

## Anlagerichtlinien Anlagegruppe Swiss Hypo Residence

---

Liberty Anlagestiftung

## Inhaltsverzeichnis

---

- Art. 1 Rechtsgrundlage und Zweck
- Art. 2 Anlagepolitik
- Art. 3 Zulässige Anlagen
- Art. 4 Unzulässige Anlagen
- Art. 5 Kreditaufnahme
- Art. 6 Diversifikation
- Art. 7 Belehnung, Zusatzsicherheiten, Verkehrswertschätzung und Tragbarkeit
- Art. 8 Flüssige Mittel und Anlagen in Obligationen
- Art. 9 Benchmark
- Art. 10 Rücknahme von Ansprüchen
- Art. 11 Lücken in den Richtlinien
- Art. 12 Richtlinienänderungen
- Art. 13 Massgebende Sprache und Gleichstellung
- Art. 14 Gerichtsstand und anwendbares Recht
- Art. 15 Inkrafttreten

## Anlagerichtlinien Anlagegruppe Swiss Hypo Residence

Gestützt auf Art. 10 der Statuten der Liberty Anlagestiftung (nachstehend «Anlagestiftung» genannt) beschliesst der Stiftungsrat die vorliegenden Anlagerichtlinien der Anlagegruppe Swiss Hypo Residence (nachstehend «Richtlinien» genannt).

### Art. 1 Rechtsgrundlage und Zweck

- 1 Der Stiftungsrat erlässt die vorliegenden Richtlinien der Anlagestiftung gestützt auf Art. 10 der Statuten und unter Berücksichtigung der Statuten, des Stiftungsreglements und der Spezialreglemente der Anlagestiftung sowie der massgeblichen gesetzlichen und regulatorischen Bestimmungen und der Anforderungen der Aufsichtsbehörde.
- 2 Die vorliegenden Richtlinien regeln die Anlagetätigkeit der Anlagegruppe Swiss Hypo Residence (nachstehend «Anlagegruppe» genannt).

### Art. 2 Anlagepolitik

- 1 Die Anlagegruppe investiert in Hypothekarforderungen, die durch Grundpfandtitel besichert sind, welche auf schweizerischen Grundstücken lasten. Die Anlagen erfolgen in der Schweiz, regional diversifiziert und ausschliesslich in Hypotheken auf Wohnliegenschaften. Finanziert werden grundsätzlich nur Objekte, die leicht verwertbar sind und deren Bewertung mit wenig Unsicherheit verbunden ist.
- 2 Die Hypothekarkredite werden in Schweizer Franken gewährt.

### Art. 3 Zulässige Anlagen

Die folgenden Anlagen sind zulässig:

- a) Hypothekarkredite für Wohnliegenschaften, die mit Schuldbriefen und/oder Grundpfandverschreibungen grundpfandgesichert sind;
- b) Hypothekarkredite auf Baurechtsliegenschaften, welche den Kriterien gemäss Bst. a vorstehend entsprechen;
- c) Der Erwerb von der Anlagegruppe finanzierten Immobilien im Rahmen einer Zwangsverwertung. Diese werden so bald als möglich, längstens jedoch innert 24 Monaten, in einem geordneten und die Anlegerinteressen wahren Verkauf wieder dem Markt zugeführt;
- d) Liquide Mittel in Schweizer Franken, welche zusammen mit den nachfolgend erwähnten Obligationen max. 20% umfassen dürfen;
- e) Das Vermögen kann zu maximal 20% auch in auf Schweizer Franken lautende fest- oder variabel verzinsliche Obligationen (inkl. Schweizer Pfandbriefe) gemäss Art. 53 Abs. 1 Bst. b BVV 2 angelegt werden.

### Art. 4 Unzulässige Anlagen

Finanzierungen bzw. Hypothekarforderungen sind nicht zulässig, sofern sich das Grundpfandrecht auf eine der folgenden Gebäudearten bezieht:

- a) Bauland;
- b) Angefangene Bauten (Baukredite);
- c) Abbruchobjekte, Liegenschaften mit schweren Baumängeln, stark sanierungsbedürftige Liegenschaften;
- d) Sanierungsbedürftige Objekte mit Altlasten gemäss Art. 2 AltIV;
- e) Liegenschaften im Ausland.

### Art. 5 Kreditaufnahme

Die Aufnahme von Krediten ist grundsätzlich nicht erlaubt. Ausnahmen sind:

- a) Technisch bedingte, kurzfristige Kreditaufnahme zur vorübergehenden Finanzierung von Rücknahmen über maximal 30 Tage;
- b) Kreditaufnahme mit Laufzeit bis zum nächsten Termin der Ausgabe neuer Anteile über maximal 30 Tage.

### Art. 6 Diversifikation

- 1 Der Anlageausschuss stellt eine angemessene Diversifikation sicher. Aufgrund möglicher Haltefristen gemäss Art. 6 Abs. 1 des Stiftungsreglements ist die Einhaltung der Diversifikationsvorschriften und Anlagelimiten der Anlagegruppe nach diesen Richtlinien gemäss Art. 21 Abs. 4 ASV spätestens nach Ablauf von 5 Jahren seit Bildung der Anlagegruppe sicherzustellen.
- 2 Das Hypothekarvolumen darf gemäss BVV 2 pro Schuldner insgesamt nicht mehr als 10% des Gesamtvermögens ausmachen. Diese Einschränkung muss gemäss Abs. 1 vorstehend spätestens 5 Jahre nach der Bildung der Anlagegruppe eingehalten werden.
- 3 Bei den Anlagen ist eine angemessene Diversifikation nach Regionen einzuhalten. Diese Bandbreiten müssen gemäss Abs. 1 vorstehend spätestens 5 Jahre nach der Bildung der Anlagegruppe eingehalten werden.

Marktregion	Bandbreite
Zürich, Ostschweiz, Innerschweiz	20% – 80%
Nordwestschweiz, Bern	5% – 70%
Südschweiz	0% – 20%
Genfersee, Westschweiz	0% – 40%

- 4 Es bestehen keine Einschränkungen bezüglich der Laufzeiten. Die durchschnittliche Duration des Portfolios darf jedoch 10 Jahre nicht übersteigen. Diese Einschränkung muss gemäss Abs. 1 vorstehend spätestens 5 Jahre nach der Bildung der Anlagegruppe eingehalten werden.

## Art. 7 Belehnung, Zusatzsicherheiten, Verkehrswertschätzung und Tragbarkeit

- 1 Zum Zeitpunkt der Begebung darf die Belehnung für einzelne Liegenschaften, Tragbarkeit und Bonität vorausgesetzt, maximal 80% der Verkehrswertschätzung betragen. Hierbei sind allfällige Zusatzsicherheiten nicht berücksichtigt.
- 2 Durch Marktschwankungen ausgelöste spätere Erhöhungen der Belehnungsquoten werden bis zu 90% zugelassen und sind bei einer Normalisierung der Marktsituation wiederum auf die 80% zu reduzieren. Bei einer Überschreitung der 90% werden Möglichkeiten wie Schuldendienstmöglichkeiten oder eine Anpassung der Amortisationspläne geprüft.
- 3 Für jedes Objekt wird eine Verkehrswertschätzung erstellt. Bei Wohneigentum wird primär die hedonische Bewertung (Vergleichswert-Verfahren) angewendet. Über die Verwendung weitergehender Schätzmethode wird fallweise durch den Kreditmanager entschieden. Wo nötig wird ein unabhängiger und befähigter Schätzungsexperte beigezogen. Ergibt sich eine Abweichung zwischen dem Schätzwert und dem Kaufpreis bzw. den Anlagekosten, ist jeweils der tiefere Wert (Niederstwertprinzip) für die Berechnung der maximalen Belehnungshöhe massgebend.
- 4 Die detaillierten Belehnungsgrundsätze sind im Hypothekenvergabereglement geregelt.
- 5 Als anrechenbare Zusatzsicherheiten zugelassen sind Ansprüche aus Lebensversicherungen, Mittel der beruflichen Vorsorge (2. Säule, Säule 3a, Freizügigkeit u.ä). Es muss jedoch ein Mindestanteil von 10% des Basiswerts aus Eigenmitteln finanziert werden, welche nicht aus der 2. Säule oder der gebundenen Selbstvorsorge Säule 3a stammen (hartes Eigenkapital).
- 6 Die Tragbarkeit darf grundsätzlich 33% nicht übersteigen (Gesamtkosten/Gesamteinkommen). Der kalkulatorische Hypothekensatz ergibt sich aus dem aktuellen Zinssatz zuzüglich eines Zuschlags, welcher durch den Stiftungsrat definiert wird und branchenüblichen Standards (Goldene Regel) entspricht.

- 7 Zur Steuerung der Risiken erfolgen Kreditentscheide auf Basis des Verkehrswerts des Grundpfands sowie der Bonität (Kreditwürdigkeit und Kreditfähigkeit) des Hypotheknehmers. Die Kreditentscheide folgen geregelten internen Prozessen. Tragbarkeit und Belehnung (resp. Belehnungssatz) werden aufeinander abgestimmt und Amortisationen ggf. berücksichtigt.

## Art. 8 Flüssige Mittel und Anlagen in Obligationen

### 1 Laufzeiten und Bonität

Bei allen Anlagen ist ein Mindestrating von «Investmentgrade» (d.h. Baa3 Moody's respektive BBB- S&P oder äquivalent) zum Zeitpunkt der Investition einzuhalten. Das weitere Halten von Positionen, die nach dem Kauf im Rating zurückgestuft werden, ist gestattet, sofern es im Interesse der Anleger liegt. Die Restlaufzeit darf 12 Monate nicht übersteigen.

### 2 Liquide Mittel

Die liquiden Mittel (Schweizer Franken) der Anlagegruppe können in Form von Guthaben auf Sicht und auf Zeit sowie in Form von Geldmarktanlagen bei in- und ausländischen Schuldern gehalten werden. Die Anlage kann auch über Kollektivanlagen gemäss Art. 30 ASV erfolgen, sofern diese Restriktionen eingehalten werden.

### 3 Anlagen in Obligationen

Das Vermögen kann auch in auf Schweizer Franken lautende fest- und variabel verzinsliche Obligationen (inklusive Schweizer Pfandbriefe) angelegt werden. Die Anlage kann auch über Kollektivanlagen gemäss Art. 30 ASV erfolgen, sofern diese Restriktionen eingehalten werden.

## Art. 9 Benchmark

Die Anlagegruppe orientiert sich an keiner Benchmark.

## Art. 10 Rücknahme von Ansprüchen

- 1 Derzeit bestehen keine Haltefristen im Sinne von Art. 6 Abs. 1 des Stiftungsreglements.
- 2 Die Rücknahme von Ansprüchen erfolgt per Ende Quartal (März, Juni, September, Dezember). Die Kündigungsfrist im Sinne von Art. 6 Abs. 1 des Stiftungsreglements beträgt 6 Monate.
- 3 Die Rücknahmen pro Anleger und Quartal sind nicht limitiert (Cap).
- 4 Die Rückgaben aller Anleger können innerhalb eines Quartals aufgrund von Liquiditätsengpässen proportional gekürzt werden.
- 5 Bei einer valutagerechten Weiterplatzierung ist eine tägliche Rücknahme der Ansprüche ohne allfällige Rücknahmekommission und ohne Beschränkung des Rücknahmevolumens möglich.

## Art. 11 Lücken in den Richtlinien

---

Soweit diese Richtlinien für besondere Sachverhalte keine Bestimmungen enthalten, trifft der Stiftungsrat eine dem Zweck der Anlagestiftung entsprechende Regelung.

## Art. 12 Richtlinienänderungen

---

Der Stiftungsrat kann jederzeit eine Änderung dieser Richtlinien beschliessen. Die Anlagestiftung informiert die Anleger in geeigneter Form über Richtlinienänderungen. Die jeweils gültige Fassung steht auf [www.liberty.ch](http://www.liberty.ch) zur freien Verfügung oder kann bei der Anlagestiftung angefragt werden.

## Art. 13 Massgebende Sprache und Gleichstellung

---

Die deutsche Sprache ist massgebend für die Auslegung dieser Richtlinien. Die männliche Form gilt auch für weibliche Personen.

## Art. 14 Gerichtsstand und anwendbares Recht

---

Diese Richtlinien unterstehen schweizerischem Recht. Soweit es um Streitigkeiten zwischen Anlegern, sonstigen Anspruchsberechtigten und der Stiftung geht, sind die Gerichte gemäss Art. 73 BVG zuständig. Im Übrigen ist der Gerichtsstand für alle Verfahrensarten Schwyz, ebenso der Erfüllung- und Betreuungsort für Anleger/Vertragspartner ohne Wohnsitz bzw. Sitz in der Schweiz.

## Art. 15 Inkrafttreten

---

Die vorliegenden Richtlinien wurden am 27. März 2024 vom Stiftungsrat beschlossen und treten per 1. April 2024 in Kraft. Sie ersetzen die bisherigen Richtlinien vom 3. September 2021.

---

Schwyz, 27. März 2024

Der Stiftungsrat der Liberty Anlagestiftung