

UNIGAMMA ANLAGESTIFTUNG

ANLAGERICHTLINIE ANLAGEGRUPPE HYPOTHEKEN A

AUSGABE 1. JANUAR 2016

INHALTSVERZEICHNIS

Art. 1	Grundlagen	2
Art. 2	Anlageuniversum	2
Art. 3	Zulässige Anlagen	2
Art. 4	Anlagerestriktionen	3
Art. 5	Kreditaufnahmen, Belehnung	3
Art. 6	Bewertung, Ausgabe, Rücknahme, Gebühren und Kosten	3
Art. 7	Inkrafttreten, Abweichungen	4

ART. 1 GRUNDLAGEN

- Grundlagen ¹ Der Stiftungsrat erlässt gestützt auf die Stiftungsurkunde und das Reglement die nachfolgende Anlagerichtlinie
- Gültigkeitsbereich ² Die Anlagerichtlinie ist gültig für die Anlagegruppe "Hypotheken A".

ART. 2 ANLAGEUNIVERSUM

- Anlageklassen ¹ Die Anlagegruppe vergibt hauptsächlich grundpfandgesicherte Kredite im ersten Rang mit einem Schwerpunkt im Espace Mittelland.
- Anlagefokus ² Bis zu 100% des Vermögens wird in grundpfandgesicherte Kredite angelegt. Zu deren Besicherung dienen Mehrfamilienhäuser, Geschäftshäuser (inkl. Hotels und industrielle Objekte), Einfamilienhäuser und Stockwerk- und Miteigentum oder Bauland für entsprechende Objekte. Hypothekarkredite auf landwirtschaftliche Objekte werden nicht gewährt.
- Diversifikation ³ Im Rahmen des Anlagefokus ist eine angemessene Risikoverteilung nach Regionen, Lagen, Nutzungsarten zu beachten.
- Liquiditätshaltung ⁴ Zur Sicherstellung der notwendigen Liquidität sowie zum Aufbau von Mitteln für die Vergabe weiterer Hypotheken können punktuell bis zu 20% des Vermögens in kurzfristigen Anlagen (Guthaben sowie Festgelder bei Banken, Geldmarktfonds, Forderungspapiere mit einer Restlaufzeit von 12 Monaten) angelegt werden.

ART. 3 ZULÄSSIGE ANLAGEN

- Zulässige Kredite ¹ Zulässig sind Kredite mit einer hypothekarischen Besicherung im ersten Rang. Bei der Kreditvergabe darf maximal 65% des Verkehrswertes der Immobilie belehnt werden. Sinkt der Verkehrswert nach Kreditvergabe, darf der Kredit weiter gewährt, aber nicht mehr erhöht werden.
- ² Zulässige Sicherheiten sind
- Wohnhäuser (Mehr- und Einfamilienhäuser, Mit- und Stockwerkeigentum) in der Schweiz
 - Gewerblich genutzte Liegenschaften (inkl. Hotellerie und Industrie, exkl. Landwirtschaft) in der Schweiz
- Direkte und indirekte Anlagen ³ Zulässige Hypothekarkredite können als Direktkredite oder als Beteiligung an kollektiven Anlagen gem. Art. 30 Abs. 1 ASV gehalten werden.
- Derivative Finanzinstrumente ⁴ Fremdwährungs- und Zinsänderungsrisiken dürfen durch derivative Instrumente abgesichert werden. Die Voraussetzungen gemäss Art. 56a BV 2 sind sinngemäss einzuhalten.

- Liquiditätshaltung ⁵ Zulässig sind Anlagen in Schweizer Franken bei Banken, die der Aufsicht der FINMA unterstellt sind. Zulässig ist weiter die Liquiditätshaltung bei Gegenparteien, welche ein kurzfristiges Rating von mindestens A-2 (oder gleichwertig) aufweisen und für die ein genügend liquider Markt besteht. Fällt das Rating unter die Minimalanforderung, darf eine Position weiter gehalten werden, wenn damit die Anlegerinteressen besser gewahrt werden als bei einer sofortigen Veräusserung. Die Liquiditätshaltung hat auf Schweizer Franken zu lauten oder das Fremdwährungsrisiko muss durch dafür geeignete Geschäfte abgesichert werden.

ART. 4 ANLAGERESTRIKTIONEN

- Gesamtbegrenzungen ¹ Für folgende Anlagen gelten folgende Höchstwerte in Prozenten des Vermögens der Anlagegruppe:
- 40% für gewerbliche Kredite
 - 30% angemessen diversifizierte kollektive Anlagen nach Art. 56 Abs. 2 BVV 2 mit ausreichender Informations- und Auskunftspflicht.
- Einzelbegrenzung pro Schuldner und Objekt ² Der Wert aller Hypotheken für denselben Schuldner bzw. mit der gleichen Sicherheit darf höchstens 10% des Vermögens der Anlagegruppe betragen.
- Einzelbegrenzung kollektive Anlagen ³ Der Anteil einer kollektiven Anlage ist auf höchstens 20 % des Vermögens der Anlagegruppe zu beschränken, sofern die kollektive Anlage nicht
- der Aufsicht der FINMA untersteht oder von ihr in der Schweiz zum Vertrieb zugelassen ist;
 - oder von einer schweizerischen Anlagestiftung aufgelegt wurde.
- Einzelbegrenzung Anlagen zur Liquiditätshaltung ⁴ Maximal 10% des Vermögens der Anlagegruppe dürfen in Forderungen gegenüber einem einzelnen Schuldner bestehen. Abweichungen sind möglich bei Forderungen gegenüber der Eidgenossenschaft und schweizerischen Pfandbriefinstituten.

ART. 5 KREDITAUFNAHMEN, BELEHNUNG

- Zulässigkeit ¹ Innerhalb der Anlagegruppe und der von ihr gehaltenen Kollektivanlagen sind keine Kreditaufnahmen zulässig.

ART. 6 BEWERTUNG, AUSGABE, RÜCKNAHME, GEBÜHREN UND KOSTEN

- Bewertung ¹ Die Bewertung des Bruttovermögens und der Verbindlichkeiten der Anlagegruppe erfolgt auf alle Ausgabe- und Rücknahmetage. Massgebend sind die Vorschriften von Art. 10.4 sowie 10.5 des Reglements.
- ² Variable Hypothekendarlehen werden zum Nominalwert, Hypotheken mit fester Laufzeit und festem Zinssatz werden zum Marktwert bewertet. Die Bewertung der Kredite wird unter Bildung einer angemessenen Rückstellung für solche Kredite, deren Rückzahlung gefährdet ist, vorgenommen.
- ³ Die Bewertung der Beteiligungen an kollektiven Anlagen erfolgt zum letztbekannten Börsenkurs am Bewertungszeitpunkt. Wo ein solcher nicht vorhanden ist, erfolgt die Bewertung zum Net Asset Value der anteiligen kollektiven Anlage im Sinne der Vorschriften von Art. 6.1 und 6.2 dieser Anlagerichtlinie.

- Ausgabe ⁴ Ausgaben von Ansprüchen erfolgen am ersten Werktag eines Monats. Die Voranzeigefrist beträgt maximal 3 Monate. Der Ausgabeaufschlag beträgt maximal 2%.
- Rücknahmen ⁵ Rücknahmen von Ansprüchen erfolgen am ersten Werktag eines Monats. Die Voranzeigefrist beträgt maximal 6 Monate. Der Rücknahmeabschlag beträgt maximal 2%.
- Gebühren und Kosten ⁶ Die wesentlichen Bestandteile der Kosten, die der Anlagegruppe belastet werden sind:
- Aufwendungen beim Abschluss eines Hypothekarkredits wie Provisionen an Dritte, Notariats- und Grundbuchgebühren, soweit diese nicht vom Gebäudeeigentümer getragen werden.
 - Aufwendungen für die Verwaltung der Hypothekarkredite und Aufwendungen für das Inkasso der Zinsen.
 - Honorar der Revisionsstelle.
 - Kosten der Buchführung, Rechnungslegung und der allgemeinen Administration.
 - Kosten des Drucks und Versandes von Informationen an die Anleger.
 - Kosten der Geschäftsführung von jährlich maximal 0.1% des Gesamtvermögens der Anlagegruppe.
 - Kosten der Vermögensverwaltung von jährlich maximal 0.3% des investierten Vermögens der Anlagegruppe.
 - Anteilsmässige Kosten für die Verwaltung der Anlagestiftung.
 - Weitere ausserordentliche Kosten, die sich aus gesetzlichen oder aufsichtsrechtlichen Vorschriften ergeben.

ART. 7 INKRAFTTRETEN, ABWEICHUNGEN

- Inkrafttreten ¹ Der Stiftungsrat hat diese Anlagerichtlinie mit Beschluss vom 02.06.2016 erlassen. Sie tritt auf den 1. Juni 2016 in Kraft.
- Abweichungen ² Von den Artikeln 2 bis 4 dieser Richtlinie darf nur im Einzelfall und befristet abgewichen werden, wenn das Interesse der Anleger eine Abweichung dringend erfordert und der Präsident des Stiftungsrats der Abweichung zustimmt.

Aarau, 02.06.2016

Unigamma Anlagestiftung

