

# **Anlagerichtlinien** **AWi Immobilien Anlagegruppen**

**Anlagestiftung Winterthur für**  
**Personalvorsorge (AWi)**

Gestützt auf Art. 8 der Statuten der Anlagestiftung Winterthur für Personalvorsorge werden für die AWi Immobilien Anlagegruppen folgende Anlagerichtlinien erlassen:

## Allgemeine Grundsätze

---

### 1

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

In Ausnahmefällen sind befristete Abweichungen von den allgemeinen Grundsätzen sowie den detaillierten Anlagerichtlinien zulässig, wenn das Interesse der Anleger dies dringend erfordert. Die Abweichung ist durch das Anlagesteuerungsausschuss und den Stiftungsratspräsidenten zu genehmigen sowie in der Berichterstattung offenzulegen und zu begründen.

### 2

Die allgemeinen Grundsätze ergänzen die detaillierten Richtlinien und gelten für alle Anlagegruppen, sofern in den detaillierten Richtlinien keine abweichenden Regelungen festgehalten sind. In diesem Fall gehen die detaillierten Richtlinien den allgemeinen Grundsätzen vor.

### 3

Die Anlage des Vermögens der Anlagegruppen erfolgt unter Beachtung der Kriterien Sicherheit, Ertrag und Liquidität. Für alle Anlagegruppen gilt zudem der Grundsatz angemessener Risikoverteilung im Rahmen ihrer Fokussierung.

### 4

Es sind kollektive Anlagen zugelassen, welche die Anforderungen von Art. 56 Abs. 2 BVV 2 einhalten, angemessen diversifiziert sind und eine ausreichende Informations- und Auskunftspflicht aufweisen. Nicht zulässig sind kollektive Anlagen, die für die Anleger Nachschuss- oder Sicherstellungspflichten bedingen.

Der Anteil einer kollektiven Anlage ist auf höchstens 20% des Bruttovermögens der Anlagegruppe beschränkt, sofern die kollektive Anlage nicht der Aufsicht der FINMA untersteht oder von ihr in der Schweiz zum Vertrieb zugelassen ist oder sofern die kollektive Anlage nicht von einer schweizerischen Anlagestiftung aufgelegt wurde.

Die Anlage in kollektive Anlagen darf die Einhaltung der Anlagerichtlinien und die Wahrung der Führungsverantwortung nicht beeinträchtigen. Anlagen in Dachfonds sind zulässig, sofern diese nicht ihrerseits in Dachfonds investieren und eine ausreichende Transparenz zur Einhaltung der Anlagerichtlinien gewährleisten. Von den zugelassenen kollektiven Kapitalanlagen ausgenommen sind kollektive Kapitalanlagen ohne mindestens jährliche Rückgabemöglichkeit, mithin unkotierte, geschlossene kollektive Kapitalanlagen (z.B. Partnerships).

### 5

Die Kreditaufnahme durch die Anlagegruppen ist grundsätzlich ausgeschlossen. Technisch bedingte (zum Beispiel aufgrund umfangreicher Rückzahlungen) Kreditaufnahmen sind kurzfristig, d.h. bis zu einer Dauer von 20 Bankwerktagen erlaubt.

### 6

Für die Anlagegruppen werden in der Regel die maximal zulässigen Positionsgrößen in den speziellen Bestimmungen festgehalten. Eine kurzfristige Überschreitung der Begrenzungen ist erlaubt,

sofern diese passiv, d.h. durch Kurs- oder Währungsgewinne erfolgt, bzw. diese begründet werden kann (siehe Ziffer 1). Die entsprechende Korrektur ist unter Wahrung der Anlegerinteressen innert 20 Bankwerktagen vorzunehmen.

## 7

---

Die flüssigen Mittel können in Form von Bankguthaben auf Sicht und auf Zeit mit einer Laufzeit von höchstens einem Jahr gehalten werden. Als Mindestanforderung an die Bonität des Schuldners gilt ein Rating von A-1 (Standard & Poor's), F1 (Fitch), R-1 low (DBRS) respektive P-1 (Moody's). Die flüssigen Mittel werden in der Rechnungswährung der Anlagegruppen sowie in denjenigen Währungen angelegt, in welchen die Investitionen der entsprechenden Anlagegruppe erfolgen.

## 8

---

Der Einsatz von strukturierten Produkten ist ausgeschlossen.

# Spezielle Bestimmungen für AWi Immobilien Schweiz (Valor 4735240)

---

## 1

---

Die Anlagegruppe investiert ausschliesslich indirekt (via Kollektivanlagen) in Immobilienwerte in der Schweiz. Dabei kann die Anlagegruppe bis zu 100% in ein und dieselbe kollektive Anlage investieren.

## 2

---

Das Bruttovermögen wird zu mindestens 50% in Immobilienwerte der Nutzungsart Wohnen investiert. Die Anlagen sind nach Objekten, deren Nutzungsart, Alter und Lage zu verteilen.

## 3

---

Der Verkehrswert eines Grundstücks darf höchstens 15 Prozent des Vermögens der Anlagegruppe betragen. Siedlungen, die nach den gleichen baulichen Grundsätzen erstellt worden sind, sowie aneinandergrenzende Parzellen gelten als ein einziges Grundstück.

## 4

---

Bauland, angefangene Bauten sowie sanierungsbedürftige Objekte dürfen höchstens 30 Prozent des Vermögens der Anlagegruppe betragen.

## 5

---

Die Belehnungsquote darf im Durchschnitt aller Grundstücke, die von der Anlagegruppe über kollektive Anlagen gehalten werden, ein Drittel des Verkehrswerts der Grundstücke nicht überschreiten.

## 6

---

Die Anlagegruppe muss zur Sicherstellung der Verbindlichkeiten einen angemessenen Teil des Bruttovermögens in kurzfristig verfügbaren Mitteln halten. Als Verbindlichkeiten gelten Verpflichtungen aus dem Geschäftsgang, aufgenommene Kredite sowie sämtliche Verpflichtungen aus der Rückgabe von Ansprüchen.

## 7

---

Bis zu 30% des Nettoertrages können auf die neue Rechnung vorgetragen werden. Beträgt der Nettoertrag eines Rechnungsjahres inklusive vorgetragene Erträge aus früheren Rechnungsjahren weniger als 5% des Nettovermögens, so kann auf eine Ausschüttung verzichtet und der gesamte Nettoertrag auf die neue Rechnung vorgetragen werden.

## 8

---

Die liquiden Mittel sind auf 15% des Nettovermögens begrenzt.

## 9

---

Die Anlagegruppe wird in Schweizer Franken geführt.

# Spezielle Bestimmungen für AWi Immobilien Schweiz Indirekt (Valor 28507912)

---

## 1

---

Die Anlagegruppe investiert hauptsächlich indirekt mittels kollektiver Anlagen, wie börsenkotierte schweizerische Immobilienfonds, nicht-kotierte schweizerische Immobilienfonds sowie Immobilien-Anlagegruppen von Anlagestiftungen, in Immobilienwerte in der Schweiz.

Daneben ist auch der Erwerb von börsenkotierten Immobilienaktiengesellschaften mit Sitz in der Schweiz zulässig.

Ausnahmsweise darf auch in Anlagegefässe investiert werden, die Anlagen in ausländische Immobilien vornehmen, sofern diese Gefässe im SXI Real Estate® Funds Index oder SXI Real Estate® Shares Index enthalten sind.

Immobilien-Anlagegruppen von Anlagestiftungen müssen unter der Aufsicht der OAK BV und Immobilienfonds unter der Aufsicht der FINMA oder einer anderen, gleichwertigen Aufsicht stehen. Immobilienaktiengesellschaften müssen in der Schweiz kotiert sein.

Direkte Anlagen in Immobilien sind nicht zulässig.

## 2

---

Das Anlageziel ist, unter Beachtung einer ausgewogenen Risikosteuerung sowie einer angemessenen Liquidität, die Erwirtschaftung marktgerechter Erträge sowie ein langfristiger Vermögenszuwachs.

Die Anlagegruppe Immobilien Schweiz Indirekt wird nicht gegen eine Benchmark verwaltet. Für vergleichende Darstellungen wird der SXI Real Estate® Funds TR Index herangezogen.

## 3

---

Der Anteil an börsenkotierten schweizerischen Immobilienfonds aus dem Universum des SXI Real Estate® Funds Index muss im Minimum 50% betragen.

Der Anteil an börsenkotierten Immobilienaktiengesellschaften mit Sitz in der Schweiz aus dem Universum des SXI Real Estate® Shares Index darf maximal 25% betragen.

Der Anteil an nicht-kotierten schweizerischen Immobilienfonds sowie Immobilien-Anlagegruppen von Anlagestiftungen darf maximal 50% betragen.

Pro Immobilienaktiengesellschaft gilt eine Beschränkung von 5%.

## 4

---

Zur Diversifikation müssen immer mindestens 10 kollektive Anlagen und/oder Immobilienaktiengesellschaften gehalten werden.

## 5

---

Innerhalb der einzelnen Effekten ist die Belehnung von Grundstücken zulässig. Die Belehnungsquote darf jedoch im Durchschnitt aller indirekt über kollektive Anlagen gehaltenen Grundstücke ein Drittel des Verkehrswerts der Grundstücke nicht überschreiten.

Der Wert der kollektiven Anlagen, die eine Belehnungsquote von 50 Prozent überschreiten, darf höchstens 20 Prozent des Vermögens der Anlagegruppe betragen.

## 6

---

Die liquiden Mittel sind auf 15% des Nettovermögens begrenzt.

## 7

---

Die Anlagegruppe wird in Schweizer Franken geführt.

## 8

---

Der Nettoertrag und die realisierten Kapitalgewinne der Anlagegruppe werden thesauriert.

Diese Anlagerichtlinien treten am 1. September 2015 in Kraft und ersetzen die Version vom 1. September 2014.

Der Stiftungsrat

## Definitionen

---

### **Nettovermögen**

Das Nettovermögen einer Anlagegruppe ergibt sich indem von der Summe aller Aktiven die Summe aller Verbindlichkeiten einer jeden Anlagegruppe abgezogen wird.

### **Bruttovermögen**

Das Bruttovermögen einer Anlagegruppe ergibt sich durch die Summe aller Aktiven ohne Berücksichtigung der Summe aller Verbindlichkeiten einer jeden Anlagegruppe.

#### **Kontaktadresse**

---

Anlagestiftung Winterthur für Personalvorsorge (AWi) | Postfach 5143 | 8050 Zürich  
Telefon 058 360 78 55 | Telefax 058 360 78 60 | [www.awi-anlagestiftung.ch](http://www.awi-anlagestiftung.ch) | [awi@awi-anlagestiftung.ch](mailto:awi@awi-anlagestiftung.ch) | Mitglied der KGAST

Firma und Sitz der Stiftung: Anlagestiftung Winterthur für Personalvorsorge (AWi)  
General Guisan-Strasse 40, 8400 Winterthur