



J. SAFRA SARASIN



# Anlagerichtlinien

«Nachhaltig Immobilien Schweiz»

J. Safra Sarasin Anlagestiftung (SAST)

Februar 2017

### **Allgemeines**

Die Anlagegruppe investiert unter Berücksichtigung einer angemessenen Risikoverteilung in Wohn- und Geschäftsliegenschaften mit Standort in der Schweiz. Es können auch Bauten mit gemischter Nutzung erworben werden.

Die Anlagen sind insbesondere nach Objekten, deren Nutzungsart, Alter und Lage zu verteilen und erfolgen unter Einhaltung der Grundsätze und Richtlinien des Bundesgesetz über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG) und der zugehörigen Ausführungserlasse.

Das Anlageziel ist es, langfristig mindestens die Nettorendite der Benchmark unter Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten zu erzielen.

Mit der Ausgabe- und Rücknahmekommission sollen die effektiven, je nach Marktsituation unterschiedlichen Transaktionskosten dem handelnden Anleger weiterverrechnet werden, um eine Verwässerung der Performance für die verbleibenden Anleger zu verhindern.

### **Ausgabe von Ansprüchen**

Die Geschäftsführung der J. Safra Sarasin Anlagestiftung beschliesst über die Ausgabe von neuen Ansprüchen. Sie kann von Anlegern zurückgenommene Ansprüche zu den gleichen Bedingungen direkt an andere Anleger weiterplatzen.

Der Ausgabepreis entspricht in jedem Fall dem Inventarwert je Anspruch am Ende des vorangegangenen Rechnungsjahres, zuzüglich dem pro rata-Anteil am laufenden Ertrag und einer Ausgabekommission von max. 2.5%.

Der Erwerb von Ansprüchen erfolgt ausschliesslich durch Emission neuer Ansprüche durch die Stiftung oder durch die direkte Weiterplatzierung von Ansprüchen, die von Anlegern der Stiftung zurückgegeben werden. Ein freier Handel von Ansprüchen ist nicht zugelassen.

### **Rücknahme von Ansprüchen**

Die Anleger können auf jeden Bewertungsstichtag die Rücknahme aller oder eines Teils ihrer Ansprüche verlangen.

Stehen für die Rücknahme von Ansprüchen nicht ausreichend liquide Mittel zur Verfügung oder können diese

nicht weiterplatziert werden, verwertet die Stiftung Vermögenswerte. Die Stiftung kann die Rücknahme gemäss Art. 4 des Reglements der J. Safra Sarasin Anlagestiftung solange aufschieben, bis die benötigten liquiden Mittel zur Verfügung stehen. Der Rücknahmepreis pro Anspruch entspricht dem Inventarwert pro Anspruch am Ende des vorangegangenen Rechnungsjahres, zuzüglich dem pro rata-Anteil am laufenden Ertrag, abzüglich einer Rücknahmekommission von max. 2.5%.

Die Rückgabe von Ansprüchen erfolgt ausschliesslich durch Rücknahme durch die Stiftung oder durch die von der Geschäftsführung der J. Safra Sarasin Anlagestiftung vorgenommene direkte Weiterplatzierung an andere Anleger. Ein freier Handel von Ansprüchen ist nicht zugelassen.

### **Nachhaltigkeit**

Die Anlagegruppe berücksichtigt den Gedanken der ökologischen und sozialen Nachhaltigkeit. Unter anderem wird angestrebt, den Energiebedarf zu reduzieren. Dies gilt für den Erwerb bestehender Immobilien, Erstellung von Neubauten, Durchführung von Renovierungen sowie Liegenschaftsverwaltungen und technischen Unterhalt und soll schrittweise erreicht werden. Die Nachhaltigkeitsziele und -kriterien sind in Ergänzungsbestimmungen)\* zu diesen Anlagerichtlinien festgelegt.

### **Benchmark**

KGAST Immo-Index (Schweiz)

### **Zulässige Anlagen**

- In der Schweiz gelegene Wohnliegenschaften, kommerziell genutzte Liegenschaften, Liegenschaften mit gemischter Nutzung und angefangene Bauten;
- Liegenschaften im Baurecht und Stockwerkeigentum. Miteigentum ist zulässig, sofern die Anlagegruppe über die Mehrheit der Miteigentumsanteile und Stimmen verfügt. Im Einzelfall kann der Stiftungsrat der J. Safra Sarasin Anlagestiftung auf Antrag des Anlageausschusses von dieser Regelung abweichen. Der Verkehrswert der Grundstücke ohne Mehrheit der Miteigentumsanteile und Stimmen darf gesamthaft höchstens 30 Prozent des Vermögens der Anlagegruppe betragen;

)\*weitere Auskünfte auf Anfrage

- Beteiligungen an schweizerischen Immobiliengesellschaften, deren ausschliesslicher Gegenstand und Zweck der Erwerb und Verkauf in der Schweiz gelegener Liegenschaften, die Überbauung von Grundstücken sowie die Vermietung und Verpachtung dieser Immobilien ist;
- In der Schweiz gelegenes Bauland (einschl. Abbruchobjekte), dessen Erwerb der Realisierung eigener Bauvorhaben dient oder das sich für die Abgabe im Baurecht an Dritte eignet;
- Anteile an schweizerischen Immobilienanlagefonds und Immobilienanlagegruppen von anderen Anlagestiftungen, die ausschliesslich in der Schweiz investieren;
- Anleihen der Emissionszentrale Gemeinnütziger Wohnbauträger, der Pfandbriefzentrale der schweizerischen Kantonalbanken und der Pfandbriefbank schweizerischer Hypothekarinstitute;
- Schuldbriefe und /oder vertragliche Grundpfandrechte;
- Zur Aufrechterhaltung der Zahlungsbereitschaft oder zum Parkieren von Geldern bei mangelnden Anlagemöglichkeiten kann die Anlagegruppe in entsprechendem Masse Liquidität halten. Diese kurzfristig verfügbaren Mittel sind Kasse, bzw. Guthaben bei erstklassigen Banken und der Post, Anlagen im Geldmarkt einschliesslich kollektiver Anlagen im Geldmarkt und Obligationenanlagen, Schuldbriefe oder andere vertragliche Grundpfandrechte mit einer Laufzeit von bis zu 12 Monaten sowie fest zugesagte Kreditlimiten einer Bank;
- Zur Sicherstellung bevorstehender Bauvorhaben können festverzinsliche Anleihen mit einer Laufzeit von bis zu 24 Monaten gehalten werden.
- Die Belehnung von Grundstücken ist zulässig. Die Belehnungsquote darf jedoch im Durchschnitt aller Grundstücke die von einer Anlagegruppe direkt, über Tochtergesellschaften oder in kollektiven Anlagen gehalten werden, ein Drittel des Verkehrswerts der Grundstücke nicht überschreiten.
- Die Belehnungsquote kann ausnahmsweise und vorübergehend auf 50 Prozent erhöht werden, wenn dies:
  - zur Wahrung der Liquidität erforderlich ist; und
  - im Interesse der Anlegerinnen und Anleger ist.
- Der Wert der kollektiven Anlagen, die eine Belehnungsquote von 50% überschreiten, darf höchstens 20 Prozent des Vermögens der Anlagegruppe betragen.
- Die Anlagegruppe kann vorübergehend Schuldbriefe und andere vertragliche Grundpfandrechte auf Immobilien Dritter im Zusammenhang mit einem Liegenschafts Kauf bis maximal 10% des Gesamtvermögens der Anlagegruppe übernehmen.
- Der Anteil pro Kollektivanlage ist auf 5% begrenzt. Insgesamt darf der Anteil an Kollektivanlagen maximal 25% des Gesamtvermögens der Anlagegruppe betragen.
- Der Einsatz von Derivaten ist nicht zulässig.
- Mindestens 2/3 der Objekte (gemessen am Verkehrswert) der Anlagegruppe sind Wohnbauten.

#### **Sacheinlagen**

- Die Sacheinlage ist möglich, wenn die Immobilien strategiekonform sind und der Handel zum Wert des unabhängigen externen Schätzers der Anlagestiftung stattfindet.

#### **Begrenzungen**

- Die Anlagegruppe verteilt ihre Anlagen auf mindestens 10 Objekte. Der Verkehrswert eines Anlageobjektes darf nicht mehr als 15% des Gesamtvermögens der Anlagegruppe betragen. Siedlungen, die nach den gleichen Grundsätzen erstellt worden sind, sowie aneinander grenzende Parzellen gelten als ein Objekt.
- Der Anteil an Bauland (inkl. Abbruchobjekte), angefangenen Bauten sowie sanierungsbedürftigen Objekten ist auf 30% des gesamten Vermögens der Anlagegruppe begrenzt.
- Der Anteil an Gebäuden im Baurecht ist auf 30% des gesamten Vermögens der Anlagegruppe begrenzt.

**J. Safra Sarasin Anlagestiftung**

Herr Hanspeter Kämpf, Geschäftsführer  
Elisabethenstrasse 62, Postfach  
CH - 4002 Basel  
Telefon + 41(0)58 317 49 10  
Telefax + 41(0)58 317 48 96  
E-Mail: [hanspeter.kaempf@jsafrasarasin.com](mailto:hanspeter.kaempf@jsafrasarasin.com)  
[www.jsafrasarasin.ch/sast](http://www.jsafrasarasin.ch/sast)