

AVENIRPLUS ANLAGESTIFTUNG

ANLAGERICHTLINIE IMMOBILIEN

AUSGABE 1. JANUAR 2020

INHALTSVERZEICHNIS

Art. 1	Grundlagen	3
Art. 2	Anlageuniversum	3
Art. 3	Zulässige Anlagen	4
Art. 4	Prüfung direkte immobilienangebote	6
Art. 5	Anlagerestriktionen	7
Art. 6	Kreditaufnahmen, Belehnung	7
Art. 7	Bewertung, Ausgabe, Rücknahme, Gebühren und Kosten	8
Art. 8	Inkrafttreten, Abweichungen	9

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 Immobilien.

ART. 2 ANLAGEUNIVERSUM

Anlageklassen Immobilienanlagen können direkt oder indirekt (Kollektivanlagen) gehalten werden. Soweit vertretbar, werden grundsätzlich direkte Immobilienanlagen angestrebt. Ist dies nicht vertretbar oder bietet der Markt keine attraktiven Investitionsmöglichkeiten in direkte Immobilien, können indirekte Immobilienanlagen über kollektive Anlagegefässe beigemischt werden. Der Zweck der kollektiven Anlagen darf ausschliesslich dem Erwerb, dem Verkauf, der Überbauung, der Vermietung oder der Verpachtung von eigenen Grundstücken dienen. Als Ergänzung ist ein Engagement von 15% in Immobilien mittels Tochtergesellschaften möglich.

Umsetzung Die Anlagegruppe kann Grundstücke, Abbruchobjekte oder angefangene Bauten für die Realisierung von Bauvorhaben erwerben. Sie kann bestehende Bauten entwickeln und ganz oder teilweise weiterveräussern. Sie kann Land erwerben und darauf Baurechte errichten. Für zu erstellende Bauten sind Werkverträge mit Preis- und Termingarantie zwingend. Die jährliche Projektquote (Investitionskosten Projekte / Totalwert Immobilienanlagen) darf maximal 20% betragen. Ausnahmen sind möglich, jedoch zu begründen.

Investitionen in bestehende Objekte werden einer Variantenbetrachtung und einer Investitionsrechnung unterzogen. Investitionen, welche mehrheitlich aktiviert werden können, sind bevorzugt zu behandeln und schnellstmöglich umzusetzen. Investitionen, die nur bedingt oder nicht aktiviert werden können, erfolgen nur, wenn das betreffende Objekt über ein hinreichendes Potenzial verfügt oder zum Zweck der Herrichtung für einen Verkauf dient.

Anlagefokus Bis zu 100% des Vermögens können in Immobilien für die Wohnnutzung angelegt werden. Bis zu 40% des Vermögens können in kommerziell genutzte Immobilien angelegt werden. Dabei sind alle Arten der kommerziellen Nutzung zulässig (v.a. Büro, Gewerbe, Verkauf, Pflege- und Altersnutzung, etc.)

Es ist eine marktgerechte Rendite unter Berücksichtigung der Risikoeigenschaften der Liegenschaft anzustreben. Erreicht ein Objekt diese Zielrendite nicht oder nicht mehr, ist das Objekt zu überprüfen und die Strategie (halten, sanieren, verkaufen) neu zu definieren. Objekte, welche nicht mehr den Portfoliobedürfnissen genügen, werden zum bestmöglichen Marktpreis veräussert.

Diversifikation Es ist auf eine ausreichende regionale Verteilung innerhalb des Espace Mittelland zu achten, wobei insbesondere Städte, Agglomerationen und aufstrebende

bende Gemeinden bzw. Verkehrsknotenpunkte mit öffentlichem Verkehr bevorzugt werden. Idealerweise werden Objekte mit einem Anlagevolumen zwischen CHF 5 – CHF 20 Mio. (Bandbreite) angestrebt. In begründeten Fällen können Objekte auch ausserhalb der Bandbreite liegen.

Liquiditätshaltung Zur Sicherstellung der notwendigen Liquidität sowie zum Aufbau von Mitteln für den Erwerb weiterer Anlageobjekte können punktuell bis zu 20% des Vermögens in kurzfristigen Anlagen (Guthaben sowie Festgelder bei Banken, Geldmarktfonds, Forderungspapiere mit einer Restlaufzeit von 12 Monaten) angelegt werden.

Benchmark Es wird der KGAST - Immo – Index als Benchmark verwendet.

ART. 3 ZULÄSSIGE ANLAGEN

Zulässige Anlagen Zulässige Anlagen in Immobilien sind:

- Bebaute Grundstücke im Allein- oder Miteigentum sowie Stockwerkeigentum.
- Unbebaute Grundstücke.
- Grundstücke und Bauten im Baurecht.

Liegenschaften mit reiner Wohnnutzung und/oder Wohnliegenschaften mit einem maximalen Gewerbeanteil von 30% der Nettomietzinseinnahmen werden bevorzugt. Zur Risikominimierung wird die Nutzungsstruktur wie folgt festgelegt:

Nutzung	Strategie innerhalb Immobilienquote	Bandbreiten		Einschränkungen
		Min.	Max.	
Wohnen	70%	50%	100%	Max. 30% Gewerbeanteil
Büro/Gewerbe/Verkauf/Pflege-, Altersnutzung	25%	0%	40%	Max. 20% Wohnen
Übrige	5%	0%	10%	

Parkplätze, Lager etc. sind der jeweiligen Hauptnutzung zuzuordnen. Für Nutzungsarten ohne Wohnanteil sind die Risiken, die Marktentwicklungs- und Ertragsmöglichkeiten detailliert zu prüfen. Die Bonitätsprüfung inkl. Tragbarkeitsanalyse für Gross- oder Generalmieter erfolgt mittels detaillierter Unterlagen wie Jahresrechnungen, Businessplan etc. Die Sicherheiten müssen ausreichend belegt und vertraglich geregelt sein.

Mietzinsstrategie	<p>Es wird eine Vollvermietung zu Marktkonditionen angestrebt, wobei der Sockelleerstand nicht über dem Branchendurchschnitt liegen soll. Um Leerstände zu reduzieren, können in einzelnen Fällen Rabatte oder Anfangsreduktionen gewährt werden. Eine Erhöhung der Mieten wird nach Möglichkeit der Gesetzgebung jederzeit vorgenommen, sofern es die Marktmiete zulässt. Eine Senkung der Mieten aufgrund des Referenzzinssatzes wird auf Anfrage der Mieter vorgenommen.</p>
Instandhaltungsstrategie	<p>Bei der Vermietung wird auf eine gute Bonität der Mieter geachtet und immer ein branchenübliches Mietzinsdepot eingeholt. Bei kommerziellen Mietern werden entsprechend dem Risiko gemäss detaillierter Bonitätsprüfung zusätzliche Sicherheiten (z.B. Bankgarantie, Sicherungsübertragungen etc.) einverlangt.</p> <p>Durch eine gesetzeskonforme, flexible und kundennahe Mieterbetreuung soll die Fluktuation der Mieter möglichst tief gehalten werden.</p> <p>Es wird eine nachhaltige Instandhaltungsstrategie pro Objekt mit folgender Kategorisierung vorgenommen:</p> <ul style="list-style-type: none">a) Halten: Zustand der Liegenschaft wird aufrechterhalten.b) Sanieren, entwickeln: Bis zur geplanten Sanierung/Entwicklung wird nur das Nötigste investiert.c) Desinvestieren: Allenfalls Objekt für Verkauf herrichten, ansonsten keine Investitionen tätigen. <p>Die Instandstellungsmassnahmen einzelner Objekte werden mit einer Mehrjahresplanung aufeinander abgestimmt.</p>
Liquiditätshaltung	<p>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.</p>
Derivative Finanzinstrumente	<p>Fremdwährungs- und Zinsänderungsrisiken dürfen durch derivative Instrumente abgesichert werden. Die Voraussetzungen gemäss Art. 56a BW 2 sind sinngemäss einzuhalten.</p>

ART. 4 PRÜFUNG DIREKTE IMMOBILIENANGEBOTE

Umsetzung	<p>Bei der Akquisition von Objekten werden die eingehenden Angebote auf ihre Objekt- und Marktqualitäten mit folgenden Prioritäten geprüft:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Objekte: Voll vermietete Liegenschaften oder hinreichend ausgewiesenes Potenzial.2. Bauprojekte: Neubauten, bei denen nur noch das Realisierungs- und Vermarktungsrisiko vorliegt.3. Projektentwicklung Landanbindung mit eigenständiger Entwicklung bei klarem Kostendach und Ausstiegsszenario.
Prüfungsmodalitäten	<p>Erfüllt ein Immobilienangebot die Voraussetzungen gemäss diesem Reglement, prüft der Portfoliomanager das Angebot aufgrund nachfolgender Kriterien:</p> <ul style="list-style-type: none">- Allgemeiner Zustand- Beurteilung der aktuellen Mietzinsen und zukünftiges Mietzinspotenzial- Schätzung allfälliger Sanierungskosten und zukünftiger Instandstellungskosten und mögliche Überwälzung auf die Mietzinsen- DCF-Bewertung unter Berücksichtigung allfälliger Sanierungs- bzw. Instandstellungskosten- Bonität von Gross- bzw. Generalmietern
Antragsinhalte	<p>Der Antrag für den Kauf einer bestehenden Liegenschaft enthält mindestens folgende Angaben:</p> <ul style="list-style-type: none">- Bruttorendite (Berechnung nach DCF-Methode)- Informationen zur Makro- und Mikrolage- Baujahr- Bausubstanz- Leerstände mit Begründung- Mieterstruktur- Wohnungsmix bzw. Nutzungsmix- Mögliches Mietzinspotenzial- Verkaufsgrund Voreigentümer

ART. 5

ANLAGERESTRIKTIONEN

- Gesamtbegrenzungen Für folgende Anlagen gelten folgende Höchstwerte in Prozenten des Vermögens der Anlagegruppe:
- 30% für Grundstücke im Miteigentum ohne Mehrheit der Miteigentumsanteile und Stimmen,
 - 20 % für Bauland, angefangene Bauten und sanierungsbedürftige Objekte
 - 20 % für angemessen diversifizierte kollektive Anlagen nach Art. 56 Abs. 2 BW 2 mit ausreichender Informations- und Auskunftspflicht.
- Einzelbegrenzung Immobilien Der Verkehrswert eines Grundstückes darf höchstens 15% des Vermögens der Anlagegruppe betragen. Siedlungen, die nach den gleichen baulichen Grundsätzen erstellt worden sind und deren Parzellen aneinander grenzen gelten als einziges Grundstück.
- Einzelbegrenzung kollektiver Anlage 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.

ART. 6

KREDITAUFNAHMEN, BELEHNUNG

- Zulässigkeit Innerhalb der Anlagegruppe und der von ihr gehaltenen Kollektivanlagen sind lediglich technisch bedingte, kurzfristige Kreditaufnahmen zulässig. Die Belehnung von Grundstücken ist jedoch immer zulässig. Die Belehnungsquote darf im Durchschnitt aller Grundstücke, die von der Anlagegruppe direkt, über Tochtergesellschaften oder in kollektiven Anlagen gehalten werden, ein Drittel des Verkehrswerts der Grundstücke nicht überschreiten. Die Belehnungsquote kann ausnahmsweise und vorübergehend auf 50% erhöht werden, wenn dies zur Wahrung der Liquidität erforderlich ist und im Interesse der Anleger liegt. Der Wert der kollektiven Anlagen, die eine Belehnungsquote von 50% übersteigen, darf höchstens 20% des Vermögens der Anlagegruppe betragen.
- Beim Erwerb von Liegenschaften können in Ausnahmefällen bestehende Fremdfinanzierungen mit fixer Laufzeit übernommen werden, soweit diese 60% des Verkehrswertes der zu erwerbenden Liegenschaft nicht übersteigen.

Werden Ausbauten für Haupt- oder Generalmieter oder Mieterausbauten finanziert, sind die kreditgebenden Institute mittels Bonitätsprüfungen und Tragbarkeitsanalysen hinreichend zu verifizieren. Die Finanzierungen sind innerhalb der durchschnittlichen Lebensdauer der Ausbauten zu amortisieren. Der Sicherung solcher Finanzierungen kommt eine besondere Bedeutung zu.

ART. 7 BEWERTUNG, AUSGABE, RÜCKNAHME, GEBÜHREN UND KOSTEN

Bewertung Die Bewertung des Bruttovermögens und der Verbindlichkeiten der Anlagegruppe erfolgt auf alle Ausgabe- und Rücknahmetage. Massgebend sind die Vorschriften des Stiftungsreglementes. Grundsätzlich erfolgt die Ausgabe und Rücknahme quartalsweise.

Die Bewertung der Direktanlagen in Immobilien basiert auf Verkehrswertschätzungen, die in Übereinstimmung mit den International Valuation Standards (IVS) respektive den Swiss Valuation Standards (SVS) nach der Discounted Cash-Flow-Methode (DCF) erfolgen. Bauland, Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale werden „at cost“ bewertet. Jede Immobilienanlage wird laufend überwacht und der Verkehrswert sämtlicher Liegenschaften wird beim Kauf geschätzt und ist einmal jährlich durch den Schätzungsexperten zu überprüfen. Die Bewertungen der Liegenschaften der Anlagegruppe erfolgt einmal pro Jahr, spätestens per Ende des Geschäftsjahrs. Die Liegenschaften werden mindestens alle drei Jahre besichtigt.

Die Bewertung von nicht kotierten Anlagen erfolgt aufgrund des zuletzt bekannt gegebenen NAV, abzüglich allfälliger Kommissionen. Bei kotierten Kollektivanlagen erfolgt die Bewertung nach deren Kurswert.

Ausgabe Ausgaben von Ansprüchen erfolgen am ersten Werktag eines Monats. Die Zeichnungsfrist beträgt maximal drei Monate. Der Ausgabeaufschlag erfolgt zu Gunsten des Vermögens der Anlagegruppe. Die Höhe des Ausgabeaufschlags richtet sich nach den Bestimmungen des Stiftungsreglementes.

Rücknahmen Rücknahmen von Ansprüchen erfolgen am ersten Werktag eines Monats. Die Die Frist zur Anmeldung von Rücknahmen beträgt maximal drei Monate. Der Rücknahmeabschlag erfolgt zu Gunsten des Vermögens der Anlagegruppe; die Höhe des Rücknahmeabschlags richtet sich nach den Bestimmungen des Stiftungsreglementes. Der Stiftungsrat kann Rücknahmen bei Anlagegruppen mit wenig liquiden Anlagen vorübergehend bis zu zwei Jahre aufschieben, sofern die für die Auszahlung benötigten liquiden Mittel nicht zur Verfügung stehen.

Gebühren und Kosten	<p>Die wesentlichen Bestandteile der Kosten, die der Anlagegruppe belastet werden sind:</p> <ul style="list-style-type: none">- Aufwendungen für den An- und Verkauf von Grundstücken und Liegenschaften, namentlich Handänderungssteuern, Notariatskosten, Gebühren, Abgaben, marktkonforme Courtagen usw Aufwendungen für die Verwaltung der Liegenschaften und Aufwendungen für die Vermietung. Der Stiftungsrat schliesst mit jeder beauftragten Liegenschaftsverwaltung einen Vertrag ab.- Honorar der Schätzungsexperten und der Revisionsstelle.- Honorar des Anlageausschusses- Kosten der Buchführung, Rechnungslegung und der allgemeinen Administration- Honorar von Steuerberatern für die Konsolidierung der Steuererklärungen der einzelnen Standortkantone der Immobilien auf der Ebene der Anlagegruppe- Anwalts- und Gerichtskosten im Zusammenhang mit der Geltendmachung von Rechten und Forderungen, welche der Anlagegruppe zustehen- Gebühren der Aufsicht- Kosten der Depotbank- Kosten des Drucks und Versandes von Informationen an die Anleger.- 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.- Weitere ausserordentliche Kosten, die sich aus gesetzlichen oder aufsichtsrechtlichen Vorschriften ergeben.- Die Mehrwertsteuer wird zusätzlich zu den erwähnten Ansätzen belastet.
---------------------	---

ART. 8 INKRAFTTRETEN, ABWEICHUNGEN

Erlass und Inkrafttreten	Der Stiftungsrat hat diese Anlagerichtlinie mit Beschluss vom 29. Juli 2019 erlassen. Sie tritt am 01. Januar 2020 in Kraft.
Abweichungen	Von der 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, 29. Juli 2019

Avenirplus Anlagestiftung