

# Jahresbericht 2025

## Liberty Anlagestiftung



## Inhaltsverzeichnis

Vermögens- und Erfolgsrechnungen.....	3
Stammvermögen.....	6
Anhang.....	8
1. Grundlagen und Organisation.....	9
2. Buchführungs-, Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze .....	11
3. Erläuterungen zu einzelnen Positionen .....	12
Details Investitionen.....	14
Organisation der Liberty Anlagestiftung.....	14

# Vermögens- und Erfolgsrechnungen

## Anlagegruppen

## Anlagegruppe Swiss Hypo Residence

### Vermögensrechnung

		Residence 31.12.25 in CHF	Residence 31.12.24 in CHF
	Ref.		
1000 Bankguthaben		1'843'646	1'981'294
1100 Forderungen		1'974	7'585
1200 Hypotheken		29'098'671	28'757'530
1300 Aktive Rechnungsabgrenzungen	S.14	26'983	147'016
<b>Gesamtvermögen</b>		<b>30'971'274</b>	<b>30'893'424</b>
2000 Verbindlichkeiten		0	1'697
2100 übrige Verbindlichkeiten		-	-
<b>Nettovermögen</b>		<b>30'971'274</b>	<b>30'891'728</b>

### Erfolgsrechnung

		01.01.25 - 31.12.25 in CHF	01.01.24 - 31.12.24 in CHF
	Ref.		
3000 Erträge auf Hypotheken		280'400	238'589
3200 Ausgabe- und Rücknahmekommissionen	3.4	-	-
3300 Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen		-	197'019
3400 Sonstige Erträge		-	-
3500 Zinsertrag		5'794	7'911
<b>Total Erträge</b>		<b>286'194</b>	<b>443'519</b>
6150 Negativzinsen		-	-
6200 Revisionskosten		-	-
6250 Vergütung an Depotbank		-	-
6350 Pauschalgebühr Anlagegruppen	3.1	-93'075	-73'494
6360 Vermittlungsentschädigungen	3.2	-18'054	-16'883
6400 Diverses		-	-60
6600 Zinsaufwand, Bankspesen und -Gebühren	3.3	-210	-153
6800 Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Ansprüchen		-	-
<b>Total Aufwände</b>		<b>-111'339</b>	<b>-90'590</b>
<b>Total Nettoertrag</b>		<b>174'855</b>	<b>352'929</b>
7000 Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	3.5	-95'309	1'267'992
<b>Gesamterfolg</b>		<b>79'546</b>	<b>1'620'922</b>

### Verwendung des Erfolges

		01.01.25 - 31.12.25 in CHF	01.01.24 - 31.12.24 in CHF
Nettoertrag des Rechnungsjahres		174'855	352'929
Zur Wiederanlage bestimmter Ertrag		174'855	352'929

### Veränderung des Sondervermögens

		31.12.25 in CHF	31.12.24 in CHF
Vermögen zu Beginn des Geschäftsjahres		30'891'728	18'590'351
2800 Zeichnungen		-	10'680'456
2810 Rücknahmen		-	-
2979 Gesamterfolg		79'546	1'620'922
Vermögen am Ende des Geschäftsjahres		30'971'274	30'891'728
Durchschnittliches Nettovermögen		31'031'535	24'616'592

### Kennzahlen (pro Anspruch)

		31.12.25	31.12.24
Anzahl Ansprüche im Umlauf per 31.12.		306'216.85	306'216.85
Inventarwert pro Anspruch	in CHF	101.14	100.88
Ertrag pro Anspruch	in CHF	0.57	1.16
Rendite	in %	0.26%	5.54%
Total Expense Ratio (TER)	in %	0.30%	0.30%
Rendite 5 Jahre		1.24%	1.08%
Rendite Inception-to-Date (ITD)		1.14%	0.88%
annualisierte Volatilität		1.63%	2.62%
annualisierte Volatilität 5 Jahre		4.30%	4.24%
annualisierte Volatilität Inception-to-Date (ITD)		3.72%	3.98%

## Anlagegruppe Swiss Hypo Pension

### Vermögensrechnung

		Pension 31.12.25 in CHF	Pension 31.12.24 in CHF
	Ref.		
1000 Bankguthaben		-296'187	52'589
1100 Forderungen		4'998	-
1200 Hypotheken	S.14	2'380'000	2'540'000
1300 Aktive Rechnungsabgrenzungen		337'911	-
<b>Gesamtvermögen</b>		<b>2'426'722</b>	<b>2'592'589</b>
2000 Verbindlichkeiten		5'006	5'006
2100 übrige Verbindlichkeiten		-	-
<b>Nettovermögen</b>		<b>2'421'716</b>	<b>2'587'583</b>

### Erfolgsrechnung

		01.01.25 - 31.12.25 in CHF	01.01.24 - 31.12.24 in CHF
	Ref.		
3000 Erträge auf Hypotheken		45'832	28'400
3200 Ausgabe- und Rücknahmekommissionen	3.4	-	-
3300 Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen		4'998	22'920
3400 Sonstige Erträge		-	-
3500 Zinsertrag		75	-
<b>Total Erträge</b>		<b>50'905</b>	<b>51'320</b>
6150 Negativzinsen		-	-
6200 Revisionskosten		-	-
6250 Vergütung an Depotbank		-	-
6350 Pauschalgebühr Anlagegruppen	3.1	-6'719	-3'630
6360 Vermittlungsentschädigungen	3.2	-	-
6370 Ausschüttung		-	-
6400 Diverses		-	-
6600 Zinsaufwand, Bankspesen und -Gebühren	3.3	-105	-101
6800 Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Ansprüchen		-2'450	-
<b>Total Aufwände</b>		<b>-9'274</b>	<b>-3'731</b>
<b>Total Nettoertrag</b>		<b>41'631</b>	<b>47'589</b>
7000 Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	3.5	-	-
<b>Gesamterfolg</b>		<b>41'631</b>	<b>47'589</b>

### Verwendung des Erfolges

		01.01.25 - 31.12.25 in CHF	01.01.24 - 31.12.24 in CHF
Nettoertrag des Rechnungsjahres		41'631	47'589
Zur Ausschüttung bestimmter Ertrag		41'631	47'589

### Veränderung des Sondervermögens

		31.12.2025 in CHF	31.12.2024 in CHF
Vermögen zu Beginn des Geschäftsjahres		2'587'583	912'651
Ausschüttung		-47'498	-12'657
2800 Zeichnungen		340'000	1'640'000
2810 Rücknahmen		-500'000	-
2979 Gesamterfolg		41'631	47'589
Vermögen am Ende des Geschäftsjahres		2'421'716	2'587'583
Durchschnittliches Nettovermögen		2'214'169	1'214'197

### Kennzahlen (pro Anspruch)

		31.12.2025	31.12.2024
Anzahl Ansprüche im Umlauf per 31.12.		23'800.00	25'400.00
Inventarwert pro Anspruch	in CHF	101.75	101.87
Ertrag pro Anspruch (vor Ausschüttung)	in CHF	1.75	1.87
Rendite (vor Ausschüttung)	in %	1.72%	1.85%
Total Expense Ratio (TER)	in %	0.30%	0.30%
Rendite Inception-to-Date (ITD)		5.86%	4.11%
Annualisierte Volatilität		0.05%	0.06%
Annualisierte Volatilität Inception-to-Date (ITD)		0.07%	0.07%

# Bilanz und Erfolgsrechnung

## Stammvermögen

## Stammvermögen

Bilanz		31.12.2025	31.12.2024
		in CHF	in CHF
<b>Aktiven</b>	Ref.		
Flüssige Mittel		129'955	116'449
Forderungen		5'006	15'006
Aktive Rechnungsabgrenzungen		-	-
<b>Total Aktiven</b>		<b>134'961</b>	<b>131'455</b>
<b>Passiven</b>			
Verbindlichkeiten		-	-
Passive Rechnungsabgrenzungen		26'616	25'034
Rückstellungen		-	-
<b>Fremdkapital</b>		<b>26'616</b>	<b>25'034</b>
Stammkapital		100'000	100'000
Freiwillige Gewinnreserven		-	-
Gewinnvortrag vom Vorjahr		6'421	4'910
Jahresgewinn /-verlust		1'923	1'511
<b>Eigenkapital</b>		<b>108'345</b>	<b>106'421</b>
<b>Total Passiven</b>		<b>134'961</b>	<b>131'455</b>
<b>Erfolgsrechnung</b>			
		01.01.25 - 31.12.25	01.01.24 - 31.12.24
		in CHF	in CHF
	Ref.		
Pauschalgebühren Anlagegruppen	3.1	99'794	93'233
Diverses		-	10'000
Zinsertrag, Fremdwährungsdifferenzen		-	-
<b>Ert rag</b>		<b>99'794</b>	<b>103'233</b>
Personalaufwand		-	-
Verwaltungsaufwand		-40'492	-42'651
Stiftungsratsentschädigung	3.6	-8'400	-10'446
Lohnnebenkosten (AHV/IV/EO/ALV/FAK/Verwaltungskostenbeiträge)		-	-694
Revisionskosten	3.7	-9'903	-10'985
Aufsichtsgebühren	3.8	-5'188	-3'565
Administration Liberty Vorsorge AG	3.9	-33'265	-32'840
Diverses		-170	-110
Zinsaufwand, Bankspesen und -Gebühren		-453	-431
Übersetzungen		-	-
<b>Aufwand</b>		<b>-97'871</b>	<b>-101'722</b>
<b>Jahresgewinn /-verlust</b>		<b>1'923</b>	<b>1'511</b>

# Anhang



# 1. Grundlagen und Organisation

## 1.1 Grundlagen

Die Liberty Anlagestiftung (nachstehend "Anlagestiftung" genannt) ist eine Stiftung im Sinne von Art. 80 ff. ZGB in Verbindung mit Art. 53g ff. BVG, die der beruflichen Vorsorge dient.

Die Anlagestiftung hat ihren Sitz in Schwyz.

Neben den für Anlagestiftungen relevanten Bestimmungen in Gesetzen und Verordnungen gelten für die Anlagestiftung insbesondere die folgenden von der OAK BV geprüften Rechtsgrundlagen:

- a) Statuten vom 15. Mai 2025
- b) Stiftungsreglement vom 3. September 2021
- c) Anlagerichtlinien Anlagegruppe Swiss Hypo Residence vom 27. März 2024
- d) Anlagerichtlinien Anlagegruppe Swiss Hypo Pension vom 3. Juni 2022

Die Anlagestiftung untersteht der Aufsicht der Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge OAK BV.

Die Anlagestiftung bezweckt die gemeinschaftliche Anlage der ihr anvertrauten Vorsorgegelder.

Das Stiftungsvermögen besteht aus dem Stamm- und dem Anlagevermögen.

Als Anleger der Anlagestiftung sind in der Schweiz domizilierte steuerbefreite Einrichtungen der beruflichen Vorsorge (d.h. namentlich Pensionskassen, Freizügigkeitseinrichtungen, Auffangeinrichtung, Sicherheitsfonds, Anlagestiftungen, Wohlfahrtsfonds, Finanzierungstiftungen sowie Bankstiftungen im Rahmen der Säule 3a und dergleichen) sowie der eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (FINMA) unterstellte kollektive Kapitalanlagen mit demselben Anlegerkreis zulässig.

## 1.2 Organisation

### 1.2.1 Organe

Organe der Anlagestiftung bilden:

1. die Anlegerversammlung
2. der Stiftungsrat
3. die Revisionsstelle

### 1.2.2 Anlegerversammlung

Die Anlegerversammlung ist das oberste Organ der Anlagestiftung. Sie wird durch die Anleger gebildet.

Die Anlegerversammlung tritt nach Massgabe des Stiftungsreglements zusammen, mindestens jedoch einmal jährlich.

### 1.2.3 Stiftungsrat

Der Stiftungsrat ist das oberste geschäftsführende Organ der Anlagestiftung. Die Anlegerversammlung hat die folgenden Stiftungsratsmitglieder für eine Amtsperiode von zwei Jahren gewählt:

Präsident: Josef Dittli  
Mitglieder: Andreas Fuchs  
Stefano Beros

### 1.2.4 Ausschüsse

Der Stiftungsrat kann gemäss Art. 10 Abs. 5 der Statuten Ausschüsse jeder Art bilden. Per 31. Dezember 2025 besteht folgender Ausschuss:

#### Anlageausschuss

Der Anlageausschuss nimmt das Portfoliomanagement der Anlagegruppen wahr und ist für die Umsetzung der vom Stiftungsrat erlassenen Anlagerichtlinien zuständig und setzt sich per 31. Dezember 2025 wie folgt zusammen:

Mitglied des Stiftungsrats: Andreas Fuchs  
Berater des Stiftungsrats: Marco Biasella  
Ralph Moser

### 1.2.5 Geschäftsführung

Der Stiftungsrat hat die Liberty Vorsorge AG, Schwyz, mit der Geschäftsführung der Anlagestiftung betraut und Marco Biasella als Geschäftsführer eingesetzt.

### 1.2.6 Revisionsstelle

Die Anlegerversammlung hat Balmer-Etienne AG, Luzern, für eine weitere Amtsdauer von einem Jahr als unabhängige Revisionsstelle gewählt.

### 1.2.7 Depotstelle

Der Stiftungsrat hat die Bank CIC (Schweiz) AG, Basel, mit der Depotführung der Anlagestiftung beauftragt.

### 1.2.8 Zusammenarbeit mit Dritten

Der Stiftungsrat hat sämtliche Aufgaben und Befugnisse, soweit sie nicht unmittelbar mit der obersten Leitung der Anlagestiftung verbunden sind, im Sinne von Art. 10 Ziff. 6 der Statuten an Dritte übertragen.

Per 31. Dezember 2025 bestehen mit folgenden Dritten Outsourcing-Verträge:

- Liberty Vorsorge AG, Schwyz
- Avobis Invest AG, Zürich

### **1.3 Risikomanagement**

Die Anlagestiftung verfügt über ein internes Risikomanagement- und Kontrollsystem, das periodisch und systematisch eine Identifikation, Messung, Steuerung und Überwachung der Risiken in Bezug auf die Zielerreichung der Stiftung anhand einer Risk Matrix vornimmt, wozu auch die Risikobewertung und die Festlegung von Massnahmen zur Risikoentschärfung gehören.

Der Stiftungsrat ist verantwortlich für die Regelung der internen Kontrollen sowie des Risikomanagements und der Überwachung von deren Implementierung.

Das Risikomanagement und interne Kontrollsystem für das Geschäftsjahr 2025 wurde vom Stiftungsrat in den Sitzungen vom 6. Dezember 2024 und 5. Dezember 2025 behandelt.

Die Hauptrisiken der Anlagestiftung bilden demnach das Risiko einer Illiquidität und das kleine Stiftungsvermögen. Die Illiquidität kann aus der fehlenden Fristenkongruenz zwischen der Vermögensanlage in langfristigen Hypothekaranlagen und der Möglichkeit der Investoren, ihre Anteile jederzeit verkaufen zu können, entstehen. Diesem Risiko wird durch eine zeitnahe Liquiditätsplanung, welche die einzelnen Posten (verfügbarer Cash, kurzfristig liquidierbare Anlagen, Fälligkeiten, Zinszahlungen, Ausgaben und Rücknahmen) gegenüberstellt, proaktiv begegnet. Über gezielte Vertriebsaktivitäten wird versucht, weitere Investoren zu gewinnen und die Vermögensbasis und damit das Anlagevolumen zu vergrössern.

### **1.4 Loyalität und Integrität**

Gestützt auf Art. 10 der Statuten sowie der massgeblichen gesetzlichen und regulatorischen Bestimmungen (insb. Art. 8 Abs. 4 ASV) hat der Stiftungsrat das "Reglement zur Vermeidung von Interessenkonflikten und Regelung von Rechtsgeschäften mit Nahestehenden" erlassen. Die Anlagestiftung hat die notwendigen Vorkehrungen zur Sicherstellung der Loyalität und Integrität getroffen. Der Stiftungsrat, die Geschäftsführung, die Administration und die für die Anlage sowie für die Verwaltung des Vermögens beauftragten Personen haben die Einhaltung der Loyalitäts- und Integritätsvorschriften bestätigt.

## 2. Buchführungs-, Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Buchführung und Rechnungslegung entspricht den Vorschriften von Art. 47 ff. BVV 2 in Verbindung mit Art. 38 ff. ASV.

Für die Anlagegruppen sowie für das Stammvermögen wird gesondert Buch geführt.

### 2.1 Vermögensanlage

Das Vermögen der Anlagestiftung gliedert sich in das Stammvermögen und in zwei rechnerisch selbständig geführten Anlagegruppen Swiss Hypo Residence und Swiss Hypo Pension. Die Vermögensanlage richtet sich nach den geltenden Gesetzen, Verordnungen, Statuten, Reglementen, Richtlinien und Spezialweisungen der Anlagestiftung.

### 2.2 Darstellung der Jahresrechnungen

Die Darstellung der Jahresrechnungen der Anlagegruppen richtet sich sinngemäss nach den Fachempfehlungen von Swiss GAAP FER 26 sowie den spezifischen Vorschriften der vom Bundesrat herausgegebenen Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV).

### 2.3 Erfassung und Bilanzierung

Alle bis zum Bilanzstichtag abgeschlossenen Geschäfte werden in den Büchern der Anlagestiftung erfasst und gemäss den nachstehend aufgeführten Grundsätzen bewertet. Es wird das Prinzip der Einzelbewertung angewendet.

### 2.4 Umrechnung in Fremdwährung

Transaktionen in Fremdwährungen werden zu den jeweiligen Tageskursen verbucht. Forderungen und Verbindlichkeiten in Fremdwährungen werden mit den Mittelkursen für Devisen am Bilanzstichtag umgerechnet.

Per 31.12.2025 verfügte die Anlagestiftung über keine Positionen in Fremdwährungen.

### 2.5 Flüssige Mittel, Forderungen und Verbindlichkeiten

Die Flüssigen Mittel sowie die Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Banken und Kunden werden zum Nominalwert erfasst.

### 2.6 Hypotheken

#### **Bewertung von variabel verzinsten Hypotheken**

Variabel verzinsliche Hypotheken werden jeweils zum Nominalwert abzüglich notwendiger Wertberichtigungen erfasst.

#### **Bewertung von Festhypotheken**

Die Bewertung von Festhypotheken und SARON-Hypotheken erfolgt anhand der Discounted Cash Flow Methode. Der Abdiskontierungssatz besteht aus der vertraglich vereinbarten individuellen Marge plus dem aktuellen Swap- bzw.- SARON-Satz. Die individuelle Marge bleibt über die Laufzeit der Hypothek konstant. Bei einem negativen Swap-Satz wird lediglich die individuelle Marge berücksichtigt. Die Bewertung erfolgt monatlich, um die Entwicklung des Zinsniveaus zu berücksichtigen. Gegebenenfalls erfolgen weitere Wertberichtigungen.

### 2.7 Berechnung Nettoinventarwert

Der Nettoinventarwert der Anlagegruppen wird mindestens monatlich sowie an jedem Ausgabe- und Rücknahmetermine bewertet. Das Nettovermögen einer Anlagegruppe besteht im Wert der einzelnen Aktiven, zuzüglich allfälliger Marchzinsen, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten. Bei Immobilienanlagen werden die bei der Veräusserung der Grundstücke wahrscheinlich anfallenden Steuern abgezogen.

$$\text{Inventarwert} = (\text{Aktiven} - \text{Passiven}) / \text{Anzahl ausstehende Ansprüche}$$

### 2.8 Aktive und passive Rechnungsabgrenzungen

Aktiv- und Passivzinsen sowie andere Erträge und Aufwendungen, deren entsprechende (Gegen-)Leistungen erst in einer späteren Periode erfolgen, werden periodengerecht abgegrenzt, um eine korrekte Entwicklung der Erfolgsrechnung sicherzustellen.

In den aktiven Rechnungsabgrenzungen sind insbesondere die abgegrenzten Vermittlungsentschädigungen enthalten.

### 2.9 Rückstellungen

Die Bildung von Rückstellungen erfolgt für alle erkennbaren Risiken und wird an jedem Bilanzstichtag neu beurteilt. Eine Rückstellung ist eine auf einem Ereignis in der Vergangenheit begründete, wahrscheinliche Verpflichtung, deren Höhe und / oder Fälligkeit ungewiss, aber verlässlich schätzbar ist. Das Ereignis kann auf einer rechtlichen oder faktischen Verpflichtung basieren.

Per 31.12.2025 waren für die Anlagestiftung wie bereits im Vorjahr keine Rückstellungen erforderlich.

### 2.10 Vermittlungsentschädigungen

Allfällige Entschädigungen für die Vermittlung von Hypotheken sind bei Vertragsabschluss zur Zahlung fällig und werden in den aktiven Rechnungsabgrenzungen abgegrenzt. Sie werden über den mit dem vermittelnden Partner vereinbarten Erbringungszeitraum realisiert.

### 2.11 Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze traten mit der Gründung der Anlagestiftung in Kraft und haben seither keine Änderungen erfahren.

### 3. Erläuterungen zu einzelnen Positionen

#### 3.1 Pauschalgebühr

Für die erbrachten Dienstleistungen wird der Anlagegruppe eine Pauschalgebühr belastet. Diese beinhaltet insbesondere die Führung der laufenden Geschäfte, den Vertrieb, die Administration, die Bewertung, das Portfoliomanagement sowie das Kreditmanagement. In der Pauschalgebühr sind allfällige Kosten und Gebühren der zugrundeliegenden Anlagen sowie die Transaktionskosten und die transaktionsbezogenen steuerlichen Abgaben nicht berücksichtigt. Der für die jeweilige Anlagegruppe gültige Ansatz ergibt sich aus dem Gebühren- und Kostenreglement.

Die Pauschalgebühr wird bei der Berechnung des Nettoinventarwerts monatlich erhoben und belastet.

#### 3.2 Vermittlungsentschädigung

Als Entschädigung für die Vermittlungstätigkeit und die Generierung von Hypotheken kann eine Vermittlungsentschädigung von bis zu 35 Basispunkten auf der Hypothekarsumme an den vermittelnden Partner entrichtet werden. Bleibt eine so vermittelte Hypothek nicht 5 Jahre in den Beständen der Anlagestiftung kann diese vom vermittelnden Partner pro Jahr der verkürzten Laufzeit die anteilige Rückerstattung der Vermittlungsentschädigung einfordern.

Die Vermittlungsentschädigung beträgt in der Anlagegruppe Swiss Hypo Residence CHF 18'054 (2024: CHF 16'883). Die Anlagegruppe Swiss Hypo Pension entrichtet wie auch im Vorjahr keine Vermittlungsentschädigung.

#### 3.3 Zusätzliche Kosten und Gebühren

Die durch die Führung der Hypothekenportfolios verursachten Kosten und Gebühren, wie z.B. Sonderprüfungen, Verwahrung von Schuldbriefen o.ä., Konto-/Depotgebühren, Transaktionsgebühren, fiskalische Abgaben (z.B. MwSt.), unabhängige Schätzungen und Expertisen, Recovery Auslagen usw. werden den jeweiligen Anlagegruppen zum Zeitpunkt der Entstehung und nach effektivem Aufwand belastet. Der Anlagegruppe können ferner Kosten und Gebühren für Aufwendungen belastet werden, welche den üblichen Umfang der gemeinschaftlichen Anlage und Verwaltung qualitativ und quantitativ übersteigen.

#### 3.4 Ausgabe- und Rücknahmekommission

Für die Ausgabe und die Rücknahme von Ansprüchen kann die Anlagestiftung gemäss dem Stiftungsreglement zugunsten der Anlagegruppe eine Ausgabe- und eine Rücknahmekommission verrechnen. Die jeweils gültigen Ansätze ergeben sich aus dem Gebühren- und Kostenreglement.

Die Ausgabe- und Rücknahmekommission wird dem Anleger belastet und der jeweiligen Anlagegruppe gutgeschrieben.

#### 3.5 Nicht realisierte Kapitalgewinne / -verluste

Bedingt durch das steigende Zinsniveau entstand am 31.12.2025 ein Verlust auf der Bewertung der Hypothekarportfolios an Festhypotheken. Der nicht realisierte Bewertungsverlust beträgt in der Berichtsperiode bei der Anlagegruppe Swiss Hypo Residence CHF -95'309 (Vorjahr Gewinn CHF 1'267'992).

Bei der Anlagegruppe Swiss Hypo Pension bestehen keine Festhypotheken, weshalb keine Kapitalverluste und oder Gewinne resultieren können.

#### 3.6 Stiftungsratsentschädigung

Die Entschädigung für den gesamten Stiftungsrat betrug im Jahr 2025 CHF 8'400 (2024: CHF 10'446) und umfasst das Sitzungshonorar und eine Spesenpauschale. Die Stiftungsratsentschädigung wird vollumfänglich der Stiftungsrechnung belastet.

#### 3.7 Revisionskosten

Die abgegrenzten Kosten für die Dienstleistungen im Zusammenhang mit der Prüfung der Jahresrechnung und der aufsichtsrechtlichen Prüfung der Anlagestiftung beliefen sich im Jahr 2025 auf CHF 9'903 (2024: CHF 10'985).

#### 3.8 Aufsichtsgebühren

Die abgegrenzten Kosten der Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge OAK BV beliefen sich im Jahr 2025 auf CHF 5'188 (2024: CHF 3'565).

#### 3.9 Administration Liberty Vorsorge AG

Der Stiftungsrat hat die Liberty Vorsorge AG, Schwyz mit der Administration der Anlagestiftung beauftragt. Dies beinhaltet eine Entschädigung für die Wahrnehmung der folgenden Aufgaben:

- a) Führung der Buchhaltung
- b) Bewertung der Aktiven und Passiven
- c) Ermittlung vom Nettoinventarwert pro Anspruch
- d) Geschäftsführung
- e) Vertrieb
- f) Kundenbetreuung

Die Kosten für die Administration durch die Liberty Vorsorge AG wird auf dem jeweiligen Nettovermögen berechnet und monatlich der Stiftungsrechnung belastet.

Im Jahr 2025 betragen die Kosten für die Administration durch die Liberty Vorsorge AG CHF 33'265 (2024: CHF 32'840). Darin enthalten sind auch alle Personalkosten für die Geschäftsführung, für den Vertrieb und für die Kundenbetreuung.

### **3.10 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

Nach dem Bilanzstichtag sind keine ausserordentlichen Ereignisse eingetreten, die einen massgeblichen Einfluss auf die Vermögens- und Erfolgsrechnungen der Anlagegruppen und auf die Stiftungsrechnung der Anlagestiftung im vergangenen Jahr gehabt hätten.

### **3.11 Wichtige Ereignisse, Geschäfte und Beschlüsse der Anlagestiftung**

Keine.

### **3.12 Hinweise auf Prospekte**

Die Anlagestiftung publiziert ihre Prospekte jeweils im Download Center der Liberty Homepage ([www.liberty.ch](http://www.liberty.ch)). Im laufenden Geschäftsjahr wurden keine Anpassungen der Prospekte vorgenommen.

### **3.13 Einhaltung der Anlagerichtlinien und der Bestimmungen der ASV**

Gemäss Art. 6 Ziff. 1 der jeweiligen Anlagerichtlinien ist die Einhaltung der Diversifikationsvorschriften und Anlagelimiten spätestens nach Ablauf von fünf Jahren seit Bildung der Anlagegruppe sicherzustellen. Diese Übergangsfrist ist für die Anlagegruppen Swiss Hypo Residence am 1. April 2024 abgelaufen. Es liegen keine Verstösse gegen die Anlagerichtlinien vor.

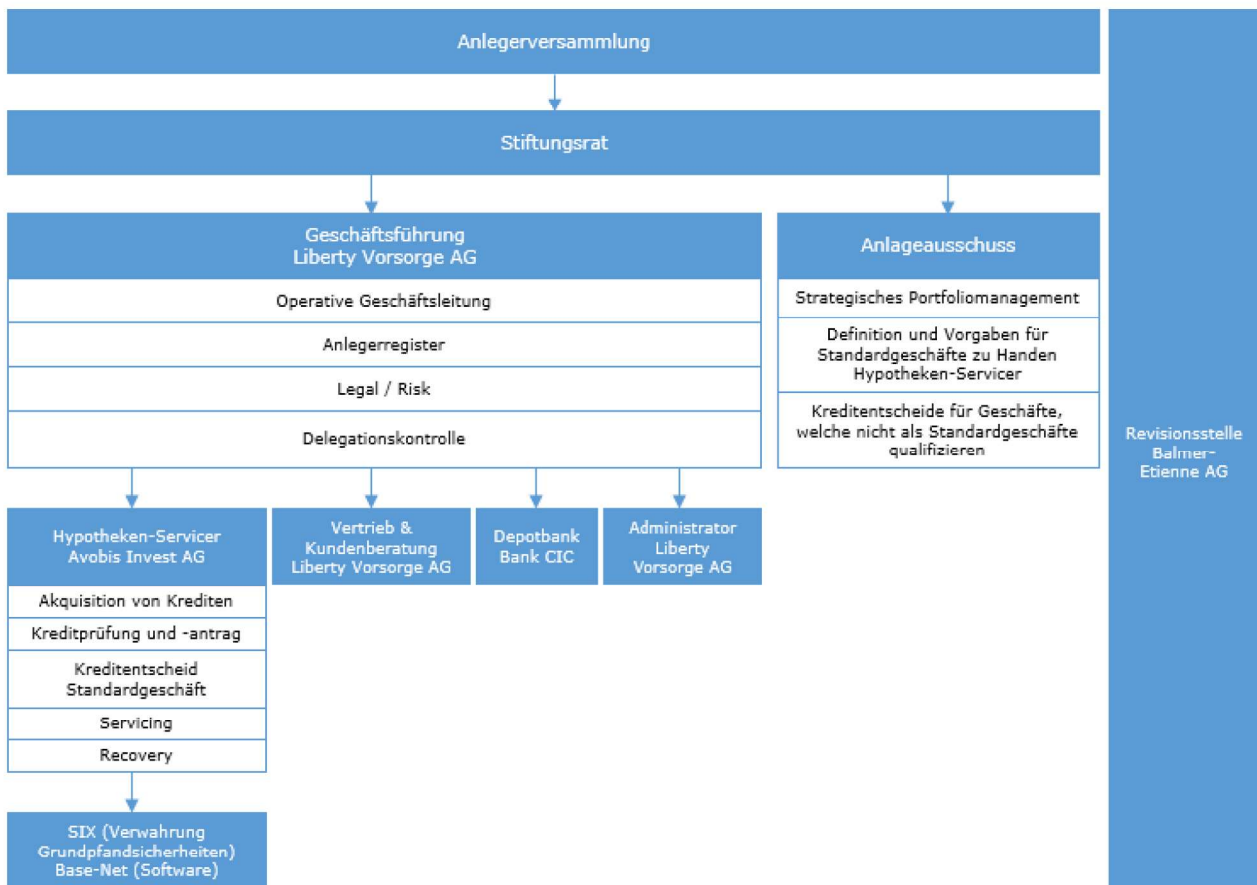
Die Anlagegruppe Swiss Hypo Pension wurde per 31. Mai 2022 gebildet, weshalb diese Übergangsfrist im Jahr 2027 abläuft.

Die Details können der nachfolgenden Tabelle „Details Investitionen“ entnommen werden.

## Details Investitionen

Details Investitionen per 31.12.2025		Swiss Hypo Residence			Swiss Hypo Pension		
		in CHF	Bandbreite gemäss Anlagerichtlinie		in CHF	Bandbreite gemäss Anlagerichtlinie	
<b>Hypotheken (nominell)</b>							
Hypotheken	Anzahl	59			4		
Zinsbindung	variabel	-	0%	n/a	2'380'000	100%	n/a
	Saron	780'000	3%	n/a	-	0%	n/a
	fix	28'460'925	97%	n/a	-	0%	n/a
	<b>Total</b>	<b>29'240'925</b>	<b>100%</b>		<b>2'380'000</b>	<b>100%</b>	
Laufzeit	Duration (modified)	4.3 Jahre	< 10 Jahre		0.1 Jahre	< 10 Jahre	
<b>Diversifikation Hypotheken (nominell)</b>							
Marktgregion	Zürich, Ostschweiz, Innerschweiz	19'754'500	68%	20% - 80%	440'000	18%	20% - 80%
	Nordwestschweiz, Bern	3'277'525	11%	10% - 70%	1'400'000	59%	10% - 70%
	Südschweiz	983'000	3%	0% - 20%	-	0%	0% - 20%
	Genfersee, Westschweiz	5'225'900	18%	0% - 40%	540'000	23%	0% - 40%
	<b>Total</b>	<b>29'240'925</b>	<b>100%</b>		<b>2'380'000</b>	<b>100%</b>	
Die Diversifikation nach Marktgregion muss gemäss Art. 6 lit. b der Anlagerichtlinien erst ab Geschäftsjahr 2027 erfüllt werden.							
Nutzungsart	Wohnen	29'240'925	100%	100%	2'380'000	100%	50% - 100%
	Kommerzielle Nutzung	-	-	n/a	-	0%	0% - 50%
	<i>Büro</i>	-	-	n/a	-	0%	0% - 50%
	<i>Gewerbe</i>	-	-	n/a	-	0%	0% - 20%
	<i>Verkauf</i>	-	-	n/a	-	0%	0% - 25%
	<i>Übrige</i>	-	-	n/a	-	0%	0% - 10%
	<b>Total</b>	<b>29'240'925</b>	<b>100%</b>		<b>2'380'000</b>	<b>100%</b>	
Investitionsgrad		94 %			98 %		
Ø Belehnung		57.8 %			56 %		

## Organisation der Liberty Anlagengestiftung



## **Kontaktadresse**

Liberty Vorsorge AG  
Steinbislin 19  
Postfach 733  
6431 Schwyz

Tel +41 58 733 03 03  
Fax +41 58 733 03 04  
[info@liberty.ch](mailto:info@liberty.ch)

# Bericht der Revisionsstelle

an die Anlegerversammlung der

Liberty Anlagestiftung, Schwyz

Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung

Balmer-Etienne AG  
Kauffmannweg 4  
6003 Luzern  
Telefon +41 41 228 11 11

info@balmer-etienne.ch  
balmer-etienne.ch

## *Prüfungsurteil*

Wir haben die Jahresrechnung der Liberty Anlagestiftung – bestehend aus den Vermögens- und Erfolgsrechnungen des Anlagevermögens, der Bilanz und der Erfolgsrechnung des Stammvermögens für das am 31. Dezember 2025 endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft

Nach unserer Beurteilung entspricht die beigefügte Jahresrechnung dem schweizerischen Gesetz, den Statuten und den Reglementen.

## *Grundlage für das Prüfungsurteil*

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt "Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung" unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Anlagestiftung unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

## *Verantwortlichkeiten des Stiftungsrates für die Jahresrechnung*

Der Stiftungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften, den Statuten und den Reglementen und für die interne Kontrolle, die der Stiftungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

## *Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung*

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt,



stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Eine weitergehende Beschreibung unserer Verantwortlichkeiten für die Prüfung der Jahresrechnung befindet sich auf der Webseite von EXPERTsuisse: <http://expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht/vorsorgeeinrichtungen>. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.

### Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

Der Stiftungsrat ist für die Erfüllung der gesetzlichen Aufgaben und die Umsetzung der statutarischen und reglementarischen Bestimmungen zur Organisation, zur Geschäftsführung und zur Vermögensanlage verantwortlich, soweit diese Aufgaben nicht von der Anlegerversammlung wahrgenommen werden. In Übereinstimmung mit Art. 10 ASV und Art. 35 BVV 2 haben wir die vorgeschriebenen Prüfungen vorgenommen

Wir haben geprüft, ob

- die Organisation und die Geschäftsführung den gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Bestimmungen entsprechen und ob eine der Grösse und Komplexität angemessene interne Kontrolle existiert;
- die Vermögensanlage den gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Bestimmungen einschliesslich der Anlagerichtlinien entspricht;
- die Vorkehren zur Sicherstellung der Loyalität in der Vermögensverwaltung getroffen wurden und die Einhaltung der Loyalitätspflichten sowie die Offenlegung der Interessenverbindungen durch das zuständige Organ hinreichend kontrolliert wird;
- die vom Gesetz verlangten Angaben und Meldungen an die Aufsichtsbehörde gemacht wurden;
- in den offen gelegten Rechtsgeschäften mit Nahestehenden die Interessen der Anlagestiftung gewahrt sind.

In der Berichtsperiode und am Bilanzstichtag wurden bei der sich noch im Aufbau befindenden Anlagegruppe Pension die Einzelschuldnerbegrenzung gemäss Art. 26 Abs. 3 ASV nicht eingehalten.

Wir bestätigen, dass die diesbezüglichen anwendbaren gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Vorschriften einschliesslich der Anlagerichtlinien eingehalten sind.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Luzern, 12. März 2026

dlj/f

Balmer-Etienne AG



Roland Furger  
Zugelassener Revisionsexperte



David Lichtsteiner  
Zugelassener Revisionsexperte  
(leitender Revisor)