

Anlagerichtlinien Anlagegruppe Swiss Hypo Yield

Liberty Anlagestiftung

Inhaltsverzeichnis

- Art. 1 Rechtsgrundlage und Zweck
- Art. 2 Anlagepolitik
- Art. 3 Zulässige Anlagen
- Art. 4 Unzulässige Anlagen
- Art. 5 Kreditaufnahme
- Art. 6 Diversifikation
- Art. 7 Belehnung, Zusatzsicherheiten, Verkehrswertschätzung und Tragbarkeit
- Art. 8 Flüssige Mittel und Anlagen in Obligationen
- Art. 9 Benchmark
- Art. 10 Rücknahme von Ansprüchen
- Art. 11 Lücken in den Richtlinien
- Art. 12 Richtlinienänderungen
- Art. 13 Massgebende Sprache und Gleichstellung
- Art. 14 Gerichtsstand und anwendbares Recht
- Art. 15 Inkrafttreten

Anlagerichtlinien Anlagegruppe Swiss Hypo Yield

Gestützt auf Art. 10 der Statuten der Liberty Anlagestiftung (nachstehend «Anlagestiftung» genannt) beschliesst der Stiftungsrat die vorliegenden Anlagerichtlinien der Anlagegruppe Swiss Hypo Yield (nachstehend «Richtlinien» genannt).

Art. 1 Rechtsgrundlage und Zweck

- 1 Der Stiftungsrat erlässt die vorliegenden Richtlinien der Anlagestiftung gestützt auf Art. 10 der Statuten und unter Berücksichtigung der Statuten, des Stiftungsreglements und der Spezialreglemente der Anlagestiftung sowie der massgeblichen gesetzlichen und regulatorischen Bestimmungen und der Anforderungen der Aufsichtsbehörde.
- 2 Die vorliegenden Richtlinien regeln die Anlagetätigkeit der Anlagegruppe Swiss Hypo Yield (nachstehend «Anlagegruppe» genannt).

Art. 2 Anlagepolitik

- 1 Die Anlagegruppe investiert in Hypothekarforderungen, die durch Grundpfandtitel besichert sind, welche auf schweizerischen Grundstücken lasten. Die Anlagen erfolgen in der Schweiz und sind regional diversifiziert. Finanziert werden grundsätzlich nur Objekte, die marktgängig und leicht verwertbar sind. Als Schuldner werden natürliche und juristische Personen sowie öffentlich-rechtliche Körperschaften akzeptiert.
- 2 Die Hypothekarkredite werden in Schweizer Franken gewährt.

Art. 3 Zulässige Anlagen

Die folgenden Anlagen in Hypothekarkredite für Liegenschaften, die mit Schuldbriefen und/oder Grundpfandverschreibung grundpfandgesichert sind, sind zulässig. Diese dürfen lauten auf:

- a) Wohnbauten:
 - Selbstbewohntes Wohneigentum;
 - Mehrfamilienhäuser;
 - Ferienhäuser/-wohnungen;
 - vermietetes Stockwerkeigentum;
 - vermietete Einfamilienhäuser;
- b) Kommerziell genutzte Liegenschaften mit den nachfolgenden Nutzungsarten:
 - Büro;
 - Gewerbe;
 - Verkauf (inkl. Einkaufszentren mit städtischer Zentrums-lage);
 - Übrige Nutzungen wie bspw. Logistik, Freizeitanlagen und Hotels;

- c) Gemischt genutzte Liegenschaften: Liegenschaften mit Wohn- und kommerzieller Nutzung gemäss Bst. a und b vorstehend, unabhängig von der Höhe der Anteile;
- d) Hypothekarkredite auf Baurechtsliegenschaften, welche den Bst. a - c vorstehend entsprechen;
- e) Unterbeteiligungen und Konsortialkredite. Unterbeteiligungen können als Mittel der Portfoliosteuerung, zur Erschliessung grosser Hypotheken, zur Beschaffung oder Anlage von Liquidität sowie zur Diversifikation eingesetzt werden;
- f) 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 währenden Verkauf wieder dem Markt zugeführt;
- g) Liquide Mittel in Schweizer Franken, welche zusammen mit den nachfolgend erwähnten Obligationen max. 20% umfassen dürfen;
- h) Das Vermögen kann zu maximal 20% auch in auf Schweizer Franken lautende fest- oder variabel verzinsliche Obligationen (inkl. Schweizer Pfandbriefe) gemäss Art. 53 Abs. 1 Bst. b BVV 2 angelegt werden.

Art. 4 Unzulässige Anlagen

Finanzierungen bzw. Hypothekarforderungen sind nicht zu lässig, sofern sich das Grundpfandrecht auf eine der folgenden Gebäude-/Nutzungsarten bezieht:

- a) Bauland;
- b) Angefangene Bauten (Baukredite);
- c) Einkaufszentren, soweit sie keine städtische Zentrums-lage aufweisen;
- d) Abbruchobjekte, Liegenschaften mit schweren Baumängeln, stark sanierungsbedürftige Liegenschaften;
- e) Sanierungsbedürftige Objekte mit Altlasten gemäss Art. 2 AltV;
- f) Liegenschaften im Ausland.

Art. 5 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.

Art. 6 Diversifikation

- 1 Der Anlageausschuss stellt eine angemessene Diversifikation sicher. Aufgrund möglicher Haltefristen gemäss Art. 6 Abs. 1 des Stiftungsreglements ist die Einhaltung der Diversifikationsvorschriften und Anlagelimiten der Anlagegruppe nach diesen Richtlinien gemäss Art. 21 Abs. 4 ASV spätestens nach Ablauf von 5 Jahren seit Bildung der Anlagegruppe sicherzustellen.
- 2 Das Hypothekarvolumen darf gemäss BVV 2 pro Schuldner insgesamt nicht mehr als 10% des Gesamtvermögens ausmachen. Diese Einschränkung muss gemäss Abs. 1 vorstehend spätestens 5 Jahre nach der Bildung der Anlagegruppe eingehalten werden.
- 3 Bei den Anlagen ist eine angemessene Diversifikation nach Regionen einzuhalten. Diese Bandbreiten müssen gemäss Abs. 1 vorstehend spätestens 5 Jahre nach der Bildung der Anlagegruppe eingehalten werden.

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

- 4 Es bestehen keine Einschränkungen bezüglich der Laufzeiten. Die durchschnittliche Duration des Portfolios darf jedoch 10 Jahre nicht übersteigen. Diese Einschränkung muss gemäss Abs. 1 vorstehend spätestens 5 Jahre nach der Bildung der Anlagegruppe eingehalten werden.
- 5 Die Gewichtung des Portfolios bezüglich Nutzungsarten unterliegt folgenden Beschränkungen:

Nutzungsart	Bandbreite
Wohnen	50% - 100%
Kommerzielle Nutzung	0% - 50%
- Büro	0% - 50%
- Gewerbe	0% - 20%
- Verkauf	0% - 25%
- Übrige	0% - 10%

Die Berechnung erfolgt basierend auf dem Nettomiettertrag aus der jeweiligen Nutzungsart. Diese Bandbreiten müssen spätestens 5 Jahre nach der Bildung der Anlagegruppe eingehalten werden.

Art. 7 Belehnung, Zusatzsicherheiten, Verkehrswertschätzung und Tragbarkeit

- 1 Zum Zeitpunkt der Begebung darf die Belehnung für einzelne Nutzungsarten – Tragbarkeit und Bonität vorausgesetzt – die folgenden maximalen Sätze in % der Verkehrswertschätzung nicht überschreiten:
 - Wohnen: 80%
 - Kommerziell: 65%
 Hierbei sind allfällige Zusatzsicherheiten nicht berücksichtigt. Bei gemischter Nutzung erfolgt eine Gewichtung nach den Mieterträgen aus der jeweiligen Nutzungsart.
- 2 Durch Marktschwankungen ausgelöste spätere Erhöhungen der Belehnungsquoten um 10 Prozentpunkte werden zugelassen und sind bei einer Normalisierung der Marktsituation wiederum auf den Ausgangswert zu reduzieren. Bei einer Überschreitung dieser +10 Prozentpunkte werden Möglichkeiten wie Schuldendienstmöglichkeiten oder eine Anpassung der Amortisationspläne geprüft.
- 3 Für jedes Objekt wird eine Verkehrswertschätzung erstellt. Wohnliegenschaften werden grundsätzlich mit der hedonischen Methode (Vergleichswert-Verfahren) bewertet. Im Falle von kommerziell genutzten Liegenschaften wird grundsätzlich die Kapitalisierungsmethode angewendet. Der Kapitalisierungssatz basiert auf einer risikolosen Anlagerendite plus Aufschlag für Verwaltungskosten, sowie einem Aufschlag für Mietzinsausfälle und Bewertungsrisiken. Sofern sich hedonische und Kapitalisierungsmodelle zur Bewertung eines Objekts nicht eignen, wird eine Immobilienschätzung bei einem unabhängigen und befähigten Experten in Auftrag gegeben. Der Kreditmanager entscheidet über die anzuwendende Bewertungsmethode. Wo nötig wird ein unabhängiger und befähigter Schätzungsexperte 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 massgebend.
- 4 Die detaillierten Belehnungsgrundsätze sind im Hypothekervergabereglement geregelt.
- 5 Zur Steuerung der Risiken erfolgen Kreditentscheide auf Basis des Verkehrswerts des Grundpfands sowie der Bonität (Kreditwürdigkeit und Kreditfähigkeit) des Hypothekarnehmers. Die Kreditentscheide folgen geregelten internen Prozessen. Tragbarkeit und Belehnung (resp. Belehnungssatz) werden aufeinander abgestimmt und Amortisationen ggf. berücksichtigt.

Art. 8 Flüssige Mittel und Anlagen in Obligationen

1 Laufzeiten und Bonität

Bei allen Anlagen ist ein Mindestrating von «Investmentgrade» (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 Liquide Mittel

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

3 Anlagen in Obligationen

Das Vermögen kann auch in auf Schweizer Franken 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.

Art. 9 Benchmark

Die Anlagegruppe orientiert sich an keiner Benchmark.

Art. 10 Rücknahme von Ansprüchen

- 1 Derzeit bestehen keine Haltefristen im Sinne von Art. 6 Abs. 1 des Stiftungsreglements.
- 2 Die Rücknahme von Ansprüchen erfolgt per Ende Quartal (März, Juni, September, Dezember). Die Kündigungsfrist im Sinne von Art. 6 Abs. 1 des Stiftungsreglements beträgt 6 Monate.
- 3 Die Rücknahmen pro Anleger und Quartal sind nicht limitiert (Cap).
- 4 Die Rückgaben aller Anleger können innerhalb eines Quartals aufgrund von Liquiditätsgrenzen proportional gekürzt werden.
- 5 Bei einer valutagerechten Weiterplatzierung ist eine tägliche Rücknahme der Ansprüche ohne Rücknahmekommission und ohne Beschränkung des Rücknahmevolumentens möglich.

Art. 11 Lücken in den Richtlinien

Soweit diese Richtlinien für besondere Sachverhalte keine Bestimmungen enthalten, trifft der Stiftungsrat eine dem Zweck der Anlagestiftung entsprechende Regelung.

Art. 12 Richtlinienänderungen

Der Stiftungsrat kann jederzeit eine Änderung dieser Richtlinien beschliessen. Die Anlagestiftung informiert die Anleger in geeigneter Form über Richtlinienänderungen. Die jeweils gültige Fassung steht auf www.liberty.ch zur freien Verfügung oder kann bei der Anlagestiftung angefragt werden.

Art. 13 Massgebende Sprache und Gleichstellung

Die deutsche Sprache ist massgebend für die Auslegung dieser Richtlinien. Die männliche Form gilt auch für weibliche Personen.

Art. 14 Gerichtsstand und anwendbares Recht

Diese Richtlinien unterstehen schweizerischem Recht. Soweit es um Streitigkeiten zwischen Anlegern, sonstigen Anspruchsberechtigten und der Stiftung geht, sind die Gerichte gemäss Art. 73 BVG zuständig. Im Übrigen ist der Gerichtsstand für alle Verfahrensarten Schwyz, ebenso der Erfüllungs- und Beitreibungsort für Anleger/Vertragspartner ohne Wohnsitz bzw. Sitz in der Schweiz.

Art. 15 Inkrafttreten

Die vorliegenden Richtlinien wurden am 3. September 2021 vom Stiftungsrat beschlossen und treten per 3. September 2021 in Kraft. Sie ersetzen die bisherigen Richtlinien vom 29. August 2018.

Schwyz, 3. September 2021

Der Stiftungsrat der Liberty Anlagestiftung