

# Prospekt

AWI Immobilien Schweiz



# Inhalt

<b>1. Allgemeine Informationen</b>	<b>3</b>
<b>2. Anleger und Organisation</b>	<b>4</b>
2.1 Anleger	4
2.2 Verwalter der Anlagegruppe	4
2.3 Geschäftsleitung	4
2.4 Vermögensverwalter	4
2.5 Administrator	4
2.6 Depotbank	4
2.7 Revisionsstelle	4
<b>3. Anlagerichtlinien</b>	<b>5</b>
3.1 Anlagestrategie	5
3.2 Anlageziel und Benchmark	5
3.3 Anlageuniversum	5
3.4 Anlagebeschränkungen	5
3.5 Belehnungsquote	6
<b>4. Ansprüche</b>	<b>6</b>
4.1 Durchführung der Ausgabe und Rücknahme	6
4.2 Ausgabe von Ansprüchen	6
4.3 Ausgabepreis	6
4.4 Rücknahme von Ansprüchen	7
4.5 Beschränkungen bei der Rücknahme von Ansprüchen	7
4.6 Rücknahmepreis	7
4.7 Sacheinlagen	7
<b>5. Ausschüttung der Erträge</b>	<b>7</b>
<b>6. Nettoinventarwert</b>	<b>8</b>
<b>7. Managementgebühren</b>	<b>8</b>
7.1 Managementgebühren	8
7.2 Ausgabe- und Rücknahmekommission	8
7.3 Weiter Kosten und Aufwendungen	8
7.4 Übrige Verwaltungskosten	9
<b>8. Information der Anleger</b>	<b>9</b>
<b>9. Risikohinweise</b>	<b>9</b>
9.1 Risiken im Zusammenhang mit der Zinsentwicklung	9
9.2 Risiken die sich aus der Nutzung der Liegenschaften ergeben können	9
9.3 Liquiditätsrisiken	10
9.4 Bewertungsrisiken	10
<b>10. Weitere Informationen</b>	<b>11</b>

# AWI Immobilien Schweiz

Die Anlagegruppe AWI Immobilien Schweiz ermöglicht ihren Anlegern, breit diversifiziert in den schweizerischen Immobilienmarkt zu investieren.

Die Anlagegruppe zählt zur Anlagekategorie «Schweizer Immobilien» im Sinne von Art. 55 Bst. c BVV2.

Die in diesem Prospekt enthaltenen Angaben beruhen auf den Statuten, dem Stiftungsreglement und den Anlagerichtlinien der Anlagestiftung Winterthur für Personalvorsorge (AWI) nachfolgend «AWI» genannt. Bei Widersprüchen gehen Statuten, Stiftungsreglement und Anlagerichtlinien dem Prospekt vor.

Statuten, Stiftungsreglement, Anlagerichtlinien und Prospekte sowie die jeweils aktuellen Jahres- bzw. Quartalsberichte können bei der AWI kostenlos bezogen werden bzw. unter [www.awi-anlagestiftung.ch](http://www.awi-anlagestiftung.ch) heruntergeladen werden.

Emittentin und Verwalterin der Anlagegruppe ist die AWI.

Als Anleger sind nur in der Schweiz domizilierte, steuerbefreite Einrichtungen der beruflichen Vorsorge gemäss Artikel 5 der Statuten zugelassen.

Die Anleger erwerben mit der Einzahlung in bar nennwertlose und nicht verurkundete Ansprüche an der Anlagegruppe AWI Immobilien Schweiz. Die Anleger sind nach Massgabe ihrer Ansprüche am Vermögen und Erfolg der Anlagegruppe AWI Immobilien Schweiz beteiligt.

## 1. Allgemeine Informationen

Die Anlagegruppe AWI Immobilien Schweiz 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. Anleger und Organisation

### 2.1 Anleger

---

Es werden einzig in der Schweiz domizilierte, steuerbefreite Einrichtungen der beruflichen Vorsorge gemäss Artikel 5 der AWI Statuten zugelassen.

### 2.2 Verwalter der Anlagegruppe

---

Die AWI nimmt die Verwaltung der Anlagegruppe Immobilien Schweiz wahr. Deren Stiftungsrat legt die Anlagerichtlinien fest. Die AWI hat das Recht, im Rahmen von Statuten und Stiftungsreglement, gewisse Rechte und Pflichten per schriftlichen Vertrag an eine geeignete Drittpartei zu delegieren.

### 2.3 Geschäftsleitung

---

Im Rahmen der Verwaltung der Anlagegruppe Immobilien Schweiz ist die Geschäftsleitung der AWI insbesondere verantwortlich für die Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen. Die Geschäftsleitung untersteht der Weisung des Stiftungsrates und erstattet ihm regelmässig, bei aussergewöhnlichen Umständen umgehend, Bericht.

### 2.4 Vermögensverwalter

---

Der Stiftungsrat der AWI fällt die Anlageentscheide im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen sowie unter Einhaltung der Bestimmungen dieses Prospektes.

### 2.5 Administrator

---

1741 Fund Solutions AG, mit Sitz in Burggraben 16, 9000 St. Gallen, ist Administrator dieser Anlagegruppe. Neben der Nettoinventarberechnung und –kontrolle sowie der Buchführung der Anlagegruppe, ist der Administrator unter anderem auch für Compliance-Dienstleistungen und für die Entgegennahme von Zeichnungen und Rücknahmen von Ansprüchen zuständig.

### 2.6 Depotbank

---

Depotbank ist die Bank Julius Bär & Co AG mit Sitz in Bahnhofstrasse 36, 8001 Zürich.

### 2.7 Revisionsstelle

---

Als Revisionsstelle ist PricewaterhouseCoopers AG (PwC), mit Sitz in Birchstrasse 160, 8050 Zürich gewählt. Ihre Aufgaben richten sich nach Art.10 ASV.

## 3. Anlagerichtlinien

### 3.1 Anlagestrategie

---

Die Anlagegruppe AWI Immobilien Schweiz investiert in Schweizer Immobilien, wobei mindestens 50% in Wohnbauten investiert sein müssen. Mit einem breit diversifizierten und professionell verwalteten Immobilienportfolio strebt die Anlagegruppe eine angemessene Risikodiversifikation in Bezug auf Alter, Bausubstanz, Lage und Nachhaltigkeit des Ertrages an. Investitionen erfolgen in der gesamten Schweiz, mit einem Schwerpunkt auf die Deutschschweiz und deren Einzugsgebiete.

### 3.2 Anlageziel und Benchmark

---

Das Anlageziel besteht darin, marktgerechte Erträge sowie einen langfristigen und stetigen Vermögenszuwachs zu erwirtschaften.

Die Anlagegruppe AWI Immobilien Schweiz wird nicht gegen eine Benchmark verwaltet.

### 3.3 Anlageuniversum

---

Die Anlagegruppe AWI Immobilien Schweiz investiert ausschliesslich mittels nicht kotierten schweizerischen Immobilienfonds in Immobilien in der gesamten Schweiz. Dabei kann die Anlagegruppe bis zu 100% in ein und dieselbe kollektive Anlage investieren.

### 3.4 Anlagebeschränkungen

---

- 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.
- 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 Grundstückes darf höchstens 15 Prozent des Vermögens der Anlagegruppe betragen.
- Investitionen in Miteigentum und Stockwerkeigentum ohne Mehrheit der Miteigentumsanteile und Stimmen dürfen gesamthaft höchstens 30 Prozent 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 Prozent des Vermögens der Anlagegruppe betragen.
- Bei der Anlagegruppe ist auf ein angemessenes Liquiditätsmanagement zu achten. Es dürfen angemessene liquide Mittel in der Rechnungseinheit der Anlagegruppe gehalten werden.
- Im Übrigen gelten die allgemeinen Grundsätze gemäss den gültigen Anlagerichtlinien.

### **3.5 Belehnungsquote**

---

Die Belehnungsquote darf 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 Prozent 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 Prozent überschreiten, darf höchstens 20 Prozent des Vermögens der Anlagegruppe betragen.

## **4. Ansprüche**

### **4.1 Durchführung der Ausgabe und Rücknahme**

---

Der Administrator führt die Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen durch.

### **4.2 Ausgabe von Ansprüchen**

---

Die Ausgabe von Ansprüchen ist jederzeit möglich. In der Regel erfolgt sie tranchenweise, wobei der Stiftungsrat über die Anzahl der neu auszugebenden Ansprüche, den Zeitpunkt der Ausgabe sowie das Abschluss- und Valutadatum bestimmt. Die Anteile können in Bruchteile zerlegt werden.

Der Stiftungsrat bietet neue Ansprüche zuerst den bisherigen Anlegern an (Vorzeichnungsrecht). Verzichten diese auf ihre Ansprüche, ist die Geschäftsleitung befugt, die freiwerdenden Ansprüche bei anderen Interessenten zu platzieren.

Der Stiftungsrat ist berechtigt, zur Aufnahme neuer Anleger oder im Zusammenhang mit Sacheinlagen bisheriger Anleger, Emissionen unter Ausschluss des Vorzeichnungsrechtes der bisherigen Anleger zu beschliessen.

### **4.3 Ausgabepreis**

---

Der Ausgabepreis eines Anspruches entspricht dem Wert eines Anspruchs zum Ausgabetermin.

Zum Ausgabepreis werden die effektiven Kosten, welche der Anlagegruppe aus der Anlage des einbezahlten Betrages entstehen, hinzugerechnet.

#### **4.4 Rücknahme von Ansprüchen**

---

Die Anleger können alle oder einen Teil ihrer Ansprüche jährlich jeweils auf den 30. September unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von zwölf Monaten zurückgeben und die Auszahlung innerhalb einer Frist von drei Monaten in bar verlangen.

In begründeten Einzelfällen kann die Geschäftsleitung einer Anspruchsübertragung (Zession) durch einen Anleger an andere Anleger oder Dritte gemäss Stiftungsreglement zustimmen.

#### **4.5 Beschränkungen bei der Rücknahme von Ansprüchen**

---

Die Geschäftsleitung kann bei Vorliegen ausserordentlicher Umstände, insbesondere bei Liquiditätsgpässen, Rückgaben von Ansprüchen zeitlich gestaffelt bedienen oder die Rücknahme von Ansprüchen bis zu zwei Jahre aufschieben.

Aus wichtigen Gründen, insbesondere wenn die Anlagen nur mit Verlust veräussert werden könnten oder aufgrund mangelnder Liquidität, kann nach Konsultation der betroffenen Anleger und Information der Aufsichtsbehörde die Rücknahme weiter aufgeschoben oder andere Optionen geprüft werden.

#### **4.6 Rücknahmepreis**

---

Der Rücknahmepreis eines Anspruches entspricht dem Wert eines Anspruchs zum Rücknahmeterrn.

Vom Rücknahmepreis werden die effektiven Kosten, welche der Anlagegruppe aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen, abgezogen.

#### **4.7 Sacheinlagen**

---

Die Geschäftsleitung kann einem Anleger ausnahmsweise gestatten, anstelle einer Geldleistung die Einlage oder einen Teil der Einlage in Form einer Sacheinlage einzubringen. Eine Sacheinlage ist nur zulässig, wenn indirekte Immobilienanlagen gemäss den Anlagerichtlinien eingebracht werden und die Interessen der übrigen Anleger nicht beeinträchtigt werden.

## **5. Ausschüttung der Erträge**

Die Anlagegruppe AWI Immobilien Schweiz tätigt innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres eine Ausschüttung. 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.

## 6. Nettoinventarwert

Die Bewertung richtet sich nach Art. 41 ASV. Der Nettoinventarwert der Anlagegruppe wird mindestens einmal pro Jahr auf Ende des Rechnungsjahres sowie bei jeder Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen berechnet. Das Rechnungsjahr dauert jeweils vom 1. Januar bis zum 31. Dezember.

Der Nettoinventarwert der Anlagegruppe errechnet sich aus dem Nettovermögen pro Anteil der nicht-kotierten Immobilienfonds, zuzüglich allfälliger Geldbestände, abzüglich allfälliger Kosten und Aufwendungen der Anlagegruppe.

## 7. Managementgebühren

Die nachstehend aufgeführten Kosten und Aufwendungen führen zu einer Verminderung der Rendite.

### 7.1 Managementgebühren

---

Die Managementgebühr beinhaltet die Vermögensverwaltung und Administration der Anlagegruppe, inklusive der zugrunde liegenden institutionellen Anlagefonds oder andere Kollektivanlagen.

Die aktuell gültigen Managementgebühren sind im Gebührenreglement der AWI publiziert, welches einsehbar ist unter [www.awi-anlagestiftung.ch](http://www.awi-anlagestiftung.ch).

### 7.2 Ausgabe- und Rücknahmekommission

---

Bei der Ausgabe von Ansprüchen kann von Dritten zur Deckung ihres Aufwandes eine Ausgabe-kommission von höchstens 5% des Ausgabepreises erhoben werden.

Bei der Rücknahme von Ansprüchen kann von Dritten zur Deckung ihres Aufwandes eine Rücknahmekommission von höchstens 1.5% des Rücknahmepreises erhoben werden.

### 7.3 Weiter Kosten und Aufwendungen

---

Bei der Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen erhebt die AWI zugunsten der Anlagegruppe Nebenkosten (Handänderungssteuern, Notariatskosten, Gebühren, marktconforme Courtagen, Abgaben usw.), die der Anlagegruppe im Durchschnitt aus der Anlage des einbezahlten Betrages bzw. aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen.

Die Nebenkosten können effektiv oder pauschal verrechnet werden. Der maximal mögliche Pauschalsatz beträgt 2.5%.



## 7.4 Übrige Verwaltungskosten

---

Neben den Managementgebühren werden Zusatzaufwendungen für externe Revision, Administrations- und Depotgebühr sowie Kosten, die im Zusammenhang mit der Verwaltung der Anlagegruppe entstehen, verrechnet. Die Gebühren werden direkt der Anlagegruppe belastet. Die tatsächlichen Kosten werden im Jahresbericht der AWI ausgewiesen.

# 8. Information der Anleger

Die AWI wird im Rahmen von monatlichen Factsheets über die Entwicklung der Anlagegruppe AWI Immobilien Schweiz informieren. Zudem sind weitere wichtige Anlegerinformationen wie das Stiftungsreglement, Anlagerichtlinien und Quartalsberichte auf der Webseite der AWI einsehbar. Darüber hinaus veröffentlicht die AWI innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Geschäftsjahres einen Jahresbericht. Dieser enthält Informationen zum Geschäftsgang und zu der von der Revisionsstelle geprüften Jahresrechnung.

# 9. Risikohinweise

Zu welchem Preis Ansprüche zurückgegeben werden können, hängt im Wesentlichen davon ab, wie sich die Immobilienfonds in der Anlagegruppe in der Zukunft wertmässig entwickeln. Im Fall einer ungünstigen Entwicklung des Anlagegruppenvermögens besteht für den Anleger das Risiko des teilweisen oder vollständigen Verlusts des von ihm angelegten Kapitals.

Im Einzelnen bestehen unter anderem die folgenden Risiken:

## 9.1 Risiken im Zusammenhang mit der Zinsentwicklung

---

Veränderungen der Kapitalmarktzinsen haben einen direkten Einfluss auf die Hypothekarzins- und Diskontierungssätze. Diese wiederum können unmittelbare Auswirkungen auf die Finanzierungskosten, die Entwicklung der Mieterträge sowie den Wert der Immobilienfonds haben.

## 9.2 Risiken die sich aus der Nutzung der Liegenschaften ergeben können

---

Die Mieterträge von Liegenschaften sind konjunkturellen Schwankungen und mietrechtlichen Einschränkungen unterworfen. Der Bedarf an Mietflächen hängt in der Regel direkt von der aktuellen Wirtschaftslage und Bevölkerungsentwicklung ab. Diese Faktoren haben einen direkten Einfluss auf die Leerstandsquote sowie auf allfällige Mietertragsausfälle bei Liegenschaften. Zudem unterliegen Liegenschaften einem erhöhten Verwaltungsrisiko sowie allfälligen technischen Erschwernissen.

### **9.3 Liquiditätsrisiken**

---

Die unterliegenden nicht-kotierten Immobilienfonds sind nicht täglich handelbar und es besteht kein standardisierter Sekundärmarkt. Es besteht somit die Möglichkeit, dass die Liquidität eingeschränkt sein kann und die Rücknahme der Ansprüche verzögert wird.

### **9.4 Bewertungsrisiken**

---

Die Bewertung von Immobilien ist von zahlreichen Faktoren abhängig und unterliegt nicht zuletzt einer gewissen subjektiven Einschätzung durch die externen Schätzungsexperten. Veränderungen der Mieterstruktur, der Liegenschaftsqualität sowie andere Faktoren, wie z.B. die Zinsentwicklung oder neue Anforderungen der Mieterschaft, können einen bedeutsamen Einfluss auf die Bewertung der Immobilienfonds haben.

## 10. Weitere Informationen

**Valorenummer**

4'735'240

**ISIN**

CH0047352403

**Rechnungsjahr**

1. Januar bis 31. Dezember

**Rechnungseinheit**

Schweizer Franken (CHF)

**Ausschüttungspolitik**

Die Anlagegruppe tätigt innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres eine Ausschüttung.

**Änderungen**

Der Stiftungsrat kann den Prospekt anpassen. Gemäss Artikel 37 Absatz 2 und 4 ASV werden alle Änderungen des Prospekts veröffentlicht und der Aufsichtsbehörde zugestellt. Dabei kann die Aufsichtsbehörde zum Prospekt Auflagen machen und die Behebung von Mängeln im Prospekt verlangen.

**Inkrafttreten**

Der Prospekt tritt durch Beschluss des Stiftungsrates der AWI in Kraft.

**Branchenverband KGAST (Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen)**

KGAST-Anlagestiftungen müssen strengen Qualitätsstandards genügen. KGAST-Mitglied kann nur werden, wer ein hohes Mass an Kostentransparenz aufweist.

Winterthur, 18. August 2021

Der Stiftungsrat