

# Anlagerichtlinien

Immobilien Anlagegruppen



# Inhalt

<b><u>Allgemeine Grundsätze</u></b>	<b>3</b>
<b><u>Immobilien Anlagegruppen</u></b>	<b>5</b>
<b>Anlagerichtlinien für die einzelnen Immobilien Anlagegruppen</b>	<b>5</b>
AWI Immobilien Schweiz	5
AWI Immobilien Schweiz Indirekt	6
<b><u>Definitionen</u></b>	<b>7</b>
Vermögen	7
Liquidität	7

Gestützt auf Art. 11 der Statuten der Anlagestiftung Winterthur für Personalvorsorge (AWI) werden folgende Anlagerichtlinien durch den Stiftungsrat 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 Anlagerichtlinien zulässig, wenn das Interesse der Anleger dies dringend erfordert. Die Abweichung ist durch den Anlagesteueraususschuss und den Stiftungsratspräsidenten zu genehmigen sowie in der Berichterstattung offenzulegen und zu begründen.
- 2** Es gelten die Schuldner- und Gesellschaftsbegrenzungen gemäss Art. 54 und 54a BVV 2. Aktiv bewirtschaftete Anlagegruppen, welche auf einen gebräuchlichen Index ausgerichtet sind und die Voraussetzungen für eine Überschreitung von Art. 54 und 54a BVV 2 erfüllen, führen in den Anlagerichtlinien den Index und die maximale prozentuale Abweichung von der Indexgewichtung auf.  
Nähere Angaben zu den verwendeten Indizes werden unter folgendem Link publiziert:  
[www.awi-anlagestiftung.ch/downloads](http://www.awi-anlagestiftung.ch/downloads)
- 3** Die allgemeinen Grundsätze ergänzen die Anlagerichtlinien und gelten für alle Anlagegruppen, sofern in den Anlagerichtlinien keine abweichenden Regelungen festgehalten sind. In diesem Fall gehen die Anlagerichtlinien den allgemeinen Grundsätzen vor.
- 4** 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.
- 5** Die Kreditaufnahme durch die Anlagegruppen ist grundsätzlich ausgeschlossen. Technisch bedingte kurzfristige Kreditaufnahmen sind zulässig.
- 6** Für die Anlagegruppen werden in der Regel die Schuldner- und Gesellschaftsbegrenzungen 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) 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** Kollektive Anlagen sind zugelassen, wenn diese gemäss Art. 56 Abs. 2 BVV 2 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 Vermögens der Anlagegruppe beschränkt, sofern die kollektive Anlage nicht der Aufsicht der FINMA oder einer ausländischen Aufsichtsbehörde untersteht, mit welcher die FINMA eine Vereinbarung über Zusammenarbeit und Informationsaustausch abgeschlossen hat, 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.

- 9** Erfolgt die Anlage in Immobilien über Kollektivanlagen, darf deren Zweck einzig dem Erwerb, dem Verkauf, der Überbauung, der Vermietung oder der Verpachtung von eigenen Grundstücken dienen.
- 10** Der Einsatz derivativer Anlageinstrumente sowie von strukturierten Produkten ist ausgeschlossen.

# Immobilien Anlagegruppen

## Anlagerichtlinien für die einzelnen Immobilien-Anlagegruppen

### AWI Immobilien Schweiz

---

- 1** Die Anlagegruppe investiert ausschliesslich mittels nicht kotierten schweizerischen Immobilienfonds in Wohn- und kommerziell genutzte Immobilien in der gesamten Schweiz. Dabei kann die Anlagegruppe bis zu 100% in ein und dieselbe kollektive Anlage investieren.
- 2** Mindestens 50% der gesamten Mieterträge müssen durch die Nutzungsart Wohnen erwirtschaftet werden. Investitionen in Immobilien mit kommerzieller Nutzung sind auf 50% der gesamten Mieterträge begrenzt. Kommerziell genutzte Immobilien umfassen primär Büro, Gewerbe und Verkauf. Ebenfalls zulässige kommerzielle Nutzungsarten sind Hotel und Gastronomie, Parkhäuser, Logistik, Datenzentren, Schulen, Altersresidenzen und Pflegeheime, Technologie-, Labor- und Forschungsgebäude.  
Bei den Anlagen ist eine angemessene Risikoverteilung nach Regionen und Lagen, sowie bei den kommerziell genutzten Immobilien zusätzlich nach Nutzungsarten zu beachten.
- 3** Das Vermögen der Anlagegruppe ist auf mindestens zehn unabhängige Grundstücke zu verteilen, wobei aneinandergrenzende Parzellen und Siedlungen, die nach den gleichen baulichen Grundsätzen erstellt worden sind, als ein einziges Grundstück gelten. Der Verkehrswert eines Grundstücks darf höchstens 15% des Vermögens der Anlagegruppe betragen.
- 4** Investitionen in Miteigentum und Stockwerkeigentum ohne Mehrheit der Miteigentumsanteile und Stimmen dürfen gesamthaft höchstens 30% des Vermögens der Anlagegruppe betragen., wobei Grundstücke im subjektiv-dinglichen Miteigentum für die Quotenberechnung nicht gezählt werden. Bauland, angefangene Bauten, Bau- und Immobilienentwicklungsprojekte und laufende Totalsanierungen dürfen gesamthaft höchstens 30% des Vermögens der Anlagegruppe betragen.
- 5** Die Belehnung von Grundstücken ist zulässig. Die Belehnungsquote darf jedoch im Durchschnitt aller Grundstücke, die von der Anlagegruppe in kollektiven Anlagen gehalten werden, ein Drittel des Verkehrswerts der Grundstücke nicht überschreiten.  
Die Belehnungsquote kann ausnahmsweise und vorübergehend auf 50% erhöht werden, wenn dies:
  - a. im Stiftungsreglement oder in publizierten Spezialreglementen vorgesehen ist;
  - b. zur Wahrung der Liquidität erforderlich ist; und
  - c. im Interesse der Anleger liegt.  
Der Wert der kollektiven Anlagen, die eine Belehnungsquote von 50% überschreiten, darf höchstens 20% des Vermögens der Anlagegruppe betragen.
- 6** Bei der Anlagegruppe ist auf ein angemessenes Liquiditätsmanagement zu achten. In der Anlagegruppe dürfen angemessene liquide Mittel in der Rechnungseinheit der Anlagegruppe gehalten werden.
- 7** Die Anlagegruppe wird nicht gegen eine Benchmark verwaltet.
- 8** Die Anlagegruppe wird in Schweizer Franken geführt.

## AWI Immobilien Schweiz Indirekt

---

- 1** Die Anlagegruppe wird aktiv bewirtschaftet und investiert hauptsächlich mittels kollektiver Anlagen, wie börsenkotierte schweizerische Immobilienfonds, nicht kotierte schweizerische Immobilienfonds sowie Immobilien-Anlagegruppen von Anlagestiftungen, in Wohn- und kommerzielle Immobilien in der gesamten Schweiz.  
Daneben ist auch der Erwerb von börsenkotierten Immobilienaktiengesellschaften mit Sitz in der Schweiz zulässig.
- 2** Direktanlagen in Immobilien sind nicht zulässig.
- 3** Mindestens 35% der gesamten Mieterträge müssen durch die Nutzungsart Wohnen erwirtschaftet werden. Investitionen in Immobilien mit kommerzieller Nutzung sind auf 65% der gesamten Mieterträge begrenzt. Kommerziell genutzte Immobilien umfassen primär Büro, Gewerbe und Verkauf. Ebenfalls zulässige kommerzielle Nutzungsarten sind Hotel und Gastronomie, Parkhäuser, Logistik, Datenzentren, Schulen, Altersresidenzen und Pflegeheime, Technologie-, Labor- und Forschungsgebäude.  
Bei den Anlagen ist eine angemessene Risikoverteilung nach Regionen und Lagen, sowie bei den kommerziell genutzten Immobilien zusätzlich nach Nutzungsarten zu beachten.
- 4** Der Anteil an börsenkotierten schweizerischen Immobilienfonds aus dem Universum des SXI Real Estate® Funds Broad TR Index muss zwischen 50% bis maximal 100% betragen.  
Der Anteil an nicht-kotierten schweizerischen Immobilienfonds sowie Immobilien-Anlagegruppen von Anlagestiftungen kann zwischen 0% bis maximal 50% betragen.  
Der Anteil an börsenkotierten Immobilienaktiengesellschaften mit Sitz in der Schweiz aus dem Universum des SXI Real Estate® Shares Broad Index kann zwischen 0% bis maximal 25% betragen.
- 5** Pro Immobilienaktiengesellschaft gilt eine Beschränkung von 5%.
- 6** Es müssen mindestens 10 Gegenparteien gehalten werden.
- 7** Bauland, angefangene Bauten, Bau- und Immobilienentwicklungsprojekte und laufende Totalsanierungen dürfen gesamthaft höchstens 30% des Vermögens der Anlagegruppe betragen.
- 8** Die Belehnungsquote der in der Anlagegruppe enthaltenen kollektiven Anlagen darf im Durchschnitt ein Drittel des Vermögens der Anlagegruppe nicht überschreiten.  
Der Wert der kollektiven Anlagen, die eine Belehnungsquote von 50% überschreiten, darf höchstens 20% des Vermögens der Anlagegruppe betragen.
- 9** Die liquiden Mittel sind auf 15% des Vermögens der Anlagegruppe begrenzt.
- 10** Die Anlagegruppe wird nicht gegen eine Benchmark verwaltet. Für vergleichende Darstellungen wird der SXI Real Estate® Funds Broad TR Index herangezogen.
- 11** Die Anlagegruppe wird in Schweizer Franken geführt.

# Definitionen

## Vermögen

---

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

## Liquidität

---

Als Liquidität gilt:

- a. Bankguthaben auf Sicht und auf Zeit mit Laufzeiten bis zu zwölf Monaten.
- b. Geldmarktinstrumente, wenn diese liquide und bewertbar sind sowie an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt werden.
- c. Kollektive Kapitalanlagen, welche ausschliesslich in flüssigen Mitteln oder Geldmarktinstrumenten anlegen.
- d. Guthaben aus Verrechnungssteuer bei der Eidgenössischen Steuerverwaltung.

Diese Anlagerichtlinien treten am 26. August 2020 in Kraft und ersetzen die Version vom 1. September 2015.