

Avadis Anlagestiftung

# Anlagerichtlinien Immobilien

Vom Stiftungsrat genehmigt am 10. Juni 2020

---

# Inhalt

---

<b>1</b>	
<b>Allgemeine Grundsätze</b>	3

---

<b>2</b>	
<b>Immobilien</b>	4
<b>2.1</b>	
Immobilien Schweiz Wohnen	4
<b>2.2</b>	
Immobilien Schweiz Geschäft	5
<b>2.3</b>	
Immobilien Schweiz Wohnen Mittelzentren	6

---

# 1 Allgemeine Grundsätze

## 1.1

Die unter Art. 1 aufgeführten allgemeinen Bestimmungen gelten zusätzlich zu den nachfolgenden Einzelbestimmungen der jeweiligen Anlagegruppen. Die Einzelbestimmungen gehen den allgemeinen Bestimmungen vor.

## 1.2

Für alle Anlagegruppen gelten die Grundsätze und Richtlinien für die Kapitalanlage von Personalvorsorgeeinrichtungen gemäss Bundesgesetz über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG) und der dazugehörigen Ausführungserlasse, sofern diese Bestimmungen auf Anlagestiftungen anwendbar sind. In der Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV) sind die hierfür relevanten Bestimmungen über die Anlage des Vermögens in Art. 26 bis 34 geregelt. Ausserdem sind ergänzende Anforderungen der Aufsichtsbehörde an die Anlagestiftungen einzuhalten.

## 1.3

Die Anlage des Vermögens der Anlagegruppen erfolgt sorgfältig und fachmännisch unter Beachtung der Kriterien Sicherheit, Ertrag und Liquidität. Dabei wird auf eine angemessene Risikoverteilung geachtet.

## 1.4

Von den Anlagerichtlinien darf nur im Einzelfall und befristet abgewichen werden, wenn das Interesse der Anleger eine Abweichung dringend erfordert und der Stiftungsratspräsident der Abweichung zustimmt. Die Abweichungen sind im Anhang der Jahresrechnung offenzulegen und zu begründen.

## 1.5

Der Einsatz von derivativen Instrumenten ist unter Einhaltung der entsprechenden Bestimmungen der Verordnung BVV 2 in allen Anlagegruppen erlaubt. Es dürfen nur Derivate eingesetzt werden, deren Basiswerte gemäss den besonderen Bestimmungen der jeweiligen Anlagegruppe zugelassen sind. Der Bonität der Gegenpartei und der Handelbarkeit wird entsprechend der Besonderheit des eingesetzten Derivats Rechnung getragen. Die schuldnere- und gesellschaftsbezogenen Begrenzungen gemäss den Einzelbestimmungen der Anlagerichtlinien sind jeweils unter Einbezug der derivativen Finanzinstrumente einzuhalten. Der Einsatz derivativer Finanzinstrumente darf auf das Vermögen der Anlagegruppe keine Hebelwirkung ausüben. Der Einsatz von kollektiven Anlagen ist unter den Voraussetzungen von Art. 56 BVV 2 und Art. 30 der Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV) zugelassen.

## 1.6

Auf eine Kreditaufnahme ist grundsätzlich zu verzichten. Eine kurzfristige, technisch bedingte Kreditaufnahme, z.B. zur Finanzierung von Rücknahmen, ist jedoch zugelassen.

## 1.7

Der Einsatz von kollektiven Anlagen ist unter den Voraussetzungen von Art. 56 BVV 2 und Art. 30 der Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV) zugelassen.

## 1.8

Die flüssigen Mittel können in Form von Bankguthaben auf Sicht und auf Zeit sowie in Anlagen mit Geldmarktcharakter mit einer Laufzeit von höchstens 12 Monaten gehalten werden. Als Mindestanforderung an die langfristige Bonität gilt ein Investmentgrade-Rating.

## 1.9

Bei allen Anlagegruppen können Wertschriften gegen Gebühr ausgeliehen werden (Securities Lending). Vorbehalten bleiben allfällige weiterführende Bestimmungen der Anlagestiftung respektive Beschlüsse des Stiftungsrats. Zurzeit bleibt die Wertschriftenleihen bis auf weiteres sistiert.

---

## **2 Immobilien**

### **2.1 Immobilien Schweiz Wohnen**

#### **2.1.1**

Die Anlagegruppe Immobilien Schweiz Wohnen wird aktiv verwaltet und investiert in Liegenschaften in der gesamten Schweiz. Der Schwerpunkt der Anlagen liegt bei Wohnimmobilien. Der aus dem Wohnanteil resultierende Portfolio-Mietertrag muss mindestens 75% betragen. Zulässig sind auch Mischliegenschaften mit überwiegendem Wohnanteil.

#### **2.1.2**

Neben dem Halten von Immobilien im Allein-, Mit- und Stockwerkeigentum ist auch der Erwerb und die Abgabe dauernder Rechte (Baurecht) zulässig.

#### **2.1.3**

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

#### **2.1.4**

Der 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 offen stehenden Markt gehandelt werden, ist zulässig. Diese Anlagen dürfen zusammen max. 15% des Gesamtvermögens ausmachen.

#### **2.1.5**

Investitionen in Miteigentum und Stockwerkeigentum ohne Mehrheit der Miteigentumsanteile und Stimmen dürfen gesamthaft maximal 30% des Gesamtvermögens der Anlagegruppe betragen.

#### **2.1.6**

Investitionen in Baurechtsliegenschaften dürfen maximal 10% des Gesamtvermögens der Anlagegruppe betragen.

#### **2.1.7**

Bauland, angefangene Bauten, Bauprojekte und sanierungsbedürftige Objekte dürfen gesamthaft höchstens 30% des Gesamtvermögens betragen.

#### **2.1.8**

Investitionen in unüberbaute Grundstücke sind zulässig, sofern diese erschlossen sind und die Voraussetzung für eine umgehende Überbauung erfüllen. Die dafür erforderlichen Bewilligungen können auch nach dem Erwerb eingeholt werden.

#### **2.1.9**

Nicht zulässig sind:

- Anlagen in landwirtschaftlich genutzte Grundstücke
- Anlagen in Einfamilienhäuser und Villen
- Anlagen, für die nur ein stark eingeschränkter Interessenskreis besteht.

#### **2.1.10**

Die Belehnung von Grundstücken ist zulässig. Die Belehnungsquote darf jedoch im Durchschnitt aller Grundstücke ein Drittel des Verkehrswertes der Grundstücke nicht überschreiten.

#### **2.1.11**

Die Benchmark, auf die sich die Anlagegruppe ausrichtet, ist der KGAST Immo-Index (CH). Im Übrigen gelten die allgemeinen Grundsätze gemäss Art. 1 der Anlagerichtlinien.

## **2.2**

### **Immobilien Schweiz Geschäft**

#### **2.2.1**

Die Anlagegruppe Immobilien Schweiz Geschäft wird aktiv verwaltet und investiert in Liegenschaften in der gesamten Schweiz. Der Schwerpunkt der Anlagen liegt bei Geschäftsimmobilien. Der aus dem Geschäftsbereich resultierende Portfolio-Mietertrag muss mindestens 75% betragen. Zulässig sind auch Mischliegenschaften mit überwiegendem Geschäftsanteil.

#### **2.2.2**

Neben dem Halten von Immobilien im Allein-, Mit- und Stockwerkeigentum ist auch Erwerb und die Abgabe dauernder Rechte (Baurecht) zulässig.

#### **2.2.3**

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

#### **2.2.4**

Der 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 offen stehenden Markt gehandelt werden, ist zulässig. Diese Anlagen dürfen zusammen max. 15% des Gesamtvermögens ausmachen.

#### **2.2.5**

Investitionen in Miteigentum und Stockwerkeigentum ohne Mehrheit der Miteigentumsanteile und Stimmen dürfen gesamthaft maximal 30% des Gesamtvermögens der Anlagegruppe betragen.

#### **2.2.6**

Investitionen in Baurechtsliegenschaften dürfen maximal 10% des Gesamtvermögens der Anlagegruppe betragen.

#### **2.2.7**

Bauland, angefangene Bauten, Bauprojekte und sanierungsbedürftige Objekte dürfen gesamthaft höchstens 30% des Gesamtvermögens betragen.

#### **2.2.8**

Investitionen in unüberbaute Grundstücke sind zulässig, sofern diese erschlossen sind und die Voraussetzung für eine umgehende Überbauung erfüllen. Die dafür erforderlichen Bewilligungen können auch nach dem Erwerb eingeholt werden.

#### **2.2.9**

Nicht zulässig sind:

- Anlagen in landwirtschaftlich genutzte Grundstücke
- Anlagen, für die nur ein stark eingeschränkter Interessenskreis besteht

#### **2.2.10**

Die Belehnung von Grundstücken ist zulässig. Die Belehnungsquote darf jedoch im Durchschnitt aller Grundstücke ein Drittel des Verkehrswertes der Grundstücke nicht überschreiten.

#### **2.2.11**

Die Benchmark, auf die sich die Anlagegruppe ausrichtet, ist der KGAST Immo-Index (CH). Im Übrigen gelten die allgemeinen Grundsätze gemäss Art. 1 der Anlagerichtlinien.

## 2.3

### Immobilien Schweiz Wohnen Mittelzentren

#### 2.3.1

Die Anlagegruppe Immobilien Schweiz Wohnen Mittelzentren wird aktiv verwaltet und investiert in Liegenschaften in der gesamten Schweiz. Der Schwerpunkt der Anlagen, mind. 50% des Marktwertes der Liegenschaften der Anlagegruppe, liegt bei Wohnimmobilien in Mittelzentren und deren Agglomeration sowie der Agglomeration von Grosszentren. Nicht im Investitionsfokus sind Investitionen in Grosszentren. Investitionen in Grosszentren sind limitiert auf maximal 10% des Gesamtvermögens der Anlagegruppe (Definition der Gemeindetypologien gemäss Bundesamt für Statistik 2012, vgl. Anhang des Prospekts). Der aus dem Wohnanteil resultierende Portfolio-Mietertrag muss mindestens 75% betragen. Zulässig sind auch Mischliegenschaften mit einem Wohnanteil von mindestens 50%.

#### 2.3.2

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

#### 2.3.3

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

#### 2.3.4

Der 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 offen stehenden Markt gehandelt werden, ist zulässig. Diese Anlagen dürfen zusammen max. 50% des Gesamtvermögens der Anlagegruppe ausmachen.

#### 2.3.5

Investitionen in schweizerische Gesellschaften, die nicht an einer Börse oder einem geregelten Markt gehandelt werden, sind nur dann zulässig, wenn 100% der Gesellschaftsanteile erworben werden und der Gesellschaftszweck das Halten von schweizerischen Liegenschaften ist (sog. Objektgesellschaften), ohne weitere operative Tätigkeiten und angestellte Personen. Die Bilanzen solcher Gesellschaften sind in Bezug auf die Berechnung der Einhaltung der regulatorischen Anlagerichtlinien voll zu konsolidieren. Durch Objektgesellschaften gehaltene Liegenschaften sind in diesem Sinne den direkt im Alleineigentum der Anlagestiftung gehaltenen Liegenschaften gleichgestellt.

#### 2.3.6

Investitionen in Miteigentum und Stockwerkeigentum ohne Mehrheit der Miteigentumsanteile und Stimmen dürfen gesamthaft maximal 30% des Gesamtvermögens der Anlagegruppe betragen.

#### 2.3.7

Investitionen in Baurechtsliegenschaften dürfen maximal 10% des Gesamtvermögens der Anlagegruppe betragen.

#### 2.3.8

Bauland, angefangene Bauten, Bauprojekte und sanierungsbedürftige Objekte dürfen gesamthaft höchstens 30% des Gesamtvermögens der Anlagegruppe betragen.

#### 2.3.9

Investitionen in unüberbaute Grundstücke oder nicht im Sinne der Anlagerichtlinien nutzungskonforme Grundstücke (z.B. zu einer Umnutzung geeignete «Brown-field»-Areale) sind zulässig, sofern diese erschlossen sind und die Voraussetzung für eine zukünftige Überbauung zu mehrheitlich Wohnzwecken erfüllen. Die dafür erforderlichen Bewilligungen können auch nach dem Erwerb eingeholt werden.

#### 2.3.10

Nicht zulässig sind:

- Anlagen in landwirtschaftlich genutzte Grundstücke
- Anlagen in Einfamilienhäuser und Villen
- Anlagen, für die nur ein stark eingeschränkter Interessenskreis besteht.

Zum Zwecke des Liquiditätsmanagements können liquide Mittel in Geldmarktanlagen angelegt werden.

#### 2.3.11

Die Belehnung von Grundstücken ist zulässig. Die Belehnungsquote darf jedoch im Durchschnitt aller Grundstücke ein Drittel des Verkehrswertes der Grundstücke nicht überschreiten.

#### 2.3.12

Die Benchmark, auf die sich die Anlagegruppe ausrichtet, ist der KGAST Immo-Index (CH). Im Übrigen gelten die allgemeinen Grundsätze gemäss Art. 1 der Anlagerichtlinien.

**Avadis Anlagestiftung**

Zollstrasse 42 | Postfach 1077 | 8005 Zürich | T +41 58 585 33 55 | [info@avadis.ch](mailto:info@avadis.ch) | [www.avadis.ch](http://www.avadis.ch)