

AVENIRPLUS

Prospekt Anlagegruppe Hypotheken

Per 1. Oktober 2025

avenirplus Anlagestiftung

Inhaltsverzeichnis

Art. 1 Informationen über die Anlagestiftung	3
Art. 2 Angaben zum Stiftungsvermögen	3
Art. 3 Informationen über die Anleger, die Organe und die Organisation	3
Art. 4 Ausgabe von Ansprüchen	5
Art. 5 Sacheinlagen.....	5
Art. 6 Rücknahme bzw. Rückgabe von Ansprüchen	6
Art. 7 Sachauslagen.....	6
Art. 8 Bewertung	6
Art. 9 Risiken.....	7
Art. 10 Anlagerichtlinien.....	7
Art. 11 Information und Auskunft.....	11
Art. 12 Compliance Richtlinien, Kodex, IKS, Risikomanagement	11
Art. 13 Nettoinventarwert.....	12
Art. 14 Steuervorschriften.....	12
Art. 15 Geschäftsjahr	12
Art. 16 Inkrafttreten / Änderung	12

Die Statuten, das Reglement, die Anlagerichtlinien, die Prospekte der einzelnen Anlagegruppen und der letzte Geschäftsbericht regeln und erläutern die Beziehungen zwischen den Anlegern und der avenirplus Anlagestiftung. Die genannten Dokumente bilden insbesondere die Grundlage für die Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen gegenüber der Anlagestiftung.

Art. 1 Informationen über die Anlagestiftung

1. Die avenirplus Anlagestiftung ist eine Stiftung schweizerischen Rechts im Sinne von Art. 80 ff. ZGB und untersteht der Aufsicht des Bundes. Die Anlagestiftung bezweckt die kollektive Anlage und Verwaltung des von den Anlegern eingebrachten Kapitals. Die Ansprüche gegenüber der Anlagestiftung sind nach Art. 56 BVV 2 eine im Rahmen der Bundesgesetzgebung für Vorsorgeeinrichtungen vorgesehene indirekte Anlage. Der Anlegerkreis beschränkt sich auf die in der Schweiz domizilierten, steuerbefreiten Vorsorgeeinrichtungen privaten oder öffentlichen Rechts sowie öffentlich-rechtliche Körperschaften, soweit letztere im Rahmen der 2. Säule geäußerte Vorsorgegelder anlegen gemäss Artikel 3 der Statuten. Über die Aufnahme neuer Anleger entscheidet der Stiftungsrat.
2. Das Stiftungsvermögen besteht aus dem Stammvermögen und dem Vermögen, das zum Zweck der Anlage von den Anlegern eingebracht wird. Das Anlagevermögen setzt sich aus nennwertlosen und unentziehbaren Ansprüchen der Anleger zusammen. Die Ansprüche sind keine Wertpapiere; sie werden buchhalterisch erfasst. Die Verpfändung von Ansprüchen wie deren Abtretung an Dritte ist ausgeschlossen.
3. Die Anlagestiftung ist, da ihre Einkünfte und Vermögenswerte ausschliesslich der beruflichen Vorsorge dienen, von den direkten Steuern des Bundes, der Kantone und der Gemeinden befreit (Art. 80 Absatz 2 BVG i.V.m. Art. 23 Absatz 1 lit. d StHG). Nicht befreit ist sie von Objektsteuern, Liegenschaftssteuern und von Vermögensverkehrssteuern, insbesondere Grundstückgewinn- und Handänderungssteuern (Art. 80 Absatz 3 und 4 BVG).

Art. 2 Angaben zum Stiftungsvermögen

1. Das Gesamtvermögen der Anlagestiftung umfasst das Stammvermögen und das Anlagevermögen, das zum Zweck der gemeinsamen Vermögensanlage von den Anlegern eingebracht wird.
2. Das Stammvermögen kann im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben als Betriebskapital, zur Anlage oder zur Begleichung der Liquidationskosten dienen. Das Anlagevermögen gliedert sich in eine oder verschiedene, rechnerisch selbständig geführte, wirtschaftlich voneinander unabhängige Anlagegruppen. Jede Anlagegruppe haftet nur für eigene Verbindlichkeiten.
3. Eine Anlagegruppe ist grundsätzlich für alle Anleger zugänglich. Der Anlegerkreis einer Anlagegruppe kann jedoch seitens der Anlagestiftung beschränkt werden. Einanleger-Anlagegruppen für einen einzigen Anleger sind zulässig.
4. Das Anlagevermögen setzt sich aus gleichen, nennwertlosen und unentziehbaren Ansprüchen der Anleger zusammen. Die Ansprüche sind keine Wertpapiere; sie werden buchhalterisch erfasst. Den Anlegern werden Bestätigungen über die von ihnen gehaltenen Ansprüche an den Anlagegruppen ausgestellt.

Art. 3 Informationen über die Anleger, die Organe und die Organisation

1. Der Anlegerkreis der Anlagestiftung beschränkt sich auf folgende Einrichtungen:
 - a. Vorsorgeeinrichtungen sowie sonstige steuerbefreite Einrichtungen mit Sitz in der Schweiz, die nach ihrem Zweck der beruflichen Vorsorge dienen; und
 - b. Personen, die kollektive Kapitalanlagen der Einrichtungen nach Buchstabe a) verwalten, von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (FINMA) beaufsichtigt werden und bei der Anlagestiftung ausschliesslich Gelder für diese Einrichtungen anlegen.

2. Wer als Anleger aufgenommen werden will, muss bei der Anlagestiftung ein schriftliches Aufnahmegesuch (Beitrittserklärung) einreichen und nachweisen, dass er die Voraussetzung für die Aufnahme erfüllt. Mit dieser Beitrittserklärung bestätigt der Anleger die Kenntnisnahme der Stiftungssatzungen und anerkennt diese als verbindlich. Über die Aufnahme neuer Anleger entscheidet die Geschäftsführung.
3. Die Namen der Anleger werden nicht öffentlich publiziert.
4. **Die Anlegerversammlung**
Die Einladung und die Traktandenliste für ordentliche sowie ausserordentliche Anlegerversammlungen müssen spätestens 20 Tage vor der Anlegerversammlung in der durch die Statuten vorgeschriebenen Form zugestellt werden.

In der Einberufung sind die Verhandlungsgegenstände sowie die Anträge des Stiftungsrates und der Anleger bekanntzugeben, welche die Durchführung einer Anlegerversammlung oder die Traktandierung eines Verhandlungsgegenstandes verlangt haben.

Anträge, die nach Versand der Einladung oder erst in der Versammlung eingebracht werden, können auf Beschluss der Versammlung zur Diskussion zugelassen werden. Eine Beschlussfassung ist jedoch erst in der nächsten Versammlung möglich; ausgenommen sind blosse Abänderungs- und Verwerfungsanträge, welche sich auf die in der Einladung bezeichneten Verhandlungsgegenstände beziehen, der Antrag zu einer ausserordentlichen Anlegerversammlung und auf Durchführung einer Sonderrevision.

5. **Stiftungsrat**
Der Stiftungsrat der Anlagestiftung nimmt alle Aufgaben und Befugnisse wahr, die nicht durch das Gesetz oder die Stiftungssatzungen der Anlegerversammlung zugeteilt ist. Der Stiftungsrat nimmt insbesondere die Vermögensverwaltung wahr; d.h. er trifft die Anlageentscheide. Ausserdem erlässt er die Anlagerichtlinien, ernennt die Geschäftsführung, wählt die Depotbank sowie die Schätzungsexperten und bestimmt die Compliance Stelle. Die übertragbaren Aufgaben kann der Stiftungsrat an die Geschäftsführung oder an beauftragte externe Fachpersonen delegieren.

Der Stiftungsrat:
Rolf Beyeler, Präsident
Riccardo Incerti, Vizepräsident
Daniel Andres, Mitglied
Deborah Stoll, Mitglied

6. **Ausschüsse**
Der Stiftungsrat entscheidet, ob Ausschüsse eingesetzt werden sollen. Ausschüsse können auch ad-hoc und auf Zeit einberufen werden. Der Stiftungsrat regelt die Anzahl und die Ernennung der Mitglieder, die Anforderungen an die Qualifikation, die detaillierten Aufgaben inkl. Berichterstattungspflichten sowie allfällige Entscheidungskompetenzen. Die Mitglieder des Ausschusses müssen nicht dem Stiftungsrat angehören.
7. **Geschäftsführung / Buchführung**
Der Stiftungsrat bestimmt eine Geschäftsführung, welche die laufenden Geschäfte der Anlagestiftung besorgt, sofern diese nicht an externe Partner delegiert wurden. Die Geschäftsführung ist insbesondere für die Führung des Tagesgeschäfts, die Buchführung, die Umsetzung der Entscheide des Stiftungsrats, den Vertrieb von Anteilen sowie die Vertretung der Anlagestiftung gegen aussen verantwortlich. Die Geschäftsführung ist dem Stiftungsrat unterstellt und ihm gegenüber verantwortlich. Die Geschäftsführung kann ihre Teilaufgaben teilweise oder ganz weiterdelegieren, wobei die Geschäftsführung die Verantwortung trägt.

Die Geschäftsführung

Für die Geschäftsführung zeichnet die v.FISCHER INVESTAS Vermögensverwaltung AG verantwortlich.

8. **Advisory und Portfoliomanagement-Gesellschaft**

Soweit es die gesetzlichen Bestimmungen zulassen und soweit es im Interesse einer sachgerechten Verwaltung liegt, kann die Geschäftsführung Teilaufgaben an andere Dritte im Namen und auf Rechnung der Stiftung delegieren. Eine Weiterdelegation wesentlicher Teilaufgaben durch beauftragte Dritte ist ausgeschlossen.

Als Advisory und Portfoliomanagement-Gesellschaft ist die v.FISCHER INVESTAS Vermögensverwaltung AG, Bern verantwortlich.

9. **Revisionsstelle**

Die Revisionsstelle wird jährlich von der Anlegerversammlung gewählt. Als Revisionsstelle wurde die BDO AG, Bern, staatlich beaufsichtigtes Revisionsunternehmen gewählt.

10. Die Depotstelle/n wird/werden vom Stiftungsrat bestimmt. Der Stiftungsrat ernennt eine Depotbank in der Schweiz.

Als Depotbanken wurden folgende Banken eingesetzt:

- Spar- und Leihkasse Bucheggberg, Lütterswil
- UBS Switzerland AG, Bern

Art. 4 Ausgabe von Ansprüchen

1. Die Ausgabe von Ansprüchen erfolgt durch die Geschäftsführung respektive zufolge von Kapitalabrufen durch die Stiftung oder im Austausch zu Sacheinlagen.

Abgesehen von der Erstemission entspricht der Ausgabepreis eines Anspruchs dem jeweiligen Inventarwert pro Anspruch zuzüglich Spesen und Abgaben, die aus dem Kauf von Anlagen infolge Zeichnung von Ansprüchen durchschnittlich entstehen.

2. Ein freier Handel von Ansprüchen ist nicht zugelassen. Die Abtretung von Ansprüchen unter Anlegern ist in Einzelfällen zulässig, sofern die Geschäftsführung einer solchen vorgängig schriftlich zustimmt. Die Geschäftsführung kann von Anlegern zurück genommene Ansprüche sogleich an andere Anleger weitergeben. In diesem Fall fallen keine Kommissionen an.

3. Neue Ansprüche können zum dannzumal gültigen Nettoinventarwert zuzüglich einer Ausgabe-kommission erworben werden. Der Stiftungsrat bestimmt die Fristen, innert welcher die Anleger zu Gunsten der Stiftung verbindliche, auf einen festen Betrag lautende Kapitalzusagen abgeben können. Diese verpflichten im Gegenzug die Stiftung zur Ausgabe von Ansprüchen im Wert der Kapitalzusagen.

4. Der Gegenwert des Emissionspreises ist in bar oder als Sacheinlage zu erbringen.

5. Die Ausgabe von Ansprüchen kann im Hinblick auf die Anlagemöglichkeiten durch den Stiftungsrat vorübergehend eingeschränkt oder eingestellt werden.

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

Art. 5 Sacheinlagen

1. Eine Sacheinlage ist nur zulässig, wenn diese mit der Anlagepolitik und den Anlagerichtlinien vereinbar ist und die Interessen der übrigen Anleger nicht beeinträchtigt werden. Die Geschäftsführung protokolliert alle Sacheinlagen zuhanden der Revisionsstelle. Die Revisionsstelle überprüft die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen im Zusammenhang mit den Sacheinlagen sowie die Wahrung der Interessen der übrigen Anleger.

2. Sacheinlagen werden zum Nettoinventarwert im Zeitpunkt der Einbringung abgewickelt.
3. Die Geschäftsführung erstellt einen Bericht über alle vollzogenen Sacheinlagen. Im Anhang sind Art, Ort, Preis und bei Immobilien die Bruttorendite der Sacheinlagen einzeln aufzuführen.

Art. 6 Rücknahme bzw. Rückgabe von Ansprüchen

1. Rücknahmen von Ansprüchen erfolgen am ersten Werktag eines jeden Monats. Die Voranzeigefrist beträgt maximal drei Monate. Der Rücknahmeabschlag erfolgt zu Gunsten des Vermögens der Anlagegruppe; die Höhe des Rücknahmeabschlags richtet sich nach den Bestimmungen des Stiftungsreglements. 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.
2. Bei der Bildung einer neuen Anlagegruppe kann der Stiftungsrat in begründeten Fällen eine Haltefrist von maximal 3 Jahren festlegen.
3. Der Rücknahmepreis eines Anspruchs entspricht dem jeweiligen Inventarwert pro Anspruch abzüglich der Spesen und Abgaben, die aus dem Verkauf von Anlagen infolge von Rückgaben von Ansprüchen durchschnittlich entstehen.
4. Die Rücknahme der Ansprüche erfolgt ausschliesslich durch die Stiftung. Die Auszahlung erfolgt in bar oder als Sachauslage und längstens innerhalb eines Monats nach der Rücknahme. Dasselbe gilt im Falle der aufgeschobenen Rücknahme nach Ziffer 5 hiernach. Rücknahmen von Ansprüchen erfolgen am ersten Werktag eines Monats.
5. Bei Vorliegen ausserordentlicher Verhältnisse kann der Stiftungsrat mit Zustimmung der Anlegerversammlung die Rücknahme von Ansprüchen aller oder einzelner Anlagegruppen bis zu zwei Jahren aufschieben. In einem solchen Fall teilt er dies den betroffenen Anlegern mit. Der Rücknahmepreis entspricht dem am Ende der Aufschubsfrist gültigen Rücknahmepreis. Während der Aufschubsfrist bleiben alle Anlegerrechte bestehen.

Art. 7 Sachauslagen

1. Die Geschäftsführung kann Sachauslagen in gründeten Einzelfällen zulassen, wenn diese mit der Anlagestrategie der jeweiligen Anlagegruppe vereinbar sind, die Interessen der übrigen Anleger der betroffenen Anlagegruppe nicht beeinträchtigt werden und die vorgängige Zustimmung durch die Aufsichtsbehörde eingeholt wurde.
2. Für Sachauslagen der Preis durch den unabhängigen Schätzungsexperten der Stiftung gemäss der bestehenden Bewertungsmethode und den reglementarischen Bestimmungen geschätzt werden. Ein zweiter, von der Stiftung und vom ersten Experten unabhängiger Schätzer, muss die Schätzung prüfen. Die Revisionsstelle muss die gewählte Schätzungsmethode, die Art der Preisermittlung und die Vertretbarkeit des Preises im Zusammenhang mit Sachauslagen prüfen.
3. Die Geschäftsführung protokolliert alle Sachauslagen zuhanden der Revisionsstelle in einem Bericht, in dem die Sachauslage an den Anleger einzeln mit ihrem Marktwert am Stichtag der Übertragung sowie die dafür zurückgenommenen Ansprüche aufgeführt wird.
4. Anfallende Kosten und Steuern (Umsatzabgabe) dürfen nicht der Anlagegruppe belastet werden.

Art. 8 Bewertung

1. 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.

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

Art. 9 Risiken

Konjunkturzyklen

Ein starker Konjunkturrückgang kann die Erfüllung der Zins- und Rückzahlungsverpflichtungen der Hypothekarneher negativ beeinflussen

Immobilienzyklen

Bei einem starken Rückgang der Immobilienpreise sind trotz konservativer Bewertung der Liegenschaften im Rahmen der Kreditvergabe Verluste bei einer allfälligen Verwertung der Sicherheiten nicht auszuschliessen.

Zinsrisiken

Die Wertentwicklung der Hypotheken ist wie bei Obligationen einem Zinsänderungsrisiko ausgesetzt. Der Nettoinventarwert der Anlagegruppe kann sich in einem sinkenden Zinsumfeld erhöhen oder in einem steigenden Zinsumfeld verringern.

Liquiditätsrisiken

Aktuell besteht in der Schweiz kein liquider Markt für Hypothekarkredite im Sinne einer grossen Anzahl von Marktteilnehmern (Käufer und Verkäufer). Deshalb ist die Liquidität für die Gewährung von Rücknahmen eingeschränkt.

Art. 10 Anlagerichtlinien

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.

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.

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.

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 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.

Nachhaltigkeit / ESG

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

5. Kreditaufnahme, Belehnung Technische Kreditaufnahme

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

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 letzbekanntem 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 Voranzeigefrist beträgt maximal 3 Monate. Der Ausgabeaufschlag richtet sich nach den Bestimmungen im Stiftungsreglement.

Rücknahmen

Rücknahmen von Ansprüchen erfolgen am ersten Werktag eines Monats. Die Voranzeigefrist beträgt maximal 3 Monate. Der Rücknahmeabschlag 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 allfällig geschuldete Mehrwertsteuer wird zusätzlich zu den erwähnten Ansätzen belastet.

7. Inkrafttreten, Abweichungen Erlass und Inkrafttreten

Der Stiftungsrat hat diese Anlagerichtlinie mit Beschluss vom 28. Februar 2023 erlassen. Sie tritt nachträglich auf den 1. Januar 2023 in Kraft.

Abweichungen

Von den Ziffern 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.

Art. 11 Information und Auskunft

1. Alle massgeblichen Stiftungssatzungen, wie insbesondere Statuten, Stiftungsreglement, Organisationsreglement, Kostenreglement, Anlagerichtlinien und deren Anpassungen werden in geeigneter Form veröffentlicht.
2. Sofern für die betroffene Anlagegruppe ein Prospekt erstellt werden muss, wird dieser dem Anleger vor dem Investitionsentscheid ausgehändigt. Änderungen des Prospektes werden in geeigneter Form publiziert.
3. Die Anlagestiftung veröffentlicht innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Geschäftsjahres den Jahresbericht.
4. Die Stiftung veröffentlicht ausser bei Immobilien-Anlagegruppen mindestens vierteljährlich Kennzahlen zu den Kosten, zu den Renditen und zu den Risiken.
5. Die Anleger können von der Anlagestiftung jederzeit Auskunft über die Geschäftsführung und Einsicht in das Rechnungswesen verlangen.
6. Die Anleger haben das Recht, vom Stiftungsrat jederzeit Auskunft über den Geschäftsverlauf zu verlangen. Die Anlagestiftung ist namentlich gehalten, die Anleger auf Ersuchen über Käufe, Verkäufe und andere realisierte Transaktionen zu informieren. Sie sind hinsichtlich investierter kollektiver Anlageinstrumente ebenfalls auskunftsberechtigt. Ausgeschlossen sind Auskünfte, die andere Anleger betreffen, mit Ausnahme der Anzahl der Ansprüche eines Anlegers.
7. Die Auskunft oder die Einsicht kann mit Zustimmung des Stiftungsratspräsidenten verweigert werden, wenn sie schutzwürdige Interessen oder Geschäftsgeheimnisse gefährden.

Art. 12 Compliance Richtlinien, Kodex, IKS, Risikomanagement

1. Die Stiftung beachtet gegenüber den Anlegern den Grundsatz der Gleichbehandlung.
2. Der Stiftungsrat bestimmt die Grundsätze des Risikomanagements. Die Geschäftsführung implementiert die Vorgaben des Stiftungsrates zum Risikomanagement.

3. Sämtliche Organe und Personen, die im Bereich der Geschäftsführung und Kapitalanlage involviert sind, unterstehen einer strengen Pflicht zur Vertraulichkeit. Zudem sind diese Personen zur Einhaltung der ASIP-Charta sowie der Qualitätsstandards der KGAST verpflichtet.
4. Die Stiftung verfügt über ein ihrer Grösse und Komplexität angemessenes internes Kontrollsystem (IKS).
5. Der Stiftungsrat sieht im Organisationsreglement eine Organisationsstruktur vor, in welcher insbesondere Verantwortlichkeiten, Kompetenzen, Rechenschaftspflichten, Weisungs- und Entscheidungsbefugnisse festgelegt und dokumentiert sind.

Art. 13 Nettoinventarwert

Der Nettoinventarwert (NAV) eines Anspruchs wird durch Teilung des am Tage der Berechnung der betreffenden Anlagegruppe vorhandenen Nettovermögens durch die Anzahl der bestehenden Ansprüche ermittelt.

Der NAV wird per quartalsweis, per Ende des Geschäftsjahres (Bilanzierungstichtag), sowie auf die Ausgabe und Rücknahmetage hin berechnet. Ausserdem wird er einmal im Jahr von der Revisionsstelle überprüft.

Art. 14 Steuervorschriften

Die Anlagestiftung ist, da ihre Einkünfte und Vermögenswerte ausschliesslich der beruflichen Vorsorge dienen, von den direkten Steuern des Bundes, der Kantone und der Gemeinden befreit (Art. 80 Abs. 2 BVG i.V.m. Art. 23 Abs. 1 lit. d des Bundesgesetzes über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden vom 14. Dezember 1990 (StHG) bzw. Art. 56 lit. e des Bundesgesetzes über die direkte Bundessteuer vom 14. Dezember 1990 (DBG)). Nicht befreit ist sie von Objektsteuern, Liegenschaftssteuern und von Vermögensverkehrssteuern (insbesondere Grundstückgewinn- und Handänderungssteuern).

Art. 15 Geschäftsjahr

Das Geschäftsjahr der Stiftung endet jeweils am 31. Dezember.

Art. 16 Inkrafttreten / Änderung

Der vorliegende Prospekt wurde am 9. September 2025 vom Stiftungsrat genehmigt und tritt auf den 1. Oktober 2025 in Kraft.

Der Stiftungsrat