

PATRIMONIUM

Your Partner in Private Markets

Anlagerichtlinien

**Anlagegruppe
Gesundheitsimmobilien Schweiz**

Inkrafttreten: 29.10.2024

Inhalt

I. Allgemeine Bestimmungen	2
Art. 1.1 - Gesetzliche Vorschriften	2
Art. 1.2 - Geltungsbereich	2
Art. 1.3 - Abweichung von Anlagerichtlinien	2
 II. Besondere Bestimmungen - Anlagerichtlinien Gesundheitsimmobilien Schweiz	 3
Art. 2.1 - Anlageuniversum	3
Art. 2.2 - Zulässig Anlagen	3
Art. 2.3 - Anlagerestriktionen	4
Art. 2.4 - Diversifikation	4
Art. 2.5 - Aufnahme von fremden Mitteln	4
Art. 2.6 - Liquide Mittel	4
Art. 2.7 - Derivative Anlageinstrumente	5
Art. 2.8 - Inkraftsetzung	5

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1.1 - Gesetzliche Vorschriften

Für alle Anlagegruppen gelten die rechtlichen Bestimmungen zur Vermögensanlage der Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV).

Art. 1.2 - Geltungsbereich

Die Besonderen Bestimmungen sowie der Prospekt können abweichende Regelungen enthalten, welche den Allgemeinen Bestimmungen vorgehen.

Art. 1.3 - Abweichung von Anlagerichtlinien

Von den Anlagerichtlinien 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. Die Abweichungen werden im Anhang der Jahresrechnung offengelegt und begründet.

Bei passiven Überschreitungen der Anlagerichtlinien z.B. aufgrund von Kurs- und Wertveränderungen oder Ausgaben und Rücknahmen von Ansprüchen erfolgt die Rückführung unter Wahrung der Interessen der Anleger.

II. Besondere Bestimmungen

Anlagerichtlinien Gesundheitsimmobilien Schweiz

Art. 2.1 - Anlageuniversum

- I. Der Anlagefokus der Anlagegruppe sind direkt gehaltene Gesundheitsimmobilien in der Schweiz.
- II. Grundstücke im Allein-, Mit- und Stockwerkeigentum sowie der Erwerb und die Abgabe von dauernden Rechten (selbständigen Baurechten).
- III. Unbebaute Grundstücke, sofern diese erschlossen sind und die Voraussetzungen für eine umgehende Überbauung erfüllen.
- IV. Kollektive Anlagen wie z.B. Anlagefonds oder Anlagegruppen von Anlagestiftungen, sofern deren Zweck ausschliesslich dem Erwerb, dem Verkauf, der Überbauung, der Vermietung oder der Verpachtung von eigenen Grundstücken dient, und unter der Voraussetzung der Einhaltung von Art. 30 der ASV.
- V. Kotierte Immobilienaktiengesellschaften deren Zweck der Erwerb und Verkauf, die Überbauung, die Vermietung oder die Verpachtung von Grundstücken in der Schweiz ist.
- VI. Beteiligungen an schweizerischen Immobilienaktiengesellschaften im Alleineigentum, deren Zweck der Erwerb und Verkauf von eigenen, in der Schweiz gelegenen Immobilien, die Überbauung von Grundstücken sowie die Vermietung und Verpachtung dieser Immobilien ist.

Art. 2.2 - Zulässig Anlagen

- I. Gesundheitsimmobilien mit medizinischer Nutzung, wie z.B.
 - a. Spitäler & Kliniken zur stationären und oder ambulanten Behandlung;
 - b. Medizinische Gemeinschaftspraxen, Arzt Häuser;
 - c. Zahnärztliche Gemeinschaftspraxen;
 - d. Ambulante Therapiezentren;
 - e. Erholungs-, Rekonvaleszenzeinrichtungen & Heilbäder;
 - f. Seniorenresidenzen mit Pflegeeinrichtungen.
- II. Gesundheitsimmobilien ohne medizinische Nutzung, wie z.B.
 - a. Seniorenresidenzen ohne Pflegeeinrichtungen.
- III.
 - a. Weitere, ähnliche, der Gesundheitsförderung dienende Einrichtungen.
 - b. Grundstücke mit gemischter Nutzung, die überwiegend als Gesundheitsimmobilien genutzt werden.

- c. Grundstücke, die innert angemessener Frist in eine überwiegende Nutzung als Gesundheitsimmobilie überführt werden können.

Art. 2.3 - Anlagerestriktionen

- I. Bauland, angefangene Bauten und laufende Totalsanierungen max. 30% des Anlagevermögens der Anlagegruppe.
- II. Grundstücke in Miteigentum ohne Mehrheit der Miteigentumsanteile und Stimmen max. 30% des Anlagevermögens der Anlagegruppe.
- III. Kollektive Anlagen wie z.B. Anlagefonds oder Anlagegruppen von Anlagestiftungen, sofern deren Zweck ausschliesslich dem Erwerb, dem Verkauf, der Überbauung, der Vermietung oder der Verpachtung von eigenen Grundstücken in der Schweiz dient, unter der Voraussetzung der Einhaltung von Art. 30 der ASV, und kotierte Immobilienaktiengesellschaften zusammen, max. 15% des Anlagevermögens der Anlagegruppe. Der Anteil an einer einzelnen Kollektivanlage oder Immobilienaktiengesellschaft ist auf 10% des Anlagevermögens der Anlagegruppe beschränkt.

Art. 2.4 - Diversifikation

- I. Es ist eine angemessene Diversifikation nach Regionen, Objekten und Betreibern anzustreben.
- II. Gesundheitsimmobilien mit medizinischer Nutzung (Bandbreite 40% - 100%)
Gesundheitsimmobilien ohne medizinische Nutzung (Bandbreite 0% - 60%)
- III. Die Direktanlagen verteilen sich auf mindestens zehn Grundstücke. Siedlungen, die nach den gleichen baulichen Grundsätzen erstellt worden sind, sowie aneinandergrenzende Parzellen gelten als ein einziges Grundstück.
- IV. Der Verkehrswert eines Grundstücks darf höchstens 15% des Anlagevermögens der Anlagegruppe betragen.

Art. 2.5 - Aufnahme von fremden Mitteln

- I. Die Belehnungsquote darf im Durchschnitt aller Grundstücke, die direkt oder indirekt gehalten werden, ein Drittel des Verkehrswerts der Grundstücke nicht überschreiten.
- II. Die Belehnungsquote kann ausnahmsweise und vorübergehend auf 50 Prozent erhöht werden, wenn dies zur Wahrung der Liquidität erforderlich ist und im Interesse der Anleger liegt.

Art. 2.6 - Liquide Mittel

- I. Die liquiden Mittel können in Form von Bankguthaben auf Sicht und Zeit sowie Anlagen mit Geldmarktcharakter mit einer Restlaufzeit von max. 12 Monaten gehalten werden. Das kurzfristige Rating des Schuldners muss mindestens A-1 (Standard&Poor's), P-1 (Moody's) oder F1 (Fitch) betragen.

- II. Zur Sicherstellung von bevorstehenden Bauvorhaben kann Liquidität auch in Anlagen mit einer Restlaufzeit von bis zu 24 Monaten angelegt werden. Das Rating des Schuldners beim Erwerb muss mindestens A (Standard&Poor's), A2 (Moody's) oder A (Fitch) betragen.
- III. Das Gegenparteienrisiko ist auf 10% des Anlagegruppenvermögens beschränkt.

Art. 2.7 - Derivative Anlageinstrumente

Der Einsatz von derivativen Instrumenten ist erlaubt. Die entsprechenden Bestimmungen der Verordnung über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVV 2), einschliesslich der zugehörigen Fachempfehlung, sind einzuhalten.

Art. 2.8 - Inkraftsetzung

Die vorliegenden Anlagerichtlinien wurden vom Stiftungsrat genehmigt und per 29. Oktober 2024 in Kraft gesetzt. Sie ersetzen die Anlagerichtlinien vom 27. Oktober 2020.

Die Anlagerichtlinien können jederzeit geändert werden. Änderungen werden den Anlegern in geeigneter Form mitgeteilt.