

AVENIRPLUS

ANLAGESTIFTUNG

Anlagerichtlinien Hypotheken

Per 01. Januar 2023



AVENIRPLUS Anlagestiftung

Inhaltsverzeichnis

Art. 1 Grundlagen	3
Art. 2 Anlageuniversum	3
Art. 3 Zulässige Anlagen	3
Art. 4 Anlagerestriktionen	4
Art. 5 Kreditaufnahmen, Belehnung	5
Art. 6 Bewertung, Ausgabe, Rücknahme, Gebühren und Kosten	5
Art. 7 Inkrafttreten, Abweichungen	6

Art. 1 Grundlagen

Grundlagen	Der Stiftungsrat erlässt gestützt auf die Stiftungsurkunde und das Reglement die nachfolgende Anlagerichtlinie.
Gültigkeitsbereich	Die Anlagerichtlinie ist gültig für die Anlagegruppe Hypotheken.
Nachhaltigkeit / ESG	Der Nachhaltigkeitsansatz der Anlagegruppe leitet sich aus der übergeordneten Nachhaltigkeitsstrategie der avenirplus Anlagestiftung ab. Diese basiert auf den Normen der Schweizerischen Rechtsordnung, ist ganzheitlich gefasst und folgt nachvollziehbaren, objektiven Kriterien nach Best Practice. Das Prinzip der Nachhaltigkeit ist Bestandteil des Anlageprozesses und des Risikomanagements und schliesst die wichtigsten drei Nachhaltigkeitselemente – Umwelt, Gesellschaft und Unternehmensführung - ein. Die avenirplus Anlagestiftung versteht das Bekenntnis zur Nachhaltigkeit dabei explizit als einen Prozess und strebt eine laufende Verbesserung der Kennzahlen über die Jahre an.

Art. 2 Anlageuniversum

Anlageklassen	Die Anlagegruppe vergibt grundpfandgesicherte Kredite im Rahmen von Ersthypotheken. Kredite im Rahmen von Zweithypotheken können nur bei selbstbewohntem Eigentum vergeben werden, müssen jedoch vollumfänglich mit Vorsorgeguthaben besichert werden.
Anlagefokus	Der Anlagefokus liegt auf Wohnliegenschaften. Bis zu 100% des Vermögens wird in grundpfandgesicherte Kredite angelegt. Zu deren Besicherung dienen Mehrfamilienhäuser, Geschäftshäuser (inkl. Hotels und industrielle Objekte), Einfamilienhäuser und Stockwerk- und Miteigentum oder Bauland für entsprechende Objekte. Hypothekarkredite auf landwirtschaftliche Objekte werden nicht gewährt.
Diversifikation	Im Rahmen des Anlagefokus ist eine angemessene Risikoverteilung nach Regionen, Lagen, Nutzungsarten zu beachten. Dabei sind nicht nur Hypothekarkredite an Dritte möglich, sondern auch Kredite zu marktüblichen Konditionen für Objekte von Immobilienanlagegruppen der Stiftung. Die Anlagegruppe muss immer mindestens 10 Einzelhypotheken führen.
Liquiditätshaltung	Zur Sicherstellung der notwendigen Liquidität sowie zum Aufbau von Mitteln für die Vergabe weiterer Hypotheken können punktuell bis zu 20% des Nettoanlagevermögens in kurzfristigen Anlagen (Guthaben sowie Festgelder bei Banken, Geldmarktfonds, Forderungspapiere mit einer Restlaufzeit von 12 Monaten) angelegt werden. In Ausnahmefällen bis 35% während maximal 12 Monaten.
Benchmark	Die Performance der Anlagegruppe wird mit folgender Benchmark verglichen: Swiss Bond Index AAA-A 1-3y

Art. 3 Zulässige Anlagen

Tragbarkeitsregeln	Die nachhaltige Tragbarkeit bei natürlichen Personen erfolgt gestützt auf die Einkommens- und Vermögensverhältnisse nach anerkannten Grundsätzen (aktueller kalkulatorischer Zinssatz 4.5% - 5%). Im Umfang von 10 % des Anlagevolumens der Anlagegruppe kann die Anlagekommission eine andere Tragbarkeit zulassen. Die Tragbarkeit bei juristischen Personen erfolgt im Zusammenhang mit der Beurteilung der Jahresabschlüsse sowie der jeweiligen Budgets für die Folgejahre.
Zulässige Kredite	Zulässig sind Kredite mit einer hypothekarischen Besicherung im ersten Rang.

Bei der Kreditvergabe darf maximal 65% des Verkehrswertes der Immobilie belehnt werden. Zweithypotheken für selbstbewohntes Eigentum sind zulässig, wobei diese zwingend durch eine Verpfändung von Vorsorgeguthaben vollumfänglich sichergestellt werden müssen (Finanzierungen über 80% des Verkehrswertes sind ausgeschlossen).

Zulässige Sicherheiten sind:

- Wohnhäuser (Mehr- und Einfamilienhäuser, Mit- und Stockwerkeigentum, Ferienhäuser und -wohnungen) in der Schweiz sowie Bauland mit entsprechenden Objekten.
- Gewerblich genutzte Liegenschaften (inkl. Hotellerie und Industrie, exkl. Landwirtschaft) in der Schweiz
- verpfändete Vorsorgeguthaben der 2. oder 3. Säule.

Direkte und indirekte Anlagen Zulässige Hypothekarkredite können als Direktkredite oder als Beteiligung an kollektiven Anlagen gem. Art. 30 Abs. 1 ASV gehalten werden.

Derivative Finanzinstrumente Zinsänderungsrisiken dürfen durch derivative Instrumente abgesichert werden. Die Voraussetzungen gemäss Art. 56a BVV 2 sind sinngemäss einzuhalten.

Nachhaltigkeit / ESG **Bestehende Hypotheken**
Eingegangene Hypothekarverträge können bis zum Ende ihrer Laufzeiten nicht verändert werden und werden deshalb wie vereinbart bedient. Verlängerungen von Hypothekarkrediten müssen grundsätzlich energetische Vorgaben erfüllen.

Neue Hypotheken

Bei Neuhypotheken sind ab sofort die Nachhaltigkeitsvorgaben im Kreditprozess zu überprüfen. Neuabschlüsse von Hypothekarkrediten müssen grundsätzlich energetische Vorgaben erfüllen. Abschlüsse von Hypotheken auf Neubauten dürfen nur noch getätigt werden, wenn keine fossilen Energieträger (Öl- und Gasheizungen) zum Einsatz kommen.

Liquiditätshaltung Zulässig sind Anlagen in Schweizer Franken bei Banken, die der Aufsicht der FINMA unterstellt sind. Zulässig ist weiter die Liquiditätshaltung bei Gegenparteien, welche ein kurzfristiges Rating von mindestens A-3 (Standard & Poors oder gleichwertig) aufweisen. Fällt das Rating unter die Minimalanforderung, darf eine Position weiter gehalten werden, wenn damit die Anlegerinteressen besser gewahrt werden als bei einer sofortigen Veräusserung. Die Liquiditätshaltung hat auf Schweizer Franken zu lauten oder das Fremdwährungsrisiko muss durch dafür geeignete Geschäfte abgesichert werden.

Art. 4 Anlagerestriktionen

Gesamtbegrenzungen Für folgende Anlagen gelten folgende Höchstwerte in Prozenten des Vermögens der Anlagegruppe:

- 40% für gewerbliche Kredite
- 30% angemessen diversifizierte kollektive Anlagen nach Art. 56 Abs. 2 BVV 2 mit ausreichender Informations- und Auskunftspflicht.

Einzelbegrenzung pro Schuldner und Objekt Der Wert aller Hypotheken für denselben Schuldner bzw. mit der gleichen Sicherheit darf höchstens 10% des Vermögens der Anlagegruppe betragen.

Einzelbegrenzung kollektive Anlagen Der Anteil einer kollektiven Anlage ist auf höchstens 20 % des Vermögens der Anlagegruppe zu beschränken, sofern die kollektive Anlage nicht

- der Aufsicht der FINMA untersteht oder von ihr in der Schweiz zum Vertrieb zugelassen ist;
- oder von einer schweizerischen Anlagestiftung aufgelegt wurde.

Einzelbegrenzung Anlagen zur Liquiditätshaltung Maximal 10% des Vermögens der Anlagegruppe dürfen in Forderungen gegenüber einem einzelnen Schuldner bestehen. Abweichungen sind möglich bei Forderungen gegenüber der Eidgenossenschaft und schweizerischen Pfandbriefinstituten.

Nachhaltigkeit / ESG Es dürfen keine Hypotheken auf Neubauten gewährt werden, in welchen fossile Energieträger zum Einsatz kommen.

Art. 5 Kreditaufnahmen, Belehnung

Technische Kreditaufnahme Innerhalb der Anlagegruppe und der von ihr gehaltenen Kollektivanlagen sind lediglich technisch bedingte kurzfristige Kreditaufnahmen zulässig

Art. 6 Bewertung, Ausgabe, Rücknahme, Gebühren und Kosten

Bewertung Die Hypothekendarlehen müssen auf Objekten basieren, die nach marktüblichen Methoden bewertet werden. Die Bewertung hat durch fachlich anerkannte Schätzungsexperten zu erfolgen, wobei auch externe Experten zugelassen sind, nicht nur diejenigen der Stiftung.

Die Bewertung des Bruttovermögens und der Verbindlichkeiten der Anlagegruppe erfolgt auf alle Ausgabe- und Rücknahmetage. Massgebend sind die Vorschriften von Art. 3 des Stiftungsreglements.

Variable Hypothekendarlehen werden zum Nominalwert, Hypotheken mit fester Laufzeit und festem Zinssatz werden zum Marktwert bewertet. Die Bewertung der Kredite wird unter Bildung einer angemessenen Rückstellung für solche Kredite, deren Rückzahlung gefährdet ist, vorgenommen. Die Bewertung von Festhypotheken wird aus Vorsichtsüberlegungen vorgenommen, da bei sinkenden Zinsen Kündigungen von Hypothekarnehmern zu einem Verlust führen können (wenn Hypotheken über dem Nominalwert bilanziert), und dieser allfällige Verlust vom Hypothekarnnehmer übernommen wird.

Die Bewertung der Beteiligungen an kollektiven Anlagen erfolgt zum letztbekanntesten Börsenkurs am Bewertungszeitpunkt. Wo ein solcher nicht vorhanden ist, erfolgt die Bewertung zum Net Asset Value der anteiligen kollektiven Anlage im Sinne der Vorschriften von Art. 6.1 und 6.2 dieser Anlagerichtlinie.

Ausgabe Ausgaben von Ansprüchen erfolgen am ersten Werktag eines Monats. Die Zeichnungsfrist beträgt maximal 3 Monate. Der Ausgabeaufschlag richtet sich nach den Bestimmungen im Stiftungsreglement.

Rücknahmen Rücknahmen von Ansprüchen erfolgen am ersten Werktag eines Monats. Die Frist zur Anmeldung von Rücknahmen beträgt maximal 3 Monate. Der Rücknahmeaufschlag richtet sich nach den Bestimmungen im Stiftungsreglement.

Gebühren und Kosten Die wesentlichen Bestandteile der Kosten, die der Anlagegruppe belastet werden, sind:

- Aufwendungen beim Abschluss eines Hypothekarkredits wie Provisionen an Dritte, Notariats- und Grundbuchgebühren, soweit diese nicht vom Gebäudeeigentümer getragen werden.
- Honorar der Revisionsstelle.
- Kosten der Buchführung, Rechnungslegung und der allgemeinen Administration.
- Kosten des Drucks und Versandes von Informationen an die Anleger.
- Einmalige Kosten der Kreditprüfung von maximal 0.50% des jeweiligen Hypothekarbetrages.
- Kosten der Geschäftsführung von jährlich maximal 0.15% des Nettovermögens der Anlagegruppe.

- Kosten der Vermögensverwaltung von jährlich maximal 0.5% des investierten Vermögens der Anlagegruppe.
- Anteilsmässige Kosten für die Verwaltung der Anlagestiftung
- Kosten im Zusammenhang mit der Erdbebenversicherung
- Anwalts- und Gerichtskosten im Zusammenhang mit der Geltendmachung von Rechten und Forderungen, welche der Anlagegruppe zustehen
- Honorar des Anlageausschusses
- Gebühren der Aufsicht;
- Honorar der Revisionsstelle
- Kosten der Depotbank
- Weitere ausserordentliche Kosten, die sich aus gesetzlichen oder aufsichtsrechtlichen Vorschriften ergeben

Die nachfolgenden Gebühren unterscheiden sich je nach Gebührenklasse. Diese ist abhängig vom investierten Vermögen des einzelnen Anlegers:

- Kosten der Vermögensverwaltung
Gebührenklasse A: maximal 0.5 % des Gesamtvermögens (ohne MwSt.)
Gebührenklasse B: Die Gebühren werden dem Anleger direkt in Rechnung gestellt (Null-Klasse, individualisiertes Gebührenmodell)

Die Mehrwertsteuer wird zusätzlich zu den erwähnten Ansätzen belastet.

Art. 7 Inkrafttreten, Abweichungen

Inkrafttreten	Der Stiftungsrat hat diese Anlagerichtlinie mit Beschluss vom 28. Februar 2023 erlassen. Sie tritt auf den 1. Januar 2023 in Kraft.
Abweichungen	Von den Artikeln 2 bis 4 dieser Richtlinie 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.

Bern, 28. Februar 2023
avenirplus Anlagestiftung