



ANLAGERICHTLINIEN

DAWID

Die Anlagegruppe Wohnimmobilien Deutschland

ANLAGERICHTLINIEN

Gestützt auf Art. 9 Abs. 5 Bst. i der Statuten sowie Art. 12 des Stiftungsreglements hat der Stiftungsrat die folgenden Anlagerichtlinien für die Anlagegruppe Wohnimmobilien Deutschland (DAWID) erlassen.

Artikel 1 Grundlagen

¹ Diesen Anlagerichtlinien übergeordnet sind folgende rechtliche und interne Bestimmungen: Die Anlagevorschriften der Gesetzgebung über die berufliche Vorsorge beziehungsweise die darauf basierenden Fachempfehlungen der Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV), die Statuten der Stiftung und das Stiftungsreglement.

² Die Anlagerichtlinien legen den Anlagefokus, die zulässigen Anlagen und die Anlagerestriktionen vollständig und klar dar.

Artikel 2 Anlagefokus

¹ Der Anlagefokus besteht im Erwerb von Immobilien der Anlagestrategie Core/Core Plus (Anlagen in bestehende und vermietete Objekte mit nachhaltigem und stabilem Ertragspotential) und deren langfristiger Substanzerhaltung, Substanzverbesserung und Substanzerstellung sowie der Erwirtschaftung eines laufenden Ertrags. Primär wird eine langfristige Ausrichtung kombiniert mit einem auf die Immobilienmarktzyklen ausgerichteten aktiven Portfolio Management angestrebt. In Ergänzung können auch Immobilien der Anlagestrategie Value Added (Anlagen in Objekte mit der Absicht durch geeignete Massnahmen deren Ertrags- und Wertpotential langfristig zu steigern) und der Anlagestrategie Opportunistic (Anlagen in Entwicklungsobjekte mit hohem Wertsteigerungspotential) erworben werden.

² Das Vermögen wird wie folgt auf die Anlagestrategien verteilt:

- 50% bis 100% Core/Core Plus
- 0% bis 25% Value Added
- 0% bis 25% Opportunistic

³ Das Vermögen wird angemessen verteilt nach Regionen, Lagen sowie im Rahmen ihrer Fokussierung nach Nutzungsarten in Immobilienanlagen in Deutschland investiert.

⁴ Der Schwerpunkt liegt auf Immobilienanlagen mit Wohnnutzung. Bezüglich des Mietermixes stehen dabei die unteren und mittleren Einkommensklassen im Fokus.

⁵ Das Vermögen wird wie folgt auf Nutzungsarten verteilt:

- 70% bis 100% Wohnnutzung
- 0% bis 30% kommerzielle Nutzung

⁶ Die kommerzielle Nutzung umfasst insbesondere Einzelhandels-, Gewerbe- und Büroflächen in gemischt genutzten Bauten. Rein kommerziell genutzte Bauten sind nicht zulässig.

⁷ Die kommerzielle Nutzung wird wie folgt auf Nutzungsarten verteilt:

- 0% bis 100% Einzelhandel
- 0% bis 100% Büro
- 0% bis 100% Gewerbe

⁸ In einer Aufbauphase kann von den vorliegenden Bandbreiten bis Ende 2019 abgewichen werden.

Artikel 3 Anlageinstrumente

¹ Als Anlagen für das Vermögen der Anlagegruppe sind Immobilien im Allein- oder Miteigentum, Bauten im Baurecht sowie Bauland zulässig.

² Zulässige Anlagen können mittels Direktanlagen oder Kollektivanlagen erfolgen.

³ Direktanlagen oder Kollektivanlagen können sein:

- Direkte Anlagen sind von der Stiftung direkt gehaltene Immobilienanlagen. Diesen gleichgestellt sind Grundstücke i.S.v. Art 655 ZGB (Immobilien im Allein- oder Miteigentum, Bauten im Baurecht sowie Bauland), welche von Tochtergesellschaften gehalten werden, die sich vorbehaltlich Art. 6 Abs. 3 im Alleineigentum der Stiftung befinden.
- Kollektive Anlagen sind gemeinschaftlich angelegte Vermögensteile verschiedener Anleger. Ihnen gleichgestellt sind institutionelle Anlagefonds, die ausschliesslich einer Vorsorgeeinrichtung dienen. Die Anlagegruppe kann sich an kollektiven Anlagen beteiligen, sofern:
 - diese ihrerseits die Anlagen gemäss Abs. 1 vornehmen;
 - die Organisationsform der kollektiven Anlage bezüglich Festlegung der Anlagerichtlinien, Kompetenzregelung, Anteilsermittlung sowie Kauf und Rücknahme der Anteile so geregelt ist, dass die Interessen der daran beteiligten Anleger in nachvollziehbarer Weise gewahrt sind;
 - die Vermögenswerte im Konkursfall der Kollektivanlage oder deren Depotbank zugunsten der Anleger ausgesondert werden können;
 - diese angemessen diversifiziert sind und eine ausreichende Informations- und Auskunftspflicht haben.

⁴ Derivate werden lediglich zur Absicherung von Zins- und Marktrisiken eingesetzt.

Artikel 4 Anlagerestriktionen

¹ Unbebaute Grundstücke sind nur zulässig, sofern sie erschlossen sind und die Voraussetzungen für eine umgehende Überbauung erfüllen.

² Grundstücke in Miteigentum ohne Mehrheit der Miteigentumsanteile und Stimmen sind nur zulässig, sofern deren Marktwert gesamthaft höchstens 30% des Vermögens der Anlagegruppe beträgt.

³ Kollektive Anlagen sind nur zulässig, sofern deren Zweck ausschliesslich dem Erwerb, der Entwicklung, dem Verkauf, der Bewirtschaftung oder der Verwaltung von eigenen Grundstücken dient. Kollektive Anlagen dürfen zusammen höchstens 20% des Anlagegruppenvermögens ausmachen.

⁴ Bauland (inklusive Abbruchobjekte), angefangene Bauten und Sanierungsobjekte dürfen zusammen höchstens 30% des Anlagegruppenvermögens ausmachen.

⁵ Der Verkehrswert eines Grundstücks 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.

⁶ Der Anteil einer kollektiven Anlage ist auf höchstens 20% des Vermögens der Anlagegruppe zu beschränken, sofern die kollektive Anlage nicht:

- a. der Aufsicht der FINMA untersteht oder von ihr in der Schweiz zum Vertrieb zugelassen ist oder
- b. von schweizerischen Anlagestiftungen aufgelegt wurde.

⁷ Investitionen mit Nachschusspflichten, die über das ursprüngliche Investment hinausgehen, sind nicht erlaubt.

⁸ Die Anlage in kollektiven Anlagen darf die Einhaltung der Anlagerichtlinien und die Wahrung der Führungsverantwortung nicht beeinträchtigen.

⁹ In einer Aufbauphase kann von den vorliegenden Anlagerestriktionen Abs. 2, 4 und 5 bis Ende 2019 abgewichen werden.

Artikel 5 Kreditaufnahme

¹ Die Belehnung von Grundstücken ist zulässig. Die Belehnungsquote darf jedoch im Durchschnitt aller Grundstücke, die direkt von einer Anlagegruppe, über Tochtergesellschaften nach Art. 33 ASV oder in kollektiven Anlagen gehalten werden, ein Drittel des Verkehrswerts der Grundstücke nicht überschreiten.

² Die Belehnungsquote kann ausnahmsweise und vorübergehend auf 50 Prozent erhöht werden, wenn dies:

- a. im Reglement oder in publizierten Spezialreglementen ist;
- b. zur Wahrung der Liquidität erforderlich ist; und
- c. im Interesse der Anleger liegt.

³ Der Wert der kollektiven Anlagen, die eine Belehnungsquote von 50% überschreiten, darf höchstens 20% des Vermögens der Anlagegruppe betragen.

⁴ Jede sonstige Kreditaufnahme ist nur zulässig, wenn sie technisch bedingt und kurzfristig ist.

Artikel 6 Tochtergesellschaften

¹ Der Zweck von Objektgesellschaften darf einzig im Erwerb, in der Entwicklung, im Verkauf, in der Bewirtschaftung oder der Verwaltung eigener Grundstücke bestehen.

² Tochtergesellschaften müssen im Alleineigentum der Stiftung stehen, Tochtergesellschaften von Holdinggesellschaften in deren Alleineigentum.

³ Sofern die ausländische Gesetzgebung Alleineigentum an einer Objektgesellschaft verunmöglicht oder Alleineigentum an Objektgesellschaften erhebliche wirtschaftliche Nachteile zur Folge hätte, sind Abweichungen von Abs. 2 zulässig. Der Anteil von nicht im Alleineigentum gehaltenen Objektgesellschaften darf in der Regel höchstens 50 Prozent des Vermögens der Anlagegruppe betragen.

⁴ Die Anlagegruppe oder ihre Holdinggesellschaften können ihren Tochtergesellschaften Darlehen gewähren.

⁵ Sie können für ihre Tochtergesellschaften Garantien abgeben oder Bürgschaften eingehen. Die Garantien und Bürgschaften dürfen gesamthaft entweder die Höhe der liquiden Mittel der Anlagegruppe oder 5% des Vermögens der Anlagegruppe nicht überschreiten und nur für kurzfristige Finanzierungszusagen oder Überbrückungsfinanzierungen abgegeben werden.

⁶ In die Beurteilung, ob die Anlagerichtlinien eingehalten werden, sind die in den Tochtergesellschaften gehaltenen Anlagen einzubeziehen.

Artikel 7 Liquiditätshaltung

¹ Zur Sicherstellung von Verbindlichkeiten kann ein angemessener Teil des Anlagegruppenvermögens in kurzfristig verfügbaren Mitteln, in Obligationen und Schuldverschreibungen aller Arten und Währungen mit einer Laufzeit bzw. Restlaufzeit von maximal 12 Monaten angelegt werden. Auch mangels geeigneter Anlageobjekte darf vorübergehend Liquidität gehalten werden.

² Die liquiden Mittel können in Form von Bankguthaben auf Sicht und Zeit bei in der Schweiz domizilierten Banken sowie von Geldmarktanlagen oder Obligationen und Schuldverschreibungen aller Art in CHF und/oder EUR mit einer Restlaufzeit von maximal 12 Monaten gehalten werden.

³ Geldmarktanlagen müssen ein Rating einer anerkannten Ratingagentur von mindestens A-2 (Standard & Poor's) beziehungsweise P-2 (Moody's Investor Service) aufweisen. Als Mindestanforderung für den Erwerb von Obligationenanlagen mit maximaler Restlaufzeit von 12 Monaten gilt ein «Single A» (Standard & Poor's) bzw. A2 (Moody's Investor Service). Soweit kein solches Rating vorliegt, kann ein vergleichbares Bankrating herangezogen werden. Das weitere Halten von Positionen, die nach dem Kauf zurückgestuft werden, ist gestattet, sofern dies den Anlegerinteressen dient.

⁴ Zur Sicherstellung von bevorstehenden Bauvorhaben können festverzinsliche Effekten mit einer Laufzeit oder Restlaufzeit von bis zu 24 Monaten gehalten werden. Sie müssen ein Rating von mindestens «Single A» (Standard & Poor's) bzw. A2 (Moody's Investor Service) aufweisen.

Artikel 8 Abweichungsmöglichkeiten

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. Abweichungen sind im Anhang zur Jahresrechnung offenzulegen und zu begründen.

Artikel 9 Inkrafttreten

Diese Anlagerichtlinien treten nach positivem Abschluss des Vorprüfungsverfahrens durch die Aufsichtsbehörde mit Beschluss des Stiftungsrates vom 29. Mai 2015 in Kraft.

Die Anlagestiftung Immobilien DAI
Kirchenweg 8
8008 Zürich
Telefon +41 44 878 99 33
info@anlagestiftungdai.ch
www.anlagestiftungdai.ch