

REALSTONE FONDATION DE PLACEMENT

ANLAGERICHTLINIEN FÜR DIE IMMOBILIEN-ANLAGEGRUPPE REALSTONE IMMOBILIER RÉSIDENTIEL SUISSE

Diese Anlagerichtlinien basieren auf Artikel 13 der Statuten der Stiftung sowie auf Artikel 12 des Reglements der Anlagestiftung Realstone Fondation de Placement (Realstone Anlagestiftung) (Realstone Fondazione d'Investimento) (Realstone Investment Foundation)" (die "**Stiftung**").

Artikel 1 Allgemeine Bestimmungen

- 1.1. In den Anlagerichtlinien sind die Anlagepolitik, die zulässigen Anlagen, die Anlagebeschränkungen, die Risikoverteilung und andere Gesichtspunkte der Vermögensanlage der Anlagegruppe Realstone Immobilier Résidentiel Suisse festgelegt.
- 1.2. Eine Abweichung von den allgemeinen Grundsätzen oder den besonderen Bestimmungen der Anlagerichtlinien ist nur in Ausnahmefällen und für einen begrenzten Zeitraum möglich, wenn die Situation dies im Interesse der Anlegerinnen und Anleger erfordert und eine Genehmigung des Stiftungsratspräsidenten vorliegt. Sämtliche Abweichungen müssen im Anhang des Jahresabschlusses angegeben und begründet werden.
- 1.3. Kommt es zu einer unbeabsichtigten Überschreitung der Obergrenzen, insbesondere aufgrund von Marktschwankungen, werden, unter Wahrung der Interessen der Anlegerinnen und Anleger, die erforderlichen Massnahmen für eine Einhaltung der Obergrenzen der Anlagerichtlinien innerhalb einer angemessenen Frist, ergriffen.

Artikel 2 Anlagepolitik

- 2.1 Die Anlagegruppe nimmt vorwiegend direkte Investitionen in Immobilien in der Schweiz vor. Hierbei wird hauptsächlich in Wohnimmobilien aber auch in gemischte oder gewerbliche Immobilien sowie andere Vermögenswerte gemäss den Anlagerichtlinien investiert. Zur Sicherstellung einer breiten Diversifizierung der Anlagen erfolgen diese unter Beachtung einer angemessenen Verteilung nach Regionen, Lagen und Nutzungsarten.
- 2.2 Es wird nicht in ausländische Immobilien investiert.

Artikel 3 Zulässige Anlagen

- 3.1 Die folgenden Immobilienanlagen sind zulässig, sofern sich die zugrundeliegenden Gebäude in der Schweiz befinden:
 - (a) Wohnhäuser (Gebäude, die als Wohnraum genutzt werden), Geschäftshäuser und Gebäude mit gemischter Nutzung;
 - (b) Stockwerkeigentum;
 - (c) Unbebaute Grundstücke, sofern diese erschlossen sind und die Voraussetzungen für eine umgehende Überbauung erfüllen; Immobilienobjekte, die sanierungsbedürftig sind, und auf denen eine Baustelle errichtet werden muss;
 - (d) Liegenschaften mit Baurecht in Form von selbständigen und dauerhaften Rechten (einschliesslich Gebäude und Dienstbarkeiten);

- (e) Beteiligungen an Immobilien-Investmentgesellschaften, die an der Börse kotiert sind oder an einem geregelten Markt gehandelt werden;
 - (f) kollektive Anlagen (einschliesslich Immobilien-Anlagegruppen von Anlagefonds) gemäss Art. 30 Abs. 1 ASV in Verbindung mit Art. 56 Abs. 2 BVV2, die einer ausreichenden Informations- und Auskunftspflicht unterliegen, wenn ihr einziger Zweck im Erwerb, im Verkauf, im Bau, in der Vermietung oder der Verpachtung ihrer eigenen Grundstücke besteht;
 - (g) Beteiligungen an Immobilienobjekten, welche im Alleineigentum der Stiftung stehen (die «Tochtergesellschaften») und deren Zweck ausschliesslich im Erwerb, im Verkauf, in der Vermietung oder der Verpachtung ihrer eigenen Grundstücke besteht.
- 3.2 Die Immobilien können im Allein- oder Miteigentum sein.
- 3.3 Investitionen in kollektive Anlagen, welche für die Anlagegruppe Nachschuss- oder Sicherstellungspflichten bedingen, sind nicht zulässig.
- 3.4 Die Anlagegruppe kann für ihre Tochtergesellschaften Garantien abgeben oder Bürgschaften eingehen. Die Garantien und Bürgschaften dürfen gesamthaft entweder die Höhe der liquiden Mittel der Anlagegruppe oder 5% ihres Vermögens nicht überschreiten und nur für kurzfristige Finanzausgaben oder Überbrückungsfinanzierungen abgegeben werden.
- 3.5 Investitionen in kollektive Anlagen, die direkt oder indirekt von der Geschäftsführung verwaltet werden ("verbundene Fonds"), sind bis zu einem Betrag von 10% des Gesamtvermögens der Anlagegruppe zulässig, sofern i) für die verbundenen Zielfonds keine Ausgabe- oder Rückkaufkommission erhoben werden und ii) angemessene Abtrennmassnahmen (*ring fencing*) ergriffen wurden.

Artikel 4 Risikoverteilung

- 4.1 Zur Sicherstellung einer breiten Diversifizierung der Anlagen erfolgen diese unter Beachtung einer angemessenen Verteilung nach Regionen, Lagen und Nutzungsarten.
- 4.2 Mindestens 70% des Vermögens der Anlagegruppe muss aus Wohngebäuden bestehen.
- 4.3 Bauland, angefangene Bauten und sanierungsbedürftige Objekte dürfen gesamthaft nicht mehr als 30% des Vermögens der Anlagegruppe ausmachen.
- 4.4 Investitionen in Beteiligungen an Immobilien-Investmentgesellschaften gemäss Ziffer 3.1 Buchstabe e und in kollektive Anlagen gemäss Ziffer 3.1 Buchstabe f machen höchstens 25% des Vermögens der Anlagegruppe aus.
- 4.5 Der Verkehrswert eines Grundstücks beträgt höchstens 15% des Vermögens der Anlagegruppe. Siedlungen, die nach den gleichen baulichen Grundsätzen erstellt worden sind, sowie aneinandergrenzende Parzellen gelten als ein einziges Grundstück.
- 4.6 Der Verkehrswert von Grundstücken in Miteigentum ohne Mehrheit der Miteigentumsteile und Stimmen darf höchstens 30% des Vermögens der Anlagegruppe betragen.
- 4.7 Der Anteil einer kollektiven Anlage gemäss Ziffer 3.1 Buchstabe f darf in keinem Fall 20% des Vermögens der Anlagegruppe übersteigen, sofern die kollektive Anlage nicht der Aufsicht der FINMA untersteht oder diese deren Vertrieb nicht genehmigt hat oder die Anlage nicht von Schweizer Anlagestiftungen lanciert wurde.
- 4.8 Anlagen in Wertpapiere gemäss Ziffer 3.1 Buchstabe e dürfen pro Gesellschaft höchstens 5% des Vermögens der Anlagegruppe betragen.
- 4.9 Die Anlagen müssen immer auf mindestens 10 Gebäude verteilt sein.
- 4.10 Abweichungen von den obigen Bestimmungen sind maximal während fünf Jahren nach dem ersten Kapitalabruf für die Anlagegruppe zulässig.

Artikel 5 Verschuldung und Belehnungsquote

- 5.1 Eine kurzfristige Kreditaufnahme von höchstens 10% des Nettoinventarwerts der Anlagegruppe ist zulässig, insbesondere zur Finanzierung von Rückkäufen, zur Cashflow-Bewältigung oder zur Überwindung anderer kurzfristiger Zahlungseingänge (Art. 26 Abs. 6 ASV).
- 5.2 Die Belehnungsquote darf im Durchschnitt für alle Grundstücke, die von einer Anlagegruppe direkt, über Tochtergesellschaften nach Art. 33 ASV oder in kollektiven Anlagen gehalten werden, ein Drittel des Verkehrswerts der Grundstücke nicht überschreiten. Die Belehnungsquote kann ausnahmsweise und vorübergehend auf 50% des Verkehrswerts erhöht werden, wenn dies zur Wahrung der Liquidität erforderlich ist und im Interesse der Anlegerinnen und Anleger liegt. Der Wert der kollektiven Anlagen, die eine Belehnungsquote von 50% überschreiten, darf höchstens 20% des Vermögens der Anlagegruppe betragen.

Artikel 6 Liquide Mittel

- 6.1 Zur Sicherstellung von Verbindlichkeiten kann ein angemessener Anteil der Anlagegruppe in Form von Guthaben auf Sicht und Zeit bei Banken gehalten werden, sowie in Form von Geldmarktanlagen (einschl. Obligationen mit einer Restlaufzeit von maximal 12 Monaten) und Hypothekendarlehen mit einer Dauer von höchstens 12 Monaten.
- 6.2 Die nach diesem Artikel vorgenommenen Anlagen dürfen Forderungen gegen einen einzelnen Schuldner umfassen, die höchstens 10% des Vermögens der Anlagegruppe betragen, es sei denn es liegt eine der in Art. 54 BVV 2 genannten Forderungen vor.

Artikel 7 Derivate

Die Anlagegruppe sieht vom Einsatz derivativer Finanzinstrumente ab.

Artikel 8 Due Diligence

Die Anlageentscheidungen werden im Rahmen eines strukturierten und dokumentierten Verfahrens getroffen, auf Grundlage einer vollständigen qualitativen und quantitativen Überprüfung der rechtlichen, finanziellen, kommerziellen und technischen Aspekte aller in Frage kommenden Investitionen oder Desinvestitionen.

Artikel 9 Inkrafttreten

Diese Richtlinien wurden von dem Stiftungsrat am 10. Dezember 2018 genehmigt und treten zu diesem Datum in Kraft.