Anlagerichtlinien der Anlagegruppe «Sustainable Suburban Living Switzerland»

Helvetica Life Investment Foundation

24. September 2024

HELVETICALife

1
Zweck und Inhalt der Anlagerichtlinien

Artikel 1
Zweck und Inhalt

1. Die Anlagerichtlinien legen die Grundlagen des Stiftungsrates für die Anlagestrategie und deren Umsetzung fest.
2. Das oberste Ziel der Stiftung ist die gewinnorientierte Anlage und deren Verwaltung der ihr von den Anlegern anvertrauten Vorsorgegeldern.
3. Die Anlagestrategie und deren Umsetzung werden nachstehend detailliert und nachvollziehbar hergeleitet.
4. Bei der Herleitung, Umsetzung und Überwachung der Anlagestrategie wahrt die Stiftung die Interessen ihrer Anleger.
5. Die Anlagerichtlinien werden regelmässig vom Stiftungsrat überprüft, jedoch mindestens einmal jährlich.

2
Anlagestrategie

Artikel 2
Grundlagen

Die Herleitung der Anlagestrategie basiert im Wesentlichen auf den erzielbaren Marktrenditen, einer Einschätzung der Risikofähigkeit und der Risikotoleranz der Anlagegruppe, finanzmarkttheoretisch fundierten Anlagegrundsätzen, einem definierten Anlageuniversum, den gesetzlichen Vorgaben sowie die auf das wirtschaftliche Umfeld abgestimmten Rendite Risiko-Erwartungen.

Artikel 3
Anlagegrundsätze

1. Anlagen erfolgen in Übereinstimmung mit den jeweils geltenden Gesetzes- und Verordnungsbestimmungen, insbesondere denjenigen der Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV) und der Verordnung über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVV 2).
2. Die Anlagegruppe bezweckt den Erwerb, die Entwicklung, das Halten und die Veräusserung von Immobilien in der Schweiz. Dabei soll für die definierte Anlagestrategie eine markt- und risikogerechte Rendite für die Anleger erwirtschaftet werden.
3. Eine ausgewogene Diversifikation soll durch eine Differenzierung von Regionen, Lagen und Nutzungsarten erreicht werden.
4. Zur Ertragsoptimierung kann die Stiftung innerhalb der in diesen Anlagerichtlinien vorgegebenen Grenzen Fremdkapital einsetzen.

Artikel 4
Anlagekonzept und Anlageziele

1. Investitionen erfolgen in Bestandsliegenschaften mit nachhaltigen Ertragsperspektiven wie auch in Bestandsliegenschaften mit Entwicklungspotenzial (u.a. Modernisierung, Verdichtung, Umnutzung).
2. Komplementär soll auch gezielt in Neubau- und Entwicklungsprojekte investiert werden. Diese Neubau- und Entwicklungsprojekte können für das eigene Portfolio (zukünftige Bestandesliegenschaften bzw. Investment Properties) erfolgen oder sind für den Verkauf an Dritte bestimmt (Promotionen bzw. Trading Properties). Dabei kann auch in Grundstücke investiert werden, für die noch keine rechtskräftige Baubewilligung vorliegt. Solche Grundstücke müssen jedoch in Bauzonen im Sinne des Bundesgesetzes über die Raumplanung gelegen sein und über eine entsprechende Erschliessung verfügen.
3. Als erweiterte Grundlage sollen Trends, welche durch ein stetig wandelndes Marktumfeld entstehen und folglich auf die Nutzermärkte wie auch auf Investorenbedürfnisse Einfluss nehmen, zur Identifikation von neuen und chancenreichen Immobilieninvestitionsformen dienen.
4. Mittels eines ganzheitlichen und aktiven Managementansatzes verfolgt die Stiftung das Ziel, ihren Anlegern einen nachhaltigen Mehrwert zu erwirtschaften. Bei Investitionsentscheidungen sollen so weit möglich und sinnvoll ökologische und soziale Nachhaltigkeitsgedanken berücksichtigt werden.

Artikel 5
Risikofähigkeit und Risikotoleranz

1. Die Risikofähigkeit bezieht sich auf die objektive Fähigkeit der Anlagegruppe, trotz möglicher marktbedingter Einflüsse und den damit verbundenen Wert- und Ertragsschwankungen die langfristig festgelegten Zielvorgaben zu erreichen.

2. Die Risikotoleranz entspricht dem Überzeugungsgrad des Stiftungsrates, in welchem Ausmass Wert- und Ertragsschwankungen im Rahmen der vorliegenden Anlagerichtlinien akzeptiert werden sollen.

Artikel 6
Anlagefokus

1. Die Anlagegruppe investiert unter Beachtung einer angemessenen Risikoverteilung grundsätzlich in direkt oder indirekt gehaltene Liegenschaften in der Schweiz mit einem Fokus auf suburbane und ausserstädtische Lagen, die wir wie folgt definieren: Der Fokus liegt auf Lagen in der Deutsch- und Westschweiz, ausserhalb der grossen Stadtzentren, wie Agglomerationsgemeinden, aber auch von weiter entfernten, regionalen Klein- und Mittelzentren, sowie deren Agglomerationen.
2. Eine ausgewogene Diversifikation soll durch eine Differenzierung von Regionen, Lagen und Grösse (Bilanzwert) erreicht werden. Wichtige Auswahlkriterien für die Investitionen sind die Attraktivität und Einschätzung der Infrastruktur der jeweiligen Standorte, deren Potential wie auch die Perspektiven aufgrund der vorherrschenden Zyklen (Markt und Objekt).
3. Mindestens 50% des Vermögens der Anlagegruppe muss in Liegenschaften mit dem Gebäudeenergieausweis der Kantone (GEAK) Kategorie A, B oder C investiert sein. Maximal 50% des Vermögens der Anlagegruppe kann in Liegenschaften mit dem Gebäudeenergieausweis GEAK Kategorie D, E, F und G investiert sein. Mit dem Ziel diese in der Regel innert sieben Jahren auf mindestens GEAK Kategorie C zu renovieren.
4. Die Anlagegruppe investiert in folgende Anlageklassen:
    a. Wohnliegenschaften;
    b. Liegenschaften mit Wohncharakter;
    c. Kommerziell genutzte Liegenschaften;
    d. Gemischt genutzte Liegenschaften;
    e. Liegenschaften mit Sanierungs-, Umnutzungs- oder Entwicklungspotential;
    f. Bewilligte Neubauprojekte;
    g. Bewilligungsfähige Neubauprojekte;
    h. Bauland und Entwicklungsprojekte.
5. Liegenschaften können im Allein-, und/oder Miteigentum sowie auch im Baurecht erworben werden.
6. Die Anlagegruppe kann Liegenschaften, welche in einer Immobiliengesellschaft (wie Aktiengesellschaft oder Gesellschaft mit beschränkter Haftung) gehalten werden, erwerben (Share Deal), sofern die Immobilienaktiengesellschaft im Alleineigentum gehalten wird; in diesem Fall handelt es sich um eine Tochtergesellschaft mit Anlagecharakter, deren Zweck einzig im Erwerb, im Verkauf, in der Vermietung oder der Verpachtung eigener Grundstücke bestehen darf.
7. Anlagen in landwirtschaftliche Grundstücke sind nicht gestattet.

Artikel 7
Anlagerestriktionen

1. Folgende Restriktionen sind im Rahmen der Investitionspolitik zu beachten:
    a. Der Verkehrswert eines Grundstückes darf höchstens 15% des Vermögens der Anlagegruppe betragen. Siedlungen, die nach den gleichen baulichen Grundsätzen erstellt worden sind, sowie aneinandergrenzende Parzellen gelten als ein einziges Grundstück.
    b. Unbebaute Grundstücke sind nur zulässig, sofern sie erschlossen sind und die Voraussetzungen für eine umgehende Überbauung erfüllen. Investitionen in noch nicht baubewilligte Projekte sind zulässig, sofern das Grundstück in einer Bauzone im Sinne des Bundesgesetzes über die Raumplanung gelegen ist.
    c. Der Verkehrswert von Grundstücken in Miteigentum ohne Mehrheit der Miteigentumsanteile und Stimmen darf gesamthaft höchstens 30% des Vermögens der Anlagegruppe betragen.
    d. Anlagen in Liegenschaften mit Wohnnutzung müssen mindestens 80% vom Bilanzwert betragen.
    e. Bauland, angefangene Bauten sowie sanierungsbedürftige Objekte dürfen gesamthaft höchstens 30% des Vermögens der Anlagegruppe betragen;
    f. Anlagen in Immobilien erfolgen primär in Form von Direktanlagen. Ergänzend kann unter Beachtung der Grenzen von Art. 30 Abs. 3 ASV in Kollektivanlagen und bis zu einer Grenze von 5%

pro Gesellschaft in kotierte Immobiliengesellschaften investiert werden, sofern deren Zweck einzig der direkte oder indirekte Erwerb, das Halten und der Verkauf oder die Vermietung und Verpachtung eigener Grundstücke und deren Überbauung in der Schweiz ist. Solche Anlagen können insgesamt bis zu einer Grenze von maximal 20% des Vermögens der Anlagegruppe vorgenommen werden.

2. Die Anlagevorschriften sind grundsätzlich stets einzuhalten. Sollten sich durch Käufe oder Verkäufe oder markante Marktveränderungen Überschreitungen oder Abweichungen ergeben, sind die zur Wiederherstellung der reglementkonformen Situation erforderlichen Massnahmen im Sinne der Anleger und der Anlagepolitik und den Umständen entsprechend einzuleiten.
3. Im Rahmen der Aufbauphase (erste fünf Jahre seit der ersten Einzahlung von Anlagegeldern in die Stiftung) der Anlagegruppe kann von den vorliegenden Bestimmungen abgewichen werden.
4. Von den Anlagerichtlinien darf nur im Einzelfall und befristet abgewichen werden, wenn das Interesse der Anleger eine Abweichung dringend erfordert und der Präsident des Stiftungsrates der Abweichung zustimmt. Die Abweichungen sind im Anhang der Jahresrechnung offenzulegen und zu begründen.

Artikel 8
Finanzanlagen

Die liquiden Mittel (CHF) können in Form von Bankguthaben auf Sicht und auf Zeit sowie in Form von Geldmarktanlagen (inkl. Obligationen mit einer Restlaufzeit von max. 12 Monaten) bei inländischen Schuldnern gehalten werden. Zur Sicherstellung von bevorstehenden Bauvorhaben oder bei fehlenden Anlagemöglichkeiten kann das Vermögen auch in auf CHF lautende Forderungspapiere von Schuldnern in der Schweiz mit einer Restlaufzeit von bis zu 24 Monaten angelegt werden.

Artikel 9
Portfoliofinanzierung

1. Die Belehnung von Grundstücken ist zulässig und richtet sich nach Art. 27 Abs. 5-7 ASV.
2. Die Belehnungsquote darf im Durchschnitt aller Grundstücke, die von der Anlagegruppe direkt, über Tochtergesellschaften nach Art. 33 ASV oder in kollektiven Anlagen gehalten werden, ein Drittel (33.33%) des Verkehrswertes der Grundstücke nicht überschreiten.
3. Die Belehnungsgrenze kann ausnahmsweise und vorübergehend auf 50% erhöht werden, wenn dies zur Wahrung der Liquidität erforderlich ist und im Interesse der Anleger liegt.

Artikel 10
Bewertung und Rechnungslegung

1. Jede Liegenschaft resp. jedes Grundstück, das die Anlagestiftung erwerben oder veräussern will, wird durch den mandatierten, unabhängigen Schätzungsexperten bewertet.
2. Der Verkehrswert der Liegenschaften wird im Rahmen des Jahresabschlusses vollumfänglich risiko- und marktgerecht durch den unabhängigen Schätzungsexperten bewertet. Die Ergebnisse werden im Geschäftsbericht offengelegt.
3. Die Bewertung erfolgt im Wesentlichen auf Basis der «Discounted-Cash-Flow»-Methode (DCF).
4. Die Buchführung, Bilanzierung und Bewertung der Aktiven und Passiven erfolgt nach den Fachempfehlungen zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER.

Artikel 11
Liquiditätsrisiko, Kündigung

1. Auf eine genügende Liquidität wird stets geachtet, um eine jederzeitige Zahlungsfähigkeit zu gewährleisten. Der Liquiditätsbedarf wird laufend geplant und überwacht.
2. Die Anlagegruppe investiert in Immobilienanlagen in einem Ausmass, welches die Umsetzbarkeit der definierten Anlagestrategie sowie die Zahlungsfähigkeit jederzeit sicherstellt. Devestitionen sind im Rahmen der Liquiditätssteuerung jederzeit möglich.
3. Die Anlagegruppe investiert direkt in wenig liquide Anlagen wie insbesondere Liegenschaften mit Sanierungs-, Umnutzungs- oder Entwicklungspotential, bewilligte Neubauprojekte, bewilligungsfähige Neubauprojekte, sowie Bauland und Entwicklungsprojekte.
4. Ansprüche können mit einer Kündigungsfrist von 12 Monaten auf das Ende eines Geschäftsjahres («ordentlicher Kündigungstermin») zurückgenommen werden. Die Geschäftsführung kann unter ausserordentlichen Umständen, ins-

besondere bei Liquiditätsengpässen, die Rücknahme von Ansprüchen auf bis zu 24 Monate nach dem ordentlichen Kündigungstermin aufschieben.

Artikel 12
Thesaurierung, Ausschüttung

1. Die jährlichen Nettoerträge der Anlagegruppe werden für die ersten drei Jahre ab der Lancierung der Anlagegruppe (erster Kapitalabruf) nicht ausgeschüttet, sondern dem Kapital zugeschlagen (Thesaurierung) und laufend reinvestiert.
2. Danach entscheidet der Stiftungsrat jährlich, ob die Erträge ausgeschüttet oder thesauriert (dem Kapital zugeschlagen) werden. Bei einer Ausschüttung wir den Anlegern ein Wahlrecht zwischen der Wiederanlage in Form von zusätzlichen Ansprüchen der Anlagegruppe in der Höhe des Ausschüttungsbetrages oder einer Barausschüttung gewährt. Übt der Anleger sein Wahlrecht nicht aus, erfolgt die Wiederanlage in Ansprüche der Anlagegruppe.

3
Schlussbestimmungen

Artikel 13
Änderungen der Anlagerichtlinien

Die Anlagerichtlinien können durch den Stiftungsrat geändert oder ergänzt werden. Änderungen sind den Anlegern und anderen interessierten Parteien in geeigneter Form mitzuteilen.

Artikel 14
Inkrafttreten

Die vorliegenden Anlagerichtlinien treten durch Beschluss des Stiftungsrates vom 24. September 2024 per sofort in Kraft.

Helvetica Life Investment Foundation

Theodor Härtsch, Präsident des Stiftungsrates

Victor Meyer, Mitglied des Stiftungsrates

Helvetica Life Investment Foundation
Brandschenkestrasse 47, CH-8002 Zürich
T +41 43 544 70 80
Helveticalife.com