

Prospekt Anlagegruppe **SWISS HYPO RESIDENCE**

Inhaltsverzeichnis

1 Produkt

- 1.1 Übersicht
- 1.2 Anlagekonzept
- 1.3 Struktur
 - 1.3.1 Organisation und Aufgaben
 - 1.3.2 Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV)
 - 1.3.3 Anleger/Anlegerversammlung
 - 1.3.4 Stiftungsrat
 - 1.3.5 Anlageausschuss
 - 1.3.6 Geschäftsführung
 - 1.3.7 Administrator
 - 1.3.8 Depotbank
 - 1.3.9 Aufbewahrung Grundpfandsicherheiten
 - 1.3.10 Originator
 - 1.3.11 Servicer
 - 1.3.12 Recovery Agent
 - 1.3.13 Vertrieb und Kundenbetreuung
 - 1.3.14 Revisionsstelle
- 1.4 Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen
 - 1.4.1 Allgemein
 - 1.4.2 Erstaussgabe von Ansprüchen
 - 1.4.3 Ordentliche Ausgabe von Ansprüchen
 - 1.4.4 Rücknahme von Ansprüchen
- 1.5 Handel
- 1.6 Bewertung
 - 1.6.1 Methode
 - 1.6.2 Bewertung variabel verzinsten Hypotheken
 - 1.6.3 Bewertung Festhypotheken
 - 1.6.4 Bewertung von Kontoständen und Wertschriften
- 1.7 Berechnung Nettoinventarwert
- 1.8 Anlegerinformation
- 1.9 Gebühren und Kosten
 - 1.9.1 Pauschalgebühren
 - 1.9.2 Kostenpflichtige Dienstleistungen
 - 1.9.3 Vermittlungsentschädigung für Hypotheken

2 Anlagerichtlinien

- 2.1 Anlagepolitik
- 2.2 Zulässige Anlagen
- 2.3 Unzulässige Anlagen
- 2.4 Kreditaufnahme
- 2.5 Diversifikation
- 2.6 Belehnung, Zusatzsicherheiten, Verkehrswertschätzung und Tragbarkeit
- 2.7 Flüssige Mittel und Anlagen in Obligationen
 - 2.7.1 Laufzeiten und Bonität
 - 2.7.2 Liquide Mittel
 - 2.7.3 Anlagen in Obligationen
 - 2.7.4 Benchmark

3 Risiken

4 Massgebende Sprache

5 Inkrafttreten

6 Termsheet

Prospekt Anlagegruppe SWISS HYPO RESIDENCE

Die im Prospekt enthaltenen Angaben beruhen auf den Statuten, dem Reglement, den Anlagerichtlinien und weiteren Spezialreglementen der Anlagestiftung Liberty. Bei Widersprüchen gehen das Gesetz, die darauf basierende Rechtspraxis, Statuten, Reglement und Anlagerichtlinien sowie Änderungen derselben dem Prospekt vor.

1 Produkt

1.1 Übersicht

Die Anlagegruppe SWISS HYPO RESIDENCE bietet ihren Anlegern einen einfachen Zugang zu Investitionen in ein diversifiziertes Portfolio von Hypothekarforderungen, die durch Grundpfandtitel besichert sind, welche auf schweizerischen Grundstücken lasten. Die Anlagen erfolgen in der Schweiz, regional diversifiziert und ausschliesslich in Hypotheken auf selbstbewohnten Liegenschaften.

Zur Optimierung der Liquidität kann die Anlagegruppe in beschränktem Ausmass in andere Forderungen investieren.

Es steht dem Stiftungsrat frei Mandate zu vergeben. Derzeit und bis auf weiteres hat er das «Servicing» an die Kreditfabrik AG, Zürich delegiert. Der Anlageausschuss entscheidet über die Vergabe von Krediten, delegiert aber Standardgeschäfte an den «Servicer». Der Servicer ist für die Kreditvermittlung, -gewährung (nur Standardgeschäfte), -abwicklung, Überwachung etc. zuständig.

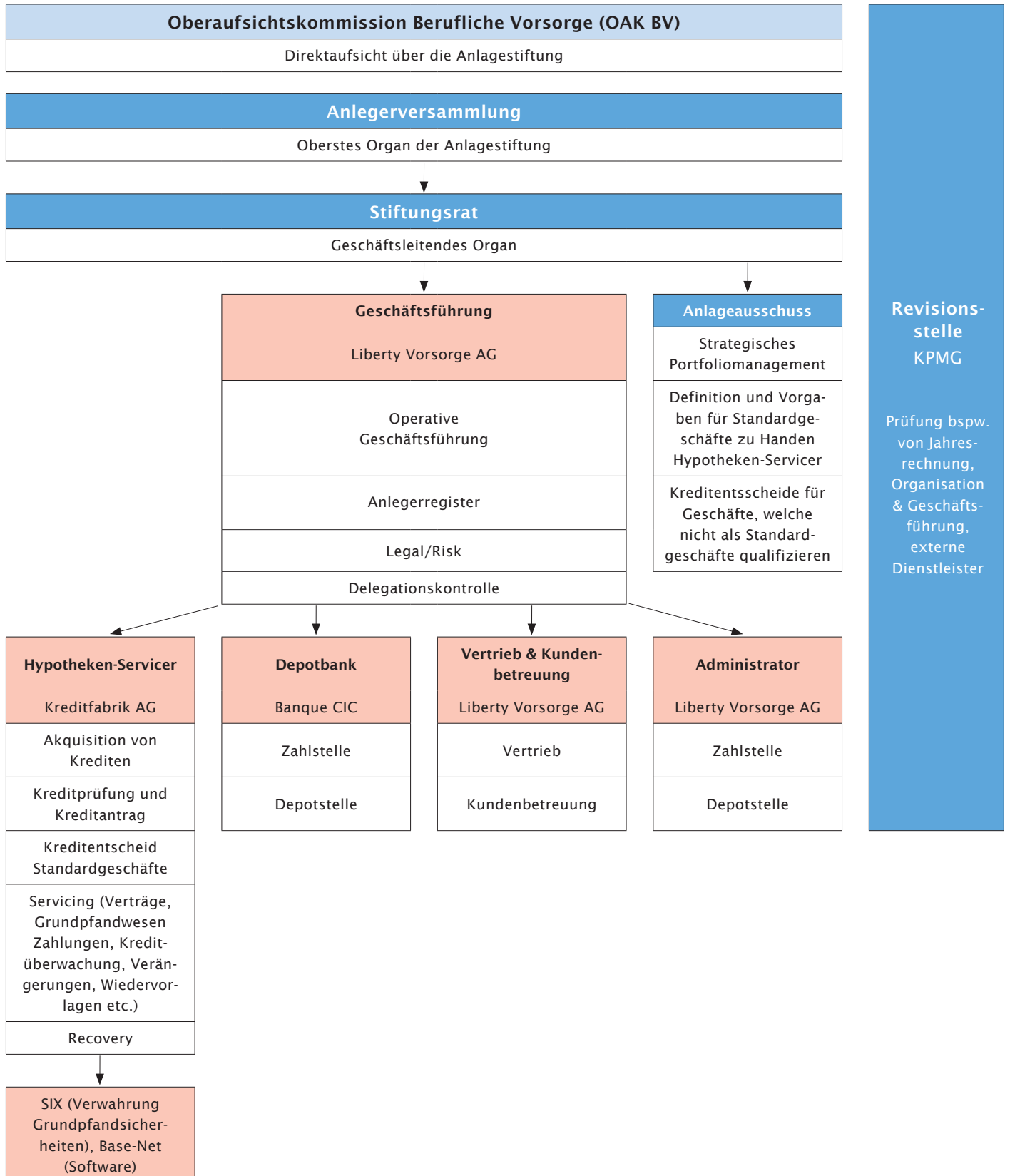
1.2 Anlagekonzept

Die Anlagegruppe will eine Alternative zur direkten Kreditvergabe oder zu Anlagen in Pfandbriefen sein.

Die Referenzwährung ist der Schweizerfranken und Erträge werden grundsätzlich nicht ausgeschüttet (Thesaurierung), wobei aber der Stiftungsrat jederzeit auch eine Ausschüttung beschliessen kann.

1.3 Struktur

1.3.1 Organisation und Aufgaben



1.3.2 Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV)

Die OAK BV übt die Direktaufsicht über die Anlagestiftung aus. Nebst der Prüfung der reglementarischen Grundlagen prüft sie insbesondere die jährliche Berichterstattung und nimmt Einsicht in die Berichte der Revisionsstelle.

1.3.3 Anleger/Anlegerversammlung

Die Anlegerversammlung ist das oberste Organ der Anlagestiftung. Sie erlässt Bestimmungen über die Organisation, die Verwaltung und die Kontrolle der Anlagestiftung. Insbesondere verfügt sie bspw. über die folgenden unübertragbaren Befugnisse: Wahl der Mitglieder des Stiftungsrates und der Revisionsstelle sowie Genehmigung der Jahresrechnung.

Die Anlagestiftung steht Vorsorgeeinrichtungen sowie sonstigen steuerbefreiten Einrichtungen der beruflichen Vorsorge, welche in der Schweiz domiziliert sind und Personen, die kollektive Kapitalanlagen der vorgenannten Einrichtungen verwalten, offen. Eine abschliessende Aufzählung kann den Statuten entnommen werden.

1.3.4 Stiftungsrat

Der Stiftungsrat ist das geschäftsleitende Organ der Stiftung. Er ist verantwortlich für die Erfüllung des Stiftungszwecks. Hierzu verfügt er über sämtliche Kompetenzen, soweit diese nicht nach Gesetz oder Statuten einem anderen Organ oder der Aufsichtsbehörde vorbehalten sind.

Der Stiftungsrat überwacht den Anlageausschuss und die Geschäftsführung direkt. Geschäftsführung und Anlageausschuss informieren den Stiftungsrat regelmässig aber mindestens quartalsweise. Weitere Aufgaben des Stiftungsrates sind in den Statuten Artikel 10 aufgeführt.

1.3.5 Anlageausschuss

Der Anlageausschuss besteht aus mindestens einem Stiftungsrat sowie einer oder mehreren fachkundigen Personen, welche nicht Stiftungsräte sein müssen. Die Mindestzahl Mitglieder beläuft sich auf drei Personen. Der Anlageausschuss trägt die Gesamtverantwortung für die Umsetzung und Einhaltung der vom Stiftungsrat definierten Anlagerichtlinien. Er informiert den Stiftungsrat regelmässig aber mindestens quartalsweise.

1.3.6 Geschäftsführung

Aktuell und bis auf weiteres hat der Stiftungsrat die Geschäftsführung an die Liberty Vorsorge AG in Schwyz, Milchstrasse 14, 6431 Schwyz, delegiert. Die Geschäftsführung führt die Geschäfte im Rahmen der Gesetze und Verordnungen, der Statuten und des Organisationsreglements der Liberty AST, allfälliger Spezialreglemente, Direktiven und Beschlüsse des Stiftungsrates sowie der Praxis und den Weisungen der Aufsichtsbehörde.

Der Geschäftsführung obliegen die folgenden Hauptaufgaben:

- Operative Geschäftsführung;
- Überwachung und Koordination Servicer (Kreditfabrik);
- Überwachung und Koordination Administrator (Liberty Vorsorge);
- Überwachung und Koordination Depotbank (CIC);
- Bestimmung der ordentlichen Ausgabe- und Rücknahmetermine;
- Beschränkung/Einstellung der Ausgabe von Anteilen.

Die Geschäftsführung informiert den Stiftungsrat und den Anlageausschuss regelmässig aber mindestens quartalsweise.

1.3.7 Administrator

Der Stiftungsrat hat Liberty Vorsorge AG, Milchstrasse 14, 6431 Schwyz, mit der Administration der Anlagegruppe beauftragt. Liberty Vorsorge wurde 2005 gegründet und gilt als ein Schweiz weit führendes Voll dienstleistungsunternehmen im Bereich der beruflichen und gebundenen Vorsorge. Die anvertrauten Vorsorgevermögen belaufen sich auf knapp CHF 2 Mrd. An mehreren Standorten erbringen rund 60 Mitarbeiter erstklassige und massgeschneiderte Dienstleistungen für Kunden und Kooperationspartner.

Dem Administrator obliegen die folgenden Hauptaufgaben:

- Buchhaltung;
- Bewertung der gehaltenen Aktiven und Passiven;
- Ermittlung Nettoinventarwert pro Anspruch.

Der Administrator ist gegenüber der Geschäftsführung verantwortlich und rapportiert regelmässig aber mindestens quartalsweise an diesen.

1.3.8 Depotbank

Der Stiftungsrat hat die Banque CIC (Schweiz) AG, Markt platz 13, 4001 Basel, zur Depotbank bestimmt, welche grundsätzlich die Vermögenswerte der Anlagegruppe aufbewahrt. Bei dieser Anlagegruppe handelt es sich konkret nur um die Kontoführung und allfällige Wertchriften oder andere Kollektivanlagen. Die Depotbank rapportiert regelmässig aber mindestens quartalsweise an die Geschäftsführung und wird auch durch sie kontrolliert.

1.3.9 Aufbewahrung Grundpfandsicherheiten

Die SIX Group AG, Hardturmstrasse 201, 8005 Zürich, ist mit der Verwahrung der Grundpfandsicherheiten (ausser Registerschuldbriefe) beauftragt. Sie rapportiert regelmässig aber mindestens quartalsweise an den Hypothekenservicer und wird auch durch diesen kontrolliert.

1.3.10 Originator

Die Kreditfabrik AG, Löwenstrasse 66, 8001 Zürich, (nachfolgend Kreditfabrik) ist mit der Akquisition von Hypothekarkrediten beauftragt und wir hierfür entschädigt. Der Entscheid zur Gewährung des Kredits liegt im Zuständigkeitsbereich des Anlageausschusses, welcher aber wiederum Standardgeschäfte an den Servicer (Kreditfabrik) delegiert hat. Grundsätzlich rapportiert der Originator regelmässig aber mindestens quartalsmässig an die Geschäftsführung und wird auch durch sie kontrolliert.

Die im Jahr 2016 gegründete Kreditfabrik AG ist ein Kompetenzzentrum für Hypothekar- und Kreditprozesse. Durch einen hohen Digitalisierungsgrad sollen tiefe Kosten erreicht werden. Management und Mitarbeiter verfügen über langjährige Erfahrung im Kreditbereich. Die operativen Tätigkeiten erfolgen in einem alten Fabrikgebäude in Horgen.

1.3.11 Servicer

Die Kreditfabrik AG, Löwenstrasse 66, 8001 Zürich, übernimmt die Rolle des Servicer. Der Servicer rapportiert regelmässig aber mindestens quartalsweise an die Geschäftsführung und wird durch sie überwacht. Die Rolle des Servicers umfasst die gesamte Verwaltung der Beziehung zum Hypothekarneher d.h. die Kreditadministration.

Die Aufgaben umfassen beispielsweise:

- Betreuung der Hypothekarneher;
- Prozesse zur Identifizierung der Hypothekarneher (KYC) (Initial und laufend);
- Erstmalige und laufende Kreditprüfung einschliesslich periodischer Objektbewertung;
- Kontoeröffnung und Transaktionsdurchführung;
- Dokumentenverwaltung (Verträge, Schuldbriefe);
- Abwicklung und Überwachung des Zahlungsverkehrs und der verschiedenen Geschäftsvorfälle (z.B. Auszahlung, Zinsen, Amortisationen, Ablösungen);
- Mahnwesen.

1.3.12 Recovery Agent

Die Kreditfabrik AG, Löwenstrasse 66, 8001 Zürich übernimmt die Rolle des Recovery Agent, falls Hypothekarkredite in Verzug geraten oder ausfallen. Der Recovery Agent rapportiert regelmässig aber mindestens quartalsweise an die Geschäftsführung und wird durch sie überwacht.

Die Aufgaben umfassen im Einzelnen und je nach Situation:

- Fallbearbeitung;
- Kündigung Schuldbriefforderung;
- privater Freihandverkauf (SchKG 143b);
- freiwillige öffentliche oder private Versteigerung durch Betreibungs- und Konkursamt;

- Betreuung auf Pfändung oder Konkurs;
- Betreuung auf Grundpfandverwertung;
- Beratung hinsichtlich möglicher Recovery-Strategien für den Portfoliomanager (Laufzeitverlängerung, Restrukturierung, partielle Abschreibung).

1.3.13 Vertrieb und Kundenbetreuung

Liberty Vorsorge AG, Milchstrasse 14, 6431 Schwyz, kümmert sich um Vertrieb und Kundenbetreuung der AST für die Anleger. Die Stelle rapportiert regelmässig aber mindestens quartalsweise an die Geschäftsführung und wird durch sie überwacht.

1.3.14 Revisionsstelle

Die Aufgaben der Revisionsstelle richten sich nach den gesetzlichen Vorgaben (Art. 10 ASV) und beinhalten beispielsweise die Prüfung der Jahresrechnung, der Organisation und Geschäftsführung sowie die Überprüfung der durch Drittanbieter erbrachten Leistungen (Geschäftsführung, Hypotheken Servicer, Depotbank, Administrator). Die Funktion wird aktuell und bis auf weiteres durch KPMG, Badenerstrasse 172, 8026 Zürich, wahrgenommen. Die Revisionsstelle wird durch die Anlegerversammlung gewählt. Sie informiert den Präsidenten des Stiftungsrats zuhanden des Stiftungsrats über die vorgenommenen Prüfungen.

1.4 Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen

1.4.1 Allgemein

Die Ausgabe von Ansprüchen erfolgt grundsätzlich zum Nettoinventarwert auf monatlicher Basis per Monatsultimo. An jedem Zeichnungstermin wird ein maximales totales Zeichnungsvolumen in Abhängigkeit von den jeweils verfügbaren Anlagemöglichkeiten am Hypothekenmarkt festgelegt.

1.4.2 Erstausgabe von Ansprüchen

Interessierte Anleger können sich bei der Geschäftsführung respektive auf dem Internet www.liberty.ch/anlagengestiftung über die Modalitäten der Zeichnungen kundig machen.

Erstzeichnungsaufträge werden während der Zeichnungsfrist gesammelt. In Abhängigkeit von den für die Anlagegruppe verfügbaren Anlagemöglichkeiten am Hypothekenmarkt legt der Anlageausschuss fest, welches Volumen bei der Erstausgabe bedient werden soll. Übersteigt das Zeichnungsvolumen der Warteliste das Volumen der Erstausgabe, werden die Zeichnungen proportional gekürzt. Die Zeichnungen dieser Erstzeichner werden während maximal 24 Monaten prioritär behandelt (siehe ordentliche Ausgabe). Dies bedeutet, dass bis zur vollständigen Befriedigung der Erstzeichner keine weiteren Anleger aufgenommen werden.

Die Erstausgabe erfolgt zu CHF 100 je Anspruch.

1.4.3 Ordentliche Ausgabe von Ansprüche

Die Anlagegruppe steht grundsätzlich zwölf Mal pro Jahr, jeweils auf das Monatsende (Handelstag, Trade Date) für Zeichnungen offen.

- Die Anleger reichen mittels Zeichnungsschein (Zeichnung) das von ihnen gewünschte Volumen (gegebenfalls zuzüglich einer Ausgabekommission) durch Angabe eines fixen Betrages in CHF ein.
- Die Zeichnung muss bis zum Zeichnungsschluss, am letzten Bankwerktag des Kalendermonats bei der Anlagestiftung eingehen.
- Die Anzahl der zuzuteilenden Ansprüche basiert auf dem Nettoinventarwert zum Handelstag (zuzüglich Ausgabekommission) und wird spätestens 9 Bankwerktag nach dem Handelstag (Preisbestimmungstag) ermittelt.
- Einzahlungsdatum (Valuta) der Zeichnung (zuzüglich Ausgabekommission) ist 12 Bankwerktag nach dem jeweiligen Handelstag.
- Die Anleger erhalten eine Ausführungsanzeige, welche Preis pro Anspruch und die Anzahl der zugeteilten Ansprüche bestätigt.
- Falls die angemeldeten Zeichnungen höher sind als der Betrag, den der Anlageausschuss investieren kann, erfolgt eine proportionale prozentuale Kürzung aller Zeichnungsaufträge, wobei die Zeichnungsaufträge der Erstzeichner zuerst berücksichtigt werden. Die nichtberücksichtigten Zeichnungswünsche neuer Anleger können erst berücksichtigt werden, wenn die Zeichnungswünsche der bestehenden Anleger befriedigt sind. Die bevorzugte Bedienung der bestehenden Anleger ist auf das Zweifache des bei der Erstzeichnung zugesagten Betrags limitiert und endet spätestens 24 Monate nach Bildung der Anlagegruppe (Beispiel: Nach einer Erstzeichnung von 20 Mio. kann der Anleger innert 24 Monaten maximal weitere 20 Mio. zu den bevorzugten Bedingungen zeichnen).
- Die Geschäftsführung kann pro Handelstag festlegen, dass den Anlegern angeboten wird, den nicht zugeordneten Teil der Zeichnung automatisch auf den nächsten Handelstag fortzuschreiben lassen.
- Der Stiftungsrat delegiert die Kompetenz zur Sistierung der Zeichnungsmöglichkeiten an die Geschäftsleitung.
- Die Geschäftsführung der Anlagestiftung kann jederzeit die Anlagegruppe für Zeichnungen schliessen sowie über eine (temporäre) Wiedereröffnung beschliessen.

Die Ausgabe erfolgt zum Nettoinventarwert zuzüglich einer Ausgabekommission zu Gunsten Anlagegruppe.

1.4.4 Rücknahme von Ansprüchen

- Die Rückgabe von Ansprüchen ist grundsätzlich per Quartalsende mit einer Voranmeldefrist von 6 Monaten möglich.

- Die Anleger reichen mittels des Formulars «Rücknahmeanmeldung» die Anzahl der auf einen Handelstag hin zurückzunehmenden Ansprüche ein.
- Die Rücknahme muss bis zum Rücknahmeschluss, am letzten Bankwerktag des Monats vor dem Beginn der Kündigungsfrist bei der AST eintreffen.
- Der Rücknahmepreis entspricht dem am Rücknahmetag gültigen Nettoinventarwert abzüglich einer Rücknahmekommission. Die Rücknahmekommission kann auch null sein.
- Die Auszahlung an die Anleger erfolgt in der Regel spätestens 12 Bankwerktag nach dem Handelstag.
- Die Anleger erhalten eine Ausführungsanzeige, in welcher der Preis eines Anspruchs und die Anzahl der zurückgenommenen Ansprüche bestätigt werden.
- Als Annahmeschlussdatum gilt jeweils der letzte volle Arbeitstag des Quartals.

Die Rücknahmen erfolgen nach dem «Best-Effort»-Prinzip. Das bedeutet:

- Die Anlagestiftung stellt den Anleger soweit möglich Liquidität zur Verfügung.
- Die Quellen der Liquidität sind: Cash, cash-nahe Investitionen, Couponzahlungen, Hypothekenrückzahlungen und -ablösungen, Rückführungen durch Verkäufe von Hypotheken.

Bei der Bereitstellung von Liquidität werden folgende Prinzipien beachtet:

- Keine Verletzung der Anlagerichtlinien;
- Keine nachteilige Auswirkung auf Struktur und Performance des Anlageportfolios;
- Keine Verstöße gegen den Grundsatz der Gleichbehandlung der Anleger;
- Übersteigen die Rücknahmen die bereitgestellte Liquidität, werden die Rücknahmen dementsprechend prozentual gekürzt.

Im Falle von Kürzungen gilt der folgende Prozess:

- Die Geschäftsführung informiert die Anleger so früh wie möglich, in der Regel aber spätestens 5 Bankwerktag vor dem Handelstag über allfällige Kürzungen ihrer Rückgaben.
- Prozentuale Kürzung der Rücknahmen.
- Der nicht bediente Teil der Rücknahmen wird um einen Monat auf den nächsten Handelstag (für Ausgaben) aufgeschoben.
- Reichen die verfügbaren Mittel auch an diesem Handelstag nicht aus, so wird erneut proportional gekürzt und um einen weiteren Monat aufgeschoben. Dieser Prozess setzt sich so lange fort, bis alle Rücknahmen vollständig bedient werden konnten.
- Sämtliche Rücknahmen auf einen spezifischen Handelstag werden gleich, jedoch prioritär gegenüber Rücknahmen auf einen späteren Handelstag behandelt. Somit werden Rückgaben auf einen späteren Handelstag erst berücksichtigt, wenn die Rücknahmen

vorangehender Handelstage vollständig bedient werden konnten.

- Die Geschäftsführung kann pro Handelstag einen minimalen absoluten Zuteilungsbetrag in CHF festlegen. Rücknahmen, welche unter diesem absoluten Betrag liegen, werden vollständig bedient.

Mit dem «Best-Effort»-Prinzip können die Rücknahme Gesuche der Anleger fair, flexibel und auf die jeweiligen Markt- und Portfoliobedingungen abgestimmt befriedigt werden. Damit wird der eingeschränkten Liquidität der Anlage bestmöglich Rechnung getragen.

Die Rücknahmen erfolgen zum Nettoinventarwert abzüglich einer Rücknahmekommission, welche der Anlagegruppe gutgeschrieben wird. Die (aktuelle) Rücknahmekommission kann Ziffer 1.9.2 dieses Prospekts entnommen werden.

Die Stiftung kann gemäss Organisationsreglement bei Vorliegen ausserordentlicher Verhältnisse die Rücknahme von Ansprüchen aller oder einzelner Anlagegruppen um bis zu zwei Jahre aufschieben.

1.5 Handel

Ein Handel mit Ansprüchen ist nicht zulässig und die Ansprüche sind nicht abtretbar. Der Erwerb von Ansprüchen erfolgt ausschliesslich durch die Ausgabe neuer Ansprüche durch die Stiftung.

1.6 Bewertung

1.6.1 Methode

Die Bewertungsmethodik der belehnten Pfandobjekte ist abhängig von der Nutzungsart. Wohnliegenschaften werden grundsätzlich mit der hedonischen Methode bewertet. Sofern sich die hedonische Methode zur Bewertung eines Objektes nicht eignet, wird eine Immobilienschätzung bei einem unabhängigen und befähigten Experten in Auftrag gegeben. Der Hypotheken-Servicer entscheidet über die anzuwendende Bewertungsmethode.

1.6.2 Bewertung variabel verzinsten Hypotheken

Variabel verzinsten Hypotheken werden jeweils zum Nominalwert geführt. Gegebenenfalls erfolgen Wertberichtigungen.

1.6.3 Bewertung Festhypotheken

Die Bewertung einer Festhypothek erfolgt über die Abdiskontierung der Cash-Flows (analog zu Obligationen). Der Abdiskontierungssatz besteht aus der individuellen Marge + dem aktuellen Swapsatz. Die individuelle Marge bleibt über die Laufzeit der Hypothek konstant. Die Bewertung erfolgt monatlich, um die Entwicklung des Zinsniveaus zu berücksichtigen. Gegebenenfalls erfolgen weitere Wertberichtigungen.

Bestimmungsgrössen Zinssatz:

Der Zinssatz einer Hypothek hängt u.a. von den folgenden Faktoren ab:

- a) Aktuelles Niveau der Zinskurve (Swap);
- b) Hypothekenspezifische Kreditrisiken (Bonität des Schuldners und Qualität der Sicherheit);
- c) Entwicklungen am Hypothekemarkt;
- d) Kosten für das Servicing der Hypothek;
- e) Illiquidität der Anlageklasse.

Der Zinssatz setzt sich somit aus dem Swap-Satz (in Abhängigkeit der Laufzeit) sowie der individuellen Marge zusammen, welche wiederum von b) – e) abhängt.

Es gilt somit:

Marge = Vereinbarter Zinssatz – Swapsatz (zum Zeitpunkt des Abschlusses). Bei einem negativen Swapsatz geht lediglich der 0% übersteigende Anteil in die Berechnung ein. Beispiel: Falls Zinssatz 0.6% und Swap -0.2% beträgt die Marge +0.6%.

1.6.4 Bewertung von Kontoständen und Wertschriften

Bei Anlagen in Wertschriften ist der Kurswert der Wertschriften am Berechnungstag oder der letzte der Anlagestiftung mitgeteilte Wert massgebend. Dieselbe Methodik gilt für die Bewertung von Barbeständen (Konten und ähnliches).

1.7 Berechnung Nettoinventarwert

Der Nettoinventarwert der Anlagegruppe wird mindestens monatlich sowie an jedem Ausgabe- und Rücknahmetermine bewertet. Das Nettovermögen einer Anlagegruppe besteht im Wert der einzelnen Aktiven, zuzüglich allfälliger Marchzinsen, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten. Bei Immobilienanlagen werden die bei der Veräusserung der Grundstücke wahrscheinlich anfallenden Steuern abgezogen.

$$\text{Inventarwert} = (\text{Aktiven} - \text{Passiven}) / \text{Anzahl ausstehende Ansprüche}$$

1.8 Anlegerinformation

Die Geschäftsführung der AST informiert periodisch über die Entwicklung der Anlagegruppe. Das Reporting enthält im Minimum folgende Informationen:

- Aktueller Nettoinventarwert;
- Entwicklung des Nettoinventarwertes (Performance);
- Vermögen der Anlagegruppe;
- Aufteilung nach Anlageklassen;
- Anzahl der Hypotheken;
- Aufteilung nach Regionen;
- Aufteilung nach Nutzungsart;
- Aufteilung nach Hypothekenarten;
- Duration des Portfolios.

Zusätzlich erhalten die Anleger spätestens vier Monate nach Abschluss des Geschäftsjahres den Jahresbericht u.a. enthaltend die Jahresrechnung und Bericht der Revisionsstelle.

1.9 Gebühren und Kosten

Die nachfolgenden Gebührensätze gelten derzeit und bis weiteres. Der Stiftungsrat hat die Kompetenz, die Gebührensätze anzupassen.

1.9.1 Pauschalgebühren

Die Liberty Anlagestiftung belastet der Stiftung jährlich eine Pauschalgebühr. Diese beträgt 0.28% und beinhaltet eine Entschädigung für die Wahrnehmung der folgenden Aufgaben:

- Führung der AST;
- Distribution;
- Administration und Bewertung;
- Portfoliomanagement;
- Hypotheken-Servicing.

1.9.2 Kostenpflichtige Dienstleistungen

Für nachstehende Dienstleistungen erhebt die Stiftung, unter Vorbehalt allfälliger Spesen und Abgaben Dritter, folgende Entschädigungen:

Ausgabekommission:

25 bps (zu Gunsten Anlagegruppe)

Rücknahmekommission:

0 bps (zu Gunsten Anlagegruppe)

1.9.3. Vermittlungsentschädigung für Hypotheken

Es kann eine einmalige Vermittlungsentschädigung von bis zu 35 bps als Entschädigung für die Vermittlungstätigkeit und die Generierung von Hypotheken auf der Hypothekarsumme an den vermittelnden Partner entrichtet werden.

2 Anlagerichtlinien

2.1 Anlagepolitik

Die AST investiert in Hypothekarforderungen, die durch Grundpfandtitel besichert sind, welche auf schweizerischen Grundstücken lasten. Die Anlagen erfolgen in der Schweiz, regional diversifiziert und ausschliesslich in Hypotheken auf selbstbewohnte Liegenschaften. Finanziert werden grundsätzlich nur Objekte, die leicht verwertbar sind und deren Bewertung mit wenig Unsicherheit verbunden ist.

Die Hypothekarkredite werden in Schweizer Franken gewährt.

2.2 Zulässige Anlagen

- a) Hypothekarkredite für selbstbewohnte Wohnliegenschaften, die mit Schuldbriefen und/oder Grundpfandverschreibungen grundpfandgesichert sind;
- b) Hypothekarkredite auf Baurechtsliegenschaften, welche a) entsprechen;
- c) Der Erwerb von der Anlagegruppe finanzierten Immobilien im Rahmen einer Zwangsverwertung. Diese werden so bald als möglich, längstens jedoch innert 24 Monaten, in einem geordneten und die Anlegerinteressen wahren Verkauf wieder dem Markt zugeführt;

- d) Liquide Mittel in CHF, welche zusammen mit den nachfolgend erwähnten Obligationen max. 20% ausmachen dürfen.
- e) Das Vermögen kann zu maximal 20% auch in auf CHF lautende fest- oder variabel verzinsliche Obligationen (inkl. Schweizer Pfandbriefe) gemäss Art. 53 Abs. 1 lit. b BVV2 angelegt werden.

2.3 Unzulässige Anlagen:

Finanzierungen bzw. Hypothekarforderungen sind nicht zulässig, sofern sich das Grundpfandrecht auf eine der folgenden Gebäudearten bezieht:

- a) Bauland;
- b) Angefangene Bauten (Baukredite);
- c) Abbruchobjekte, Liegenschaften mit schweren Baumängeln, stark sanierungsbedürftige Liegenschaften;
- d) Sanierungsbedürftige Objekte mit Altlasten gemäss der Altlasten-Verordnung (Art. 2 AltIV; SR 814.680);
- e) Liegenschaften im Ausland.

2.4 Kreditaufnahme

Die Aufnahme von Krediten ist grundsätzlich nicht erlaubt. Ausnahmen sind:

- a) Technisch bedingte, kurzfristige Kreditaufnahme zur vorübergehenden Finanzierung von Rücknahmen über maximal 30 Tage.
- b) Kreditaufnahme mit Laufzeit bis zum nächsten Termin der Ausgabe neuer Anteile über maximal 30 Tage.

2.5 Diversifikation

Der Anlageausschuss stellt eine angemessene Diversifikation sicher. Abweichungen von den Anlagerichtlinien, welche infolge auslaufender Kredite oder infolge Netto-Rückgaben von Ansprüchen von Anlegern entstehen («Passive Abweichung») müssen grundsätzlich innerhalb 12 Monaten korrigiert werden.

- a) Das Hypothekarvolumen darf gem. BVV 2 pro Schuldner insgesamt nicht mehr als 10% des Gesamtvermögens ausmachen. Diese Einschränkung muss erst nach 12 Monaten nach der Lancierung der Anlagegruppe eingehalten werden.
- b) Bei den Anlagen ist eine angemessene Diversifikation nach Regionen einzuhalten, wobei diese Bandbreiten erst 3 Jahre nach Lancierung der Anlagegruppe gelten.

Marktregion	Bandbreite
Zürich, Ostschweiz, Innerschweiz	20% - 80%
Nordwestschweiz, Bern	10% - 70%
Südschweiz	0% - 20%
Genfersee, Westschweiz	0% - 40%

- c) Es bestehen keine Einschränkungen bezüglich der Laufzeiten. Die durchschnittliche Duration des Portfolios darf jedoch 10 Jahre nicht übersteigen. Diese Einschränkung muss erst nach 12 Monaten nach der Lancierung der Anlagegruppe eingehalten werden.

2.6 Belehnung, Zusatzsicherheiten, Verkehrswertschätzung und Tragbarkeit

Zum Zeitpunkt der Begebung darf die Belehnung für einzelne Liegenschaften, Tragbarkeit und Bonität vorausgesetzt, maximal 80% der Verkehrswertschätzung betragen. Hierbei sind all-fällige Zusatzsicherheiten nicht berücksichtigt.

Durch Marktschwankungen ausgelöste spätere Erhöhungen der Belehnungsquote werden bis zu 90% zugelassen und sind bei einer Normalisierung der Marktsituation auf 80% zu reduzieren. Bei einer Überschreitung der 90% werden Möglichkeiten wie Schuldendienstmöglichkeiten oder eine Anpassung der Amortisationspläne geprüft.

Für jedes Objekt wird eine Verkehrswertschätzung erstellt. Bei selbstgenutztem Wohneigentum wird primär die hedonische Bewertung (Vergleichswert-Verfahren) angewendet. Über die Verwendung weitergehender Schätzmethoden wird fallweise durch den Hypotheken-Servicer entschieden. Wo nötig wird ein unabhängiger und befähigter Schätzexperte beigezogen. Ergibt sich eine Abweichung zwischen dem Schätzwert und dem Kaufpreis bzw. den Anlagekosten ist jeweils der tiefere Wert (Niederstwertprinzip) für die Berechnung der maximalen Belehnungshöhe zu verwenden.

Als anrechenbare Zusatzsicherheiten zugelassen sind Ansprüche aus Lebensversicherungen, Mittel der beruflichen Vorsorge (2. Säule, Säule 3a, Freizügigkeit u.ä). Es muss jedoch ein Mindestanteil von 10% des Basiswertes aus Eigenmitteln finanziert werden, welche nicht aus der 2. Säule oder der gebundenen Selbstvorsorge Säule 3a stammen (hartes Eigenkapital).

Die Tragbarkeit darf grundsätzlich 33% nicht übersteigen (Gesamtkosten/Gesamteinkommen). Der kalkulatorische Hypothekensatz ergibt sich aus dem aktuellen Zinssatz zuzüglich eines Zuschlags, welcher durch den Stiftungsrat definiert wird und branchenüblichen Standards (Goldene Regel) entspricht.

Zur Steuerung der Risiken erfolgen Kreditentscheide auf Basis des Verkehrswerts des Grundpfandes sowie der Bonität (Kreditwürdigkeit und Kreditfähigkeit) des Hypothekarnehmers. Die Kreditentscheide folgen geregelten internen Prozessen. Tragbarkeit und Belehnung (resp. Belehnungssatz) werden aufeinander abgestimmt und ggf. Amortisationen berücksichtigt.

2.7 Flüssige Mittel und Anlagen in Obligationen

2.7.1 Laufzeiten und Bonität

Bei allen Anlagen ist ein Mindestrating von «Investment-grade» (d.h. Baa3 Moody's respektive BBB-S&P oder äquivalent) zum Zeitpunkt der Investition einzuhalten. Das weitere Halten von Positionen, die nach dem Kauf im Rating zurückgestuft werden, ist gestattet, sofern es im Interesse der Anleger liegt. Die Restlaufzeit darf 12 Monate nicht übersteigen.

2.7.2 Liquide Mittel

Die liquiden Mittel (CHF) der Anlagegruppe können in Form von Guthaben auf Sicht und auf Zeit sowie in Form von Geldmarktanlagen bei in- und ausländischen Schuld-nern gehalten werden. Die Anlage kann auch über Kollektivanlagen gemäss Art. 30 ASV erfolgen, sofern diese Restriktionen eingehalten werden.

2.7.3 Anlagen in Obligationen

Das Vermögen kann auch in auf CHF lautende fest- und variabel verzinsliche Obligationen (inklusive Schweizer Pfandbriefe) angelegt werden. Die Anlage kann auch über Kollektivanlagen gemäss Art. 30 ASV erfolgen, sofern diese Restriktionen eingehalten werden.

2.7.4 Benchmark

Die Anlagegruppe orientiert sich an keiner Benchmark.

3. Risiken

Risiken von Hypothekarkrediten:

- Geografische Beschränkung
Die Anlagegruppe investiert ausschliesslich in den Schweizer Hypothekarmarkt d.h. es wird lediglich national diversifiziert.
- Konjunktur- und Immobilienzyklen
Ein konjunktureller Abschwung der schweizerischen Wirtschaft könnte negative Auswirkungen auf die Immobilienpreise haben, wodurch die Werthaltigkeit des Pfandes abnehmen würde. Weiter könnte sich die Bonität der Hypothekarnnehmer negativ verändern und es könnte zu Zahlungsausfällen (Kapital- und Zinszahlungen) kommen.
- Ausfallrisiken
Kredit- und Pfandausfallrisiken.
- Zinsrisiken
Zinsänderungen wirken sich auf das Portfolio und dessen Wert aus.
- Bewertungsrisiken
werden. Bei der Bewertung einer einzelnen Hypothek respektive des Pfandes wird auf Schätzungen und Modelle zurückgegriffen. Der realisierbare Wert einer Hypothek kann vom effektiven Wert abweichen.
- Liquiditätsrisiken
Aufgrund der beschränkten Handelbarkeit von Hypothekarforderungen ist die Liquidität hinsichtlich der Gewährung von Rücknahmen des Anlegers eingeschränkt.
- Abwicklungsrisiken
Verwaltung und Handel von Hypothekarforderungen sind komplex und nur teilweise automatisiert. Bei unsachgemässer Abwicklung besteht die Gefahr, dass bspw. Verwertungsrechte nicht zeitgerecht realisiert werden können oder die Durchsetzbarkeit von Forderungen und Sicherheiten beeinträchtigt wird.

- **Politische Risiken**
Verstaatlichungen, Enteignungen, Verfügungsbeschränkungen, Steuern, politische Instabilität und militärische Konflikte könnten einen negativen Einfluss auf die Anlagegruppe haben.
- **Steuerrisiken**
Trotz sorgfältiger Prüfung kann nicht ausgeschlossen werden, dass aktuelle und zukünftige Steuern einen negativen Einfluss auf die Anlagegruppe ausüben werden.

4 Massgebende Sprache

Die deutsche Sprache ist massgebend für die Auslegung dieses Dokumentes.

5 Inkrafttreten

Der Prospekt wurde vom Stiftungsrat am 29. August 2018 in Kraft gesetzt.

Der Stiftungsrat kann den Prospekt anpassen. Gemäss Artikel 37 Absätze 3 und 4 ASV werden alle Änderungen des Prospekts veröffentlicht und der Aufsichtsbehörde zugestellt. Sie kann Auflagen machen und jederzeit die Behebung von Mängeln verlangen.

6 Termsheet

Name	AST SWISS HYPO RESIDENCE
Depotbank	Banque CIC
Administrator	Liberty Vorsorge
Rechnungsjahr	1.1 bis 31.12.
Bewertung	Monatlich, jeweils zum letzten Bankwerktag
Ausgaben	Monatlich
Rücknahmen	Quartalsmässig mit 6 Monate Vorankündigung
Ausgabekommission / Rücknahmekommission	0.25% (zugunsten der Anlagegruppe) / 0%
Ausgabepreis Erstemission	CHF 100 pro Anspruch
Eertragsausschüttung	Grundsätzlich keine. Thesaurierung
Kurspublikation	Internet, Telekurs, Bloomberg
Rechnungswährung	CHF
ISIN Valor Ticker	CH04 5651 0061 CH04 5651 006 LIBSWHR
Pauschale Verwaltungskommission	0.28%
Anlagekategorie gemäss BVV 2	Forderungen, die auf einen festen Geldbetrag lauten (hauptsächlich Schweizer Grundpfandtitel)

Schwyz, 29. August 2018

Liberty Anlagestiftung