

Prospekt

AWI Immobilien Schweiz Indirekt



Inhalt

1. Allgemeine Informationen	3
2. Anlagekonzept	4
2.1 Anlagestrategie	4
2.2 Anlageziele und Benchmark	4
2.3 Anlageinstrumente	4
2.4 Anlagerestriktionen	4
2.5 Belehnungsquote	5
3. Organisation	5
3.1 Anleger	5
3.2 Verwalter der Anlagegruppe	5
3.3 Geschäftsleitung	6
3.4 Portfolio Manager	6
3.5 Administrator	6
3.6 Depotbank	6
3.7 Revisionsstelle	6
4. Ausgaben und Rücknahmen von Ansprüchen	6
4.1 Durchführung der Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen	6
4.2 Ausgabe von Ansprüchen	7
4.3 Ausgabepreis	7
4.4 Rückgabe von Ansprüchen	7
4.5 Rücknahmepreis	7
4.6 Zusätzliche Einschränkungen bei der Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen	8
4.7 Sacheinlagen	8
5. Thesaurierung der Erträge	8
6. Nettoinventarwert	9
7. Gebühren, Kosten und Aufwendungen	9
7.1 Managementgebühr	9
7.2 Ausgabe- und Rücknahmekommission	9
7.3 Kosten der Zielfonds	9
7.4 Weitere Kosten und Aufwendungen	10
8. Risikohinweise	10
8.1 Risiken, die sich aus der Anlage in kotierte Immobilienfonds ergeben können	10
8.2 Risiken, die sich aus der Anlage in nicht kotierte Immobilienfonds ergeben können	10
8.3 Risiken, die sich aus der Anlage in Ansprüchen von Immobilien Anlagegruppen von Anlagestiftungen ergeben können	11
8.4 Risiken, die sich aus der Anlage in kotierte Immobilienaktien- gesellschaften ergeben können	11
9. Weitere Informationen	11

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

AWI Immobilien Schweiz Indirekt

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

Emittentin und Verwalterin der Anlagegruppe ist die AWI.

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 heruntergeladen werden.

Als Anleger sind nur in der Schweiz domizilierte, steuerbefreite Einrichtungen der beruflichen Vorsorge gemäss Artikel 4 der Statuten zugelassen.

1. Allgemeine Informationen

Die Anlagekategorie «indirekte Immobilien Schweiz» ermöglicht dem Investor, breit diversifiziert in den schweizerischen Immobilienmarkt zu investieren. Dies mit einer, im Gegensatz zu direkten Immobilien, täglichen Liquidität bei tieferen Kosten und weniger Aufwand.

Die indirekte Anlage über Immobiliengefässe (kotierte oder ausserbörslich gehandelte Immobilienfonds, Immobilien-Anlagegruppen von Anlagestiftungen sowie kotierte Immobilienaktiengesellschaften) bietet gegenüber dem direkten Liegenschaftenbesitz eine breitere Risikoverteilung bezüglich Anzahl, Alter und Grösse der Immobilien, Mieterstruktur, Regionen, Lagen und Nutzungsarten. Zudem sind diese Anlagen grundsätzlich liquider.

2. Anlagekonzept

2.1 Anlagestrategie

Die Anlagegruppe AWI Immobilien Schweiz Indirekt investiert ausschliesslich indirekt in Schweizer Immobilien. Dazu gehören primär Liegenschaften mit Wohn-, Einzelhandel- und Büronutzung. Die Anlagestrategie gründet einerseits auf einer fundierten makroökonomischen Top-Down Analyse und einer Bottom-Up Titelselektion andererseits. Das Anlagekonzept basiert auf drei Stufen:

1. In einem ersten Schritt ermittelt das BCV Immobilienkomitee, basierend auf dem makroökonomischen Szenario des BCV Strategiekomitees, die Allokation zwischen Schweizer Immobilienfonds und im Rahmen der Anlagerichtlinien erlaubten Schweizer Immobilienaktiengesellschaften oder Immobilien-Anlagegruppen von Anlagestiftungen.
2. In einem weiteren Schritt analysiert das Immobilienkomitee die Potentiale von verschiedenen Anlagethemen, Regionen und Nutzungsarten (Wohn-, Geschäftsimmobilien). Aufgrund der relativen Bewertung werden die Gewichtungen festgelegt.
3. In einem dritten Schritt werden aufgrund von qualitativen und quantitativen Faktoren die Titel selektiert und im Portfolio alloziert. Die meisten Immobilienfonds, Immobilienaktiengesellschaften und Immobilien-Anlagegruppen von Anlagestiftungen halten sowohl Wohnimmobilien als auch Geschäftsimmobilien. Ein diversifiziertes Portfolio enthält somit immer beide Nutzungsarten. Deren Gewichtung kann je nach Zusammensetzung des Portfolios variieren.

2.2 Anlageziele und Benchmark

Das Anlageziel ist, unter Beachtung einer ausgewogenen Risikostreuung sowie einer angemessenen Liquidität, die Erwirtschaftung marktgerechter Erträge sowie ein langfristiger Vermögenszuwachs. Die Anlagegruppe AWI Immobilien Schweiz Indirekt wird nicht gegen eine Benchmark verwaltet. Für vergleichende Darstellungen wird der SXI Real Estate® Funds TR Index herangezogen.

2.3 Anlageinstrumente

Die Anlagegruppe AWI Immobilien Schweiz Indirekt 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.

2.4 Anlagerestriktionen

- 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%.
- Zur Diversifikation müssen immer mindestens 10 kollektive Anlagen und/oder Immobilienaktiengesellschaften gehalten werden.
- Direkte Anlagen in Immobilien sind nicht zulässig.
- Die liquiden Mittel sind auf 15% des Nettovermögens begrenzt.
- Die liquiden Mittel können in Form von Bankguthaben auf Sicht und auf Zeit sowie in Form von Geldmarktanlagen 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), P-1 (Moody's), F1 (Fitch) respektive R-1 low (DBRS). Die flüssigen Mittel werden in der Rechnungswährung der Anlagegruppe gehalten.
- Für die Anlagegruppe 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 Anlagerichtlinien zulässig, wenn das Interesse der Anleger dies dringend erfordert. Die Abweichung ist durch das Anlagekomitee und den Stiftungsratspräsidenten zu genehmigen sowie in der Berichterstattung offenzulegen und zu begründen.
- Im Übrigen gelten die allgemeinen Grundsätze gemäss den gültigen Anlagerichtlinien. Weitere Angaben zur Anlagegruppe werden in den Monatsfactsheets und auf der Homepage der AWI publiziert.

2.5 Belehnungsquote

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.

3. Organisation

3.1 Anleger

Es werden einzig in der Schweiz domizilierte, steuerbefreite Einrichtungen der beruflichen Vorsorge gemäss Artikel 4 der Statuten zugelassen.

3.2 Verwalter der Anlagegruppe

Die AWI nimmt die Verwaltung der Anlagegruppe Immobilien Schweiz Indirekt wahr. Deren Stiftungsrat legt die Anlagestrategie und 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.

3.3 Geschäftsleitung

Im Rahmen der Verwaltung der Anlagegruppe Immobilien Schweiz Indirekt 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.

3.4 Portfolio Manager

Die Banque Cantonale Vaudoise (BCV) ist für die Umsetzung der Anlagestrategie verantwortlich. Die genaue Ausführung des Auftrages regelt ein zwischen der AWI und Banque Cantonale Vaudoise (BCV) abgeschlossener Vermögensverwaltungsvertrag.

Die Banque Cantonale Vaudoise (BCV) ist eine von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht beaufsichtigte Bank.

3.5 Administrator

1741 Fund Solutions AG ist Administrator der Anlagegruppe. Neben der Nettoinventarberechnung und –kontrolle sowie der Buchführung der Anlagegruppe, ist der Administrator u.a. auch für Compliance Dienstleistungen und für die Entgegennahme von Zeichnungen und Rücknahmen von Ansprüchen zuständig.

3.6 Depotbank

Depotbank ist die Bank Julius Bär & Co AG, Zürich.

3.7 Revisionsstelle

Als Revisionsstelle ist PricewaterhouseCoopers AG (pwc) gewählt. Ihre Aufgaben richten sich nach Art.10 ASV.

4. Ausgaben und Rücknahmen von Ansprüchen

4.1 Durchführung der Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen

Die Geschäftsleitung der AWI führt die Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen durch.

4.2 Ausgabe von Ansprüchen

Die Mitstifter können jederzeit nennwertlose und nicht verurkundete Ansprüche an der Anlagegruppe erwerben. Die Ansprüche werden in Bruchteilen (Fraktionen) abgerechnet. Die Mitstifter sind nach Massgabe ihrer Ansprüche am Vermögen und am Ertrag der betreffenden Anlagegruppe beteiligt.

Die Ausgestaltung des Pricing-Verfahrens wird vom Stiftungsrat festgelegt. Er bestimmt den Zeitpunkt, bis zu welchem Aufträge für den Erwerb von Ansprüchen erteilt werden können.

Es dürfen keine Ausgaben erfolgen, wenn die Rücknahmen der entsprechenden Anlagegruppe aufgeschoben sind.

Der Erwerb von Ansprüchen erfolgt ausschliesslich durch Ausgabe neuer Ansprüche durch die AWI. Ausnahmen sind ausschliesslich in den reglementarisch genannten Formen zulässig.

Die Ausgabe von Ansprüchen kann sowohl gegen Bar wie auch gegen Sacheinlage von indirekten Immobilienanlagen erfolgen. Als Einlagen sind nur indirekte Immobilienanlagen gemäss den Anlagerichtlinien möglich.

4.3 Ausgabepreis

Der Ausgabepreis eines Anspruches entspricht dem jeweiligen Nettoinventarwert pro Anspruch, zuzüglich einer durch den Stiftungsrat festgelegten Ausgabekommission. Diese deckt die mit dem Erwerb verbundenen Kosten (Courtage, Stempelabgaben, Gebühren u.ä.) und wird der Anlagegruppe gutgeschrieben.

4.4 Rückgabe von Ansprüchen

Die Mitstifter können jederzeit die Auszahlung aller oder eines Teils ihrer Ansprüche in bar verlangen.

Die Ausgestaltung des Pricing-Verfahrens wird vom Stiftungsrat festgelegt. Er bestimmt den Zeitpunkt, bis zu welchem Aufträge für die Rücknahme von Ansprüchen erteilt werden können.

Die Auszahlung erfolgt längstens vier Wochen nach Eintreffen des Begehrens unter Vorbehalt eines Aufschubs nach Art. 7. des Stiftungsreglements.

Die Rückgabe von Ansprüchen erfolgt ausschliesslich durch Rücknahme durch die AWI. Ein Handel von Ansprüchen ist weder vorgesehen noch zugelassen.

4.5 Rücknahmepreis

Der Rücknahmepreis eines Anspruches entspricht dem jeweiligen Nettoinventarwert pro Anspruch, abzüglich einer durch den Stiftungsrat festgelegten Rücknahmekommission. Diese deckt die aus der Veräusserung entstandenen Kosten (Courtage, Stempelabgaben, Gebühren u.ä.) und wird der jeweiligen Anlagegruppe gutgeschrieben.

4.6 Zusätzliche Einschränkungen bei der Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen

Die Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen unterliegt zusätzlich folgenden Einschränkungen: Aufgrund mangelnder Investitionsmöglichkeiten kann die Anlagegruppe für Zeichnungen vorübergehend geschlossen werden.

Bei Vorliegen ausserordentlicher Verhältnisse (z.B: Wenn ein Markt, welcher Grundlage für die Bewertung eines wesentlichen Teils des Vermögens bildet, geschlossen ist oder wenn der Handel an einem solchen Markt beschränkt oder ausgesetzt ist, bei Vorliegen politischer, wirtschaftlicher, militärischer, monetärer oder anderer Notfälle, wenn wegen Beschränkungen des Devisenverkehrs oder Beschränkungen sonstiger Übertragungen von Vermögenswerten Geschäfte für die Anlagegruppe undurchführbar werden, wenn zahlreiche Anteile gekündigt werden und dadurch die Interessen der übrigen Mitstifter wesentlich beeinträchtigt werden können), kann die Rücknahme durch den Präsidenten des Stiftungsrates um bis zu zwei Jahre aufgeschoben werden. Der Stiftungsrat ist verpflichtet, bei Vorliegen eines Aufschubes die Mitstifter, die Aufsichtsbehörde und die Revisionsstelle unverzüglich zu informieren.

Dauert der Aufschub länger als drei Monate, so hat eine ausserordentliche Mitstiferversammlung auf Grundlage eines Vorschlages oder mehrerer Vorschläge des Stiftungsrates über das weitere Vorgehen zu beschliessen.

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

4.7 Sacheinlagen

Die Geschäftsleitung kann einem Anleger ausnahmsweise gestatten, anstelle einer Geldleistung die Anlage 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 Mitstifter nicht beeinträchtigt werden.

Der Portfoliomanager erstellt einen Bericht der eingelieferten Titel. Die Bewertung erfolgt mit dem Datum der Einlieferung.

5. Thesaurierung der Erträge

Die Anlagegruppe AWI Immobilien Schweiz Indirekt tätigt grundsätzlich keine Ausschüttungen. Sämtliche Erträge und Kapitalgewinne aus den Anlagen werden laufend reinvestiert.

6. Nettoinventarwert

Die Bewertung richtet sich nach Art. 41 ASV. Der Nettoinventarwert einer Anlagegruppe errechnet sich aus den Börsenwerten für die kotierten Immobilienfonds und Immobilienaktiengesellschaften respektive, im Falle der Immobilienstiftungen und nicht kotierten Immobilienfonds, aus dem Nettovermögen pro Anspruch respektive pro Anteil, zuzüglich allfälliger Geldbestände, abzüglich allfälliger Spesen der Anlagegruppe.

7. Gebühren, Kosten und Aufwendungen

Die nachstehend aufgeführten Kosten und Aufwendungen führen zu einer Verminderung der durch die Mitstifter erzielbaren Rendite auf die Ansprüche.

7.1 Managementgebühr

Für die erbrachten Dienstleistungen wird der Anlagegruppe eine Managementgebühr von 0.56% p.a. erhoben. Die Managementgebühr beinhaltet die Vermögensverwaltung und die Administration der Anlagegruppe. In der Managementgebühr nicht enthalten sind die Vermögensverwaltung und die Administration der zugrundeliegenden Zielfonds sowie allfällige transaktionsbezogene Courtagen und Abgaben.

7.2 Ausgabe- und Rücknahmekommission

Bei der Zeichnung/Rücknahme von Ansprüchen fällt eine Ausgabe-, bzw. Rücknahmekommission von maximal je 3.0% an. Die Höhe der Ausgabe- und Rücknahmekommission ist abhängig von der Quote an Immobilien-Anlagegruppen von Anlagestiftungen in der Anlagegruppe. Dies aufgrund der im Markt üblichen Kommissionen, welche für Zeichnungen/Rücknahmen von Ansprüchen von Immobilien-Anlagegruppen von Anlagestiftungen im gegenwärtigen Marktumfeld erhoben werden.

Dieser Spread-Ansatz basiert auf dem Verursacherprinzip zum Schutz der bestehenden Mitstifter und wird zugunsten der Anlagegruppe erhoben.

7.3 Kosten der Zielfonds

Jeder Immobilienfonds sowie jede Immobilien-Anlagegruppe, in welchen die Anlagegruppe investiert ist, weist eine individuelle Total Expense Ratio (TER) aus. Die Berechnung erfolgt gemäss den gültigen Richtlinien. Die gewichtete TER der Zielfonds kann je nach Portfoliozusammensetzung variieren, liegt aber zwischen 0.50% p.a. und 0.90% p.a.

7.4 Weitere Kosten und Aufwendungen

Zusätzlich zu den bereits erwähnten Kosten und Gebühren trägt die Anlagegruppe die folgenden Auslagen:

- Depotbankgebühren
- Jährliche Gebühren der Aufsichtsbehörden
- Druck-, Layout- sowie Übersetzungskosten des Jahresberichts
- Preispublikationen und Veröffentlichungen von Mitteilungen an die Anleger
- Honorar der Prüfgesellschaft für die ordentlichen Revisionen der Anlagegruppe und mögliche Sonderprüfungen
- Allfällig anfallende Mehrwertsteuer (MWST) auf bezogenen Dienstleistungen
- Kosten allfällig nötig werdender ausserordentlicher Dispositionen, die im Interesse der Anleger getroffen werden

Die vorgenannten Gebühren, Kosten und Aufwendungen können aufgrund von Markt- oder Kostenveränderungen angepasst werden.

Die Kennzahl TER KGAST wird jeweils im Jahresbericht gemäss den gültigen Richtlinien offengelegt.

8. Risikohinweise

Zu welchem Preis Ansprüche zurückgenommen werden, hängt unter anderem davon ab, wie sich die Immobiliengefässe in der Anlagegruppe in der Zukunft entwickeln. Der Wert der Ansprüche kann sowohl steigen als auch fallen, der Anleger kann möglicherweise sogar weniger als seinen ursprünglichen Zeichnungsbetrag zurückerhalten, weil sich der Wert der Ansprüche eines Immobilienfonds nach dem jeweiligen Marktwert der einzelnen Anlagen richtet. Je nach der generellen Wirtschaftslage, dem Trend und der Entwicklung der Immobilienmärkte im Allgemeinen und der im Fondsportefeuille gehaltenen Anlagen im speziellen kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Wert über eine längere Zeitperiode hinweg fällt.

Es besteht keine Gewähr, dass der Anleger einen bestimmten Ertrag erzielt oder die Anteile zu einem bestimmten Preis an die AWI zurückgeben kann.

8.1 Risiken, die sich aus der Anlage in kotierte Immobilienfonds ergeben können

Die Preisfindung kotierter Immobilienfonds ist den Marktkräften überlassen und die einzelnen Anlagen können mit einem Agio oder Disagio zum inneren Wert gehandelt werden. Kotierte Immobilienfonds sind volatiliter als direkte Immobilien.

8.2 Risiken, die sich aus der Anlage in nicht kotierte Immobilienfonds ergeben können

Die Liquidität von nicht kotierten Immobilienfonds kann unter gewissen Marktbedingungen eingeschränkt sein.

8.3 Risiken, die sich aus der Anlage in Ansprüchen von Immobilien Anlagegruppen von Anlagestiftungen ergeben können

Die Liquidität von Ansprüchen von Immobilien-Anlagegruppen von Anlagestiftungen kann unter gewissen Marktbedingungen eingeschränkt sein.

8.4 Risiken, die sich aus der Anlage in kotierte Immobilienaktiengesellschaften ergeben können

Die Preisfindung kotierter Immobilienaktiengesellschaften ist den Marktkräften überlassen. Kotierte Immobilienaktiengesellschaften sind volatil als direkte Immobilien.

9. Weitere Informationen

Valorenummer

28'507'912

ISIN

CH0285079122

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, 01.07.2019

Der Stiftungsrat