



## ANLAGERICHTLINIEN

**DAGSIS**

Die Anlagegruppe Gewerbeimmobilien Schweiz

## 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 Gewerbeimmobilien Schweiz DAGSIS erlassen.

### Artikel 1 Grundlagen

<sup>1</sup> 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.

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

### Artikel 2 Anlagefokus

<sup>1</sup> Der Anlagefokus besteht im Erwerb von ausgewählten Schweizer Gewerbe- und Spezialimmobilien und deren langfristiger Substanzerhaltung und Substanzverbesserung, mit dem Ziel, für die Anleger ein risikogerechtes und langfristiges Kapital- sowie Ertragswachstum zu erwirtschaften.

<sup>2</sup> Das Vermögen wird angemessen verteilt nach Regionen, Lagen und Nutzungsarten gesamtschweizerisch in Immobilienanlagen investiert. Der Schwerpunkt liegt auf Gewerbe- und Spezialimmobilien.

<sup>3</sup> Das Vermögen wird wie folgt auf Nutzungsarten verteilt:

a. 75% bis 100% in Gewerbe- und Spezialnutzung:

- Büronutzung
- Handels-, Retail- und Verkaufsnutzung
- Logistik- und Lagernutzung
- Industrie-, Produktions- und Fabriknutzung
- Gastronomie- und Hotelnutzung
- Spital- und Pflegenutzung
- Spezial- und Sondernutzung (z.B. Gewerbepark, Freizeitanlage)

b. 0% bis 25% Wohnnutzung

Anlagen in Wohnnutzung dürfen höchstens 25% des Vermögens der Anlagegruppe ausmachen. Reine Wohnimmobilienanlagen sind nicht zulässig. Wohnnutzung ist nur im Rahmen von gemischt genutzten Bauten erlaubt, wobei diese eine überwiegende Nutzung gemäss Bst. a. aufweisen müssen.

<sup>4</sup> In einer Aufbauphase kann von den vorliegenden Bandbreiten bis längstens Ende 2020 abgewichen werden.

### Artikel 3 Anlageinstrumente

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

<sup>2</sup> Zulässige Anlagen können mittels Direktanlagen oder Kollektivanlagen erfolgen.

<sup>3</sup> Direktanlagen oder Kollektivanlagen können sein:

- a. 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.

b. 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.

<sup>4</sup> Derivate werden lediglich zur Absicherung von Zins- und Marktrisiken, unter Beachtung von Art. 56a BVV2, eingesetzt.

### Artikel 4 Anlagerestriktionen

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

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

<sup>3</sup> Kollektive Anlagen sind nur zulässig, sofern deren Zweck ausschliesslich dem Erwerb, dem Verkauf, der Überbauung, der Vermietung oder der Verpachtung von eigenen Grundstücken dient. Kollektive Anlagen dürfen zusammen höchstens 20% des Vermögens der Anlagegruppe ausmachen.

<sup>4</sup> Bauland (inklusive Abbruchobjekte), angefangene Bauten und Sanierungsobjekte dürfen zusammen höchstens 30% des Vermögens der Anlagegruppe ausmachen.

<sup>5</sup> 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.

<sup>6</sup> Der Anteil einer kollektiven Anlage darf höchstens 20% des Vermögens der Anlagegruppe ausmachen.

<sup>7</sup> Investitionen mit Nachschusspflichten sind nicht erlaubt.

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

<sup>9</sup> Die Anlage von bis zu 100% in eine einzelne Subkategorie der Nutzungsart Gewerbe- und Spezialnutzung ist zulässig.

<sup>10</sup> In einer Aufbauphase kann von den vorliegenden Anlagerestriktionen Abs. 2, 4 und 5 bis längstens Ende 2020 abgewichen werden.

### Artikel 5 Kreditaufnahme

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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.

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

<sup>4</sup> Jede sonstige Kreditaufnahme ist nur zulässig, wenn sie technisch bedingt und kurzfristig ist.

### **Artikel 6 Tochtergesellschaften**

<sup>1</sup> Der Zweck von Tochtergesellschaften darf einzig im Erwerb, in der Entwicklung, im Verkauf, in der Bewirtschaftung oder der Verwaltung eigener Grundstücke bestehen.

<sup>2</sup> Tochtergesellschaften müssen im Alleineigentum der Stiftung stehen.

<sup>3</sup> Die Anlagegruppe kann ihren Tochtergesellschaften Darlehen gewähren.

<sup>4</sup> 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.

<sup>5</sup> In die Beurteilung, ob die Anlagerichtlinien eingehalten werden, sind die in den Tochtergesellschaften gehaltenen Anlagen einzubeziehen.

### **Artikel 7 Liquiditätshaltung**

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

<sup>2</sup> 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 mit einer Restlaufzeit von maximal 12 Monaten gehalten werden.

<sup>3</sup> 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 Bankenrating herangezogen werden. Das weitere Halten von Positionen, die nach dem Kauf zurückgestuft werden, ist gestattet, sofern dies den Anlegerinteressen dient.

<sup>4</sup> 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 mit Beschluss des Stiftungsrates vom 4. Dezember 2019 in Kraft und ersetzen die Anlagerichtlinien vom 26. September 2019.

Die Anlagestiftung DAI  
Claridenstrasse 34  
8002 Zürich  
Telefon +41 58 458 48 00  
info@anlagestiftungdai.ch  
www.anlagestiftungdai.ch