vertina Wohnen

2.1.1 Anlageuniversum

¹Die Anlagegruppe Vertina Wohnen investiert in Immobilien in der gesamten Schweiz. Neben Wohnimmobilien können auch Immobilien mit anderer Nutzung wie Büro, Gewerbe, Verkauf, Logistik, Freizeitanlagen und Hotel/Gastronomie erworben werden. Eine angemessene Verteilung nach Regionen, Lagen und Nutzungsarten steht dabei im Vordergrund. Bei der Auswahl der Standorte wird insbesondere den Immobilienmarktzyklen, der Wirtschaftskraft, den Konjunkturprognosen sowie dem politischen, rechtlichen und steuerlichen Umfeld Rechnung getragen. Der Lage und der Qualität der Immobilie werden grosse Wichtigkeit beigemessen, weil davon grundsätzlich die Vermietbarkeit und damit die langfristige Ertragskraft und das Wertsteigerungspotential abhängen.

²Die Immobilien werden primär direkt (direkter Grundbesitz) gehalten. Daneben kann mittels kollektiven Immobilienanlagen (Fondsanteile, Ansprüche von Anlagestiftungen), Immobilieninvestmentgesellschaften und Beteiligungen an Immobilienengesellschaften ein limitiertes indirektes Immobilienengagement aufgebaut werden.

³Tochtergesellschaften im Sinne von Art. 33 ASV sind zulässig. Sie sind den Direktanlagen gleichgestellt.

2.1.2 Anlageinstrumente

¹Die Anlagegruppe Vertina Wohnen investiert direkt in Immobilien. Es kann sich dabei um Grundstücke im Allein- und Miteigentum, um Bauten im Baurecht, um unbebaute Grundstücke oder um Bau- und Immobilienentwicklungsprojekte handeln.

²Daneben ist auch der Erwerb von Anteilen an schweizerischen Immobilienfonds und Ansprüchen von Anlagestiftungen, die in Immobilien in der Schweiz investieren, Aktien von Immobilieninvestmentgesellschaften mit Sitz in der Schweiz sowie Beteiligungen an Immobiliengesellschaften, deren Zweck einzig der Erwerb und Verkauf oder die Vermietung und Verpachtung eigener Grundstücke in der Schweiz ist, zugelassen.

³Zum Zwecke ihres Liquiditäts-Managements ist es ihr zudem gestattet, in Geldmarktanlagen anzulegen.

⁴Immobilien können auch mittels Sacheinlage in die Anlagegruppe eingebracht werden.

2.1.3 Anlageziele

Das Anlageziel besteht darin, einen nachhaltigen Anlageertrag mittels langfristigem Halten und Bewirtschaften von Immobilien zu erreichen. Zudem soll die Rendite durch Bau- und Immobilienentwicklungsprojekte optimiert werden.

2.1.4 Anlagestrategie

¹Die Anlagegruppe Vertina Wohnen investiert primär in Immobilien mit Wohnnutzung.

²Als Ergänzung sind auch Anlagen in Immobilien mit anderen Nutzungsarten wie Büro, Gewerbe, Verkauf, Logistik, Freizeitanlagen und Hotel/Gastronomie zulässig.

³Der Qualität der Mieter sowie deren Bonität wird bei der Vermietung besondere Wichtigkeit beigegeben.

⁴Investitionen in Liegenschaften werden primär gemäss folgenden Kriterien getätigt:

- attraktive Standorte mit Wertsteigerungspotential;
- Vermietung an Mieter mit guter Bonität;
- nachhaltige Ertragsicherung durch langfristig ausgerichtete Mietverträge;
- nutzungskonforme Bauqualität und Bausubstanz.

⁵ Investitionen in Bau- und Immobilienentwicklungsprojekte in der Schweiz sind zulässig. Fokussiert wird dabei auf die Entwicklung und Realisation von Immobilienprojekten mit attraktivem Wertschöpfungspotential, wobei auch Investitionen in Bauland und der Kauf von bestehenden Immobilien mit Entwicklungspotential (insbesondere Umnutzung) getätigt werden können. Die Investitionen erfolgen entweder direkt (direkter Grundbesitz) oder indirekt. Die Anlagen in Bau- und Immobilienentwicklungsprojekte können nach Massgabe der Anlagerichtlinien – d.h. unter Einhaltung der für das Gesamtportfolio der Anlagegruppe geltenden Diversifikationsvorschriften – in ein einziges Projekt (d.h. ohne Diversifikation) oder in mehrere Projekte bzw. Immobilien ohne Beschränkung einer prozentualen Verteilung oder Nutzung erfolgen.

⁶Die Anlagegruppe berücksichtigt den Gedanken der ökologischen, ökonomischen und sozialen Nachhaltigkeit. Unter anderem wird angestrebt, den ökologischen Fussabdruck zu reduzieren. Dies gilt für den Erwerb bestehender Immobilien, Erstellung von Neubauten, Durchführung von Renovationen sowie Liegenschaftsverwaltungen und technischen Unterhalt und soll schrittweise erreicht werden. Die Nachhaltigkeitsziele und -kriterien sind im vom Stiftungsrat erlassenen Reglement festgelegt.

2.1.5 Anlagerestriktionen

¹Das Vermögen der Anlagegruppe (nachfolgend Gesamtvermögen) wird gesamtschweizerisch in Immobilien mit unterschiedlicher Standort- und Objektqualität investiert. Dabei werden gezielt Marktopportunitäten genutzt. Es handelt sich um ein Portfolio mit Fokus auf Wohnimmobilien, welches als Ergänzung auch Immobilien mit kommerzieller Nutzung sowie gemischt genutzte Immobilien umfasst.

²Anlagen in Wohnimmobilien (inkl. Alterswohnungen, studentisches Wohnen und Wohnen mit Services) müssen mindestens 70% des Gesamtvermögens ausmachen.

³Anlagen in Immobilien mit kommerzieller Nutzung dürfen max. 30% des Gesamtvermögens ausmachen. Dabei sind zusätzlich folgende Begrenzungen einzuhalten:

- Büro: max. 25% des Gesamtvermögens;
- Gewerbe: max. 25% des Gesamtvermögens;
- Verkauf, Logistik, Technologie-, Forschungs- und Hightech-Gebäude: max. 20% des Gesamtvermögens;
- Freizeitanlagen, Hotels- und Gastronomie: max. 10% des Gesamtvermögens und nur im Rahmen von gemischt genutzten Bauten.

⁴Neben dem Halten von Immobilien im Allein-, Mit- und Stockwerkeigentum sind auch der Erwerb und die Erteilung selbständiger und dauernder Rechte (Baurecht) zulässig.

⁵Anlagen in Grundstücke in Miteigentum ohne Mehrheit der Miteigentumsanteile und Stimmen sind zulässig, sofern deren Verkehrswert gesamthaft höchstens 30% des Gesamtvermögens betragen. Der durchschnittliche Miteigentumsanteil pro Immobilie darf aus Sicht des Gesamtvermögens der Anlagegruppe im Anlagezeitpunkt max. 10% ausmachen.

⁶Bauland, angefangene Bauten, Bau- und Immobilienentwicklungsprojekte und sanierungsbedürftige Objekte inkl. laufende Totalsanierungen dürfen gesamthaft höchstens 30% des Gesamtvermögens betragen. Bauland muss erschlossen sein und die Voraussetzungen für eine umgehende Überbauung erfüllen.

⁷Das Gesamtvermögen ist auf mindestens zehn unabhängige Grundstücke zu verteilen, wobei aneinandergrenzende Parzellen und Siedlungen, die nach gleichen baulichen Grundsätzen erstellt worden sind, als ein einziges Grundstück gelten. Der Verkehrswert eines Grundstückes darf höchstens 15% des Gesamtvermögens betragen.

⁸Der Erwerb von Anteilen an schweizerischen Immobilienfonds und Ansprüchen von Anlagestiftungen, die in Immobilien in der Schweiz investieren

sowie Aktien von Immobilieninvestmentgesellschaften mit Sitz in der Schweiz, sofern deren Aktien an einer Börse oder einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt werden, ist zulässig. Zudem sind auch Beteiligungen an Immobiliengesellschaften, deren Zweck einzig der Erwerb und Verkauf oder die Vermietung und Verpachtung eigener Grundstücke in der Schweiz ist, zulässig, sofern deren Aktien an einer Börse oder einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt werden. Diese Anlagen dürfen zusammen max. 10% des Gesamtvermögens ausmachen.

⁹Die 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 Schuldern in der Schweiz mit einer Restlaufzeit von bis zu 24 Monaten angelegt werden.

¹⁰Bei 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.

¹¹Nicht zulässig sind:

- Anlagen in landwirtschaftlich genutzte Grundstücke;
- Anlagen in Einfamilienhäuser und Villen, Schlösser und Burgen;
- Anlagen in Dachfonds, welche ihrerseits in Dachfonds investieren.

¹²Die vorgängig in den Absätzen 1 bis 7 aufgeführten quantitativen und nutzungsbezogenen Kriterien umfassen eine Frist von höchstens 5 Jahren nach dem ersten Kapitalabruf der Anlagegruppe, in welcher diese Kriterien noch nicht erfüllt werden müssen.

¹³Im Übrigen gelten die allgemeinen Grundsätze gemäss Art. 1 der Anlagerichtlinien.

2.1.6 Kreditlimite

Die Belehnung von Grundstücken ist zulässig. Die Belehnungsquote darf jedoch im Durchschnitt aller Grundstücke, die von der Anlagegruppe direkt, über Tochtergesellschaften oder in kollektiven Anlagen gehalten werden, 33.33% (ein Drittel) des Verkehrswerts der Grundstücke nicht überschreiten. Die Belehnung kann ausnahmsweise und vorübergehend auf 50% erhöht werden, wenn dies:

- Zur Wahrung der Liquidität erforderlich ist und
- im Interesse der Anleger liegt.

2.2 Due Diligence Verfahren

¹Das Due Diligence Verfahren beinhaltet eine eingehende qualitative und quantitative Analyse der Grundstücke. Dabei werden insbesondere finanzielle, betriebswirtschaftliche, rechtliche, steuerliche, technische sowie die Nachhaltigkeitsziele und -kriterien gemäss separatem Reglement geprüft. Die Due Diligence Prüfung kann an externe Spezialisten delegiert werden.

²Nach Abschluss der Transaktion wird jede Immobilienanlage überwacht und in regelmässigen Abständen neu bewertet.

3 Inkrafttreten

Die vorliegenden Anlagerichtlinien treten durch Beschluss des Stiftungsrats der Vertina Anlagestiftung per 17. März 2022 in Kraft.

Baden, 17. März 2022