

Anlagerichtlinien



Auszug aus dem Regelwerk der HIG Immobilien Anlage Stiftung

Gestützt auf Art. 9 Abs. 5 lit. d der revidierten Statuten und Art. 15 des revidierten Stiftungsreglements der HIG Immobilien Anlage Stiftung (nachstehend HIG genannt), werden durch den Stiftungsrat die nachfolgenden Anlagerichtlinien erlassen. Diese gelten für das bestehende Anlageportfolio der HIG, welches in einer Anlagegruppe zusammengefasst ist und im Marktauftritt gegen aussen mit Inkrafttreten dieser Anlagerichtlinien neu als Immobilien-Anlagegruppe «CH-Classico» bezeichnet wird. Weitere Anlagegruppen führt HIG bis auf Weiteres nicht.

Artikel 1 Allgemeine Grundsätze

- 1) In diesen Anlagerichtlinien wird für die «Immobilienanlagen» grundsätzlich der in Art. 655 ZGB verankerte Begriff «Grundstück» verwendet. Wo es zur besseren Verständlichkeit Sinn macht, werden auch die Begriffe «Liegenschaft» und «Bauland» verwendet.
- 2) Die Immobilien-Anlagegruppe «CH-Classico» (nachfolgend Anlagegruppe genannt) investiert ihr Vermögen in der Regel zum Zwecke der langfristigen Anlage und mehrheitlich in direkt gehaltene Wohnliegenschaften in der Schweiz.
- 3) Die Anlagetätigkeit der Anlagegruppe richtet sich nach:
 - a) dem Bundesgesetz über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG) und den dazugehörigen Ausführungserlassen, sofern diese auf Anlagestiftungen anwendbar sind
 - b) den Stiftungsstatuten und dem Stiftungsreglement der HIG
 - c) diesen Anlagerichtlinien
- 4) Alle der HIG für die Anlagegruppe anvertrauten Gelder sind im Rahmen dieser Richtlinien stets sorgfältig unter Beachtung der Grundsätze von Sicherheit, Ertrag und Liquidität anzulegen.
- 5) Abweichungen von diesen Anlagerichtlinien sind in Einzelfällen befristet zulässig, wenn das Interesse der Anleger dies dringend erfordert und der Präsident des Stiftungsrats der Abweichung zustimmt. Die Abweichungen sind in der Jahresrechnung offenzulegen und zu begründen.
- 6) Geschäfte mit den Anlegern und ihnen Nahestehenden müssen zu marktkonformen Bedingungen erfolgen.

Artikel 2 Direkte Immobilienanlage

- 1) Das Vermögen der Anlagegruppe wird mehrheitlich in direkt gehaltene Grundstücke in der Schweiz angelegt. Als Eigentumsformen sind Alleineigentum, Miteigentum, Stockwerkeigentum und Bauten im Baurecht gestattet. Die Marktwerte der in Alleineigentum gehaltenen Grundstücke müssen mindestens 75% des Vermögens der Anlagegruppe betragen. Bei Anlagen in Miteigentum ist anzustreben, dass sich die Miteigentümergeinschaft aus institutionellen Anlegern zusammensetzt.
- 2) Als Anlagen kommen Wohnliegenschaften, Betagtenzentren, Alterswohn- und Pflegezentren, Wohn-/Geschäftsliegenschaften (Mischbauten) sowie Geschäfts-/Gewerbeliegenschaften in Frage. Fabrikliegenschaften können erworben werden, wenn eine Umnutzung entsprechend der zugelassenen Nutzungen möglich ist.
- 3) Der Anteil Geschäfts-/Gewerbeliegenschaften kann bis maximal 25% des Vermögens der Anlagegruppe zu Marktwerten betragen (inklusive der entsprechenden Vermögensanteile aus Mischbauten und Pflegezentren).
- 4) Reine Hotelbetriebe, Sportanlagen, Freizeitparks, Infrastruktur- und touristische Bauten sind von der Anlage ausgeschlossen.
- 5) Bei der Auswahl der Liegenschaften wird darauf geachtet, dass die Objekte markt- und zukunftsfähig sind oder durch entsprechende Massnahmen in einen solchen Zustand überführt werden können. Es ist auf eine situationsgerechte Gesamtkonzeption und auf eine der Positionierung der Liegenschaft angepasste Objektstruktur sowie auf einen entsprechenden (Ausbau-) Standard zu achten.
- 6) Die Anlage in Einrichtungen, bei denen eine Nachschusspflicht besteht, ist nicht gestattet.

Artikel 3 Investitionsstandorte

- 1) Die Anlagegruppe investiert ihre Anlagen insgesamt mehrheitlich in den gross- und mittelstädtischen Agglomerationen (inkl. deren Kernstädte) der Schweiz. Investitionen an Standorten von überregionaler und regionaler Bedeutung sind als Ergänzung zugelassen. Die Grundstücke sollen verkehrstechnisch und infrastrukturtechnisch gut erschlossen sein.
- 2) Beim Erwerb von reinen Geschäfts-/Gewerbeliegenschaften konzentriert sich die Anlagegruppe auf Anlagen in Grossstädten mit internationaler und nationaler Bedeutung und auf mittelgrosse Städte und Gemeinden mit überregionaler Bedeutung.

Artikel 4 Bauland / angefangene Bauten / Objekte in Sanierung / mit Baurechten belastete Grundstücke

- 1) Bauland (inklusive Abbruchobjekte), angefangene Bauten sowie Objekte in Sanierung dürfen einschliesslich des Anteils solcher Objekte in investierten Kollektivanlagen höchstens 30% des Vermögens der Anlagegruppe ausmachen. Bauland kann für Rechnung der Anleger überbaut und Grundstücke können gegen eine angemessene Verzinsung Dritten im Baurecht zur Verfügung gestellt werden. Die Übertragung von Grundstücken im Baurecht an Dritte ist auf gesamthaft 15% des Vermögens der Anlagegruppe beschränkt.
- 2) Unbebaute Grundstücke müssen in der Bauzone liegen und aus baurechtlicher Sicht erschlossen und überbauungsreif sein.
- 3) Die Anlagegruppe darf für Bauland und angefangene Bauten und für Objekte in Sanierung der Erfolgsrechnung für die Zeit der Vorbereitung und des Baus einen Bauzins zum marktüblichen Zins gutschreiben, sofern dadurch die Anlagekosten nicht über den geschätzten Marktwert erhöht werden.

Artikel 5 Indirekte Immobilienanlagen

- 1) Es dürfen Beteiligungen an schweizerischen Immobiliengesellschaften, schweizerischen Immobilien-Anlagestiftungen, schweizerischen Immobilienfonds und kotierten sowie nicht kotierten schweizerischen Immobilien-Beteiligungsgesellschaften erworben werden, deren ausschliesslicher Gegenstand und Zweck der Erwerb und Verkauf in der Schweiz gelegener Grundstücke, die Überbauung von in der Schweiz gelegenen Bauland sowie die Vermietung und Verpachtung dieser Grundstücke ist. Indirekte Anlagen müssen im Rahmen ihrer Fokussierung angemessen diversifiziert sein.
- 2) Der Gesamtwert der indirekten Immobilienanlagen darf 20% des Vermögens der Anlagegruppe nicht überschreiten.

Artikel 6 Liquide Mittel

- 1) Die liquiden Mittel können in Form von Bankguthaben auf Sicht und auf Zeit sowie in Form von Geldmarktanlagen mit einer Laufzeit von höchstens einem Jahr bei von der FINMA beaufsichtigten, in der Schweiz domizilierten Banken gehalten werden. Die Anlage erfolgt in Schweizer Franken.
- 2) Vorübergehend können die liquiden Mittel auch in auf Schweizer Franken lautende Obligationen und Schuldverschreibungen aller Art angelegt werden.

Artikel 7 Risikoverteilung

- 1) Bei den Anlagen ist eine angemessene Risikoverteilung, insbesondere auch eine angemessene lokale Diversifikation, zu beachten.
- 2) Die Anlagegruppe muss ihre Anlagen auf mindestens 20 Grundstücke verteilen. Aneinandergrenzende Parzellen sowie Siedlungen, die nach gleichen baulichen Grundsätzen erstellt worden sind, gelten als ein einziges Grundstück. Der Marktwert eines Grundstücks darf nicht mehr als 15% des Vermögens der Anlagegruppe betragen.

Artikel 8 Belehnung der Grundstücke

Die Anlagegruppe darf die im direkten Eigentum gehaltenen Grundstücke verpfänden. Die Belehnung darf jedoch im Durchschnitt aller direkt gehaltener Grundstücke 40% des Marktwertes derselben nicht übersteigen. Eine langfristige Fremdfinanzierung ist maximal bis zu 30% des Marktwertes aller direkt gehaltener Grundstücke zulässig.

Artikel 9 Sacheinlagen

Im Rahmen dieser Anlagerichtlinien sind Sacheinlagen nach Massgabe von Art. 19 des Stiftungsreglements zulässig.

Artikel 10 Schlussbestimmungen

- 1) Diese Anlagerichtlinien ersetzen diejenigen gemäss Stiftungsratsbeschluss vom 5. Mai 2004 (inkl. Änderungen von Art. 4.1 gemäss Stiftungsratsbeschluss vom 08. November 2006).
- 2) Diese Anlagerichtlinien wurden vom Stiftungsrat am 04.09.2013 beschlossen und treten zusammen mit den revidierten Stiftungsstatuten und dem revidierten Stiftungsreglement (per Datum der Verfügung der Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge OAK BV) in Kraft.
- 3) Die Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge hat die in Art. 10 Abs. 2 erwähnte Verfügung mit Datum vom 13.01.2014 erlassen.