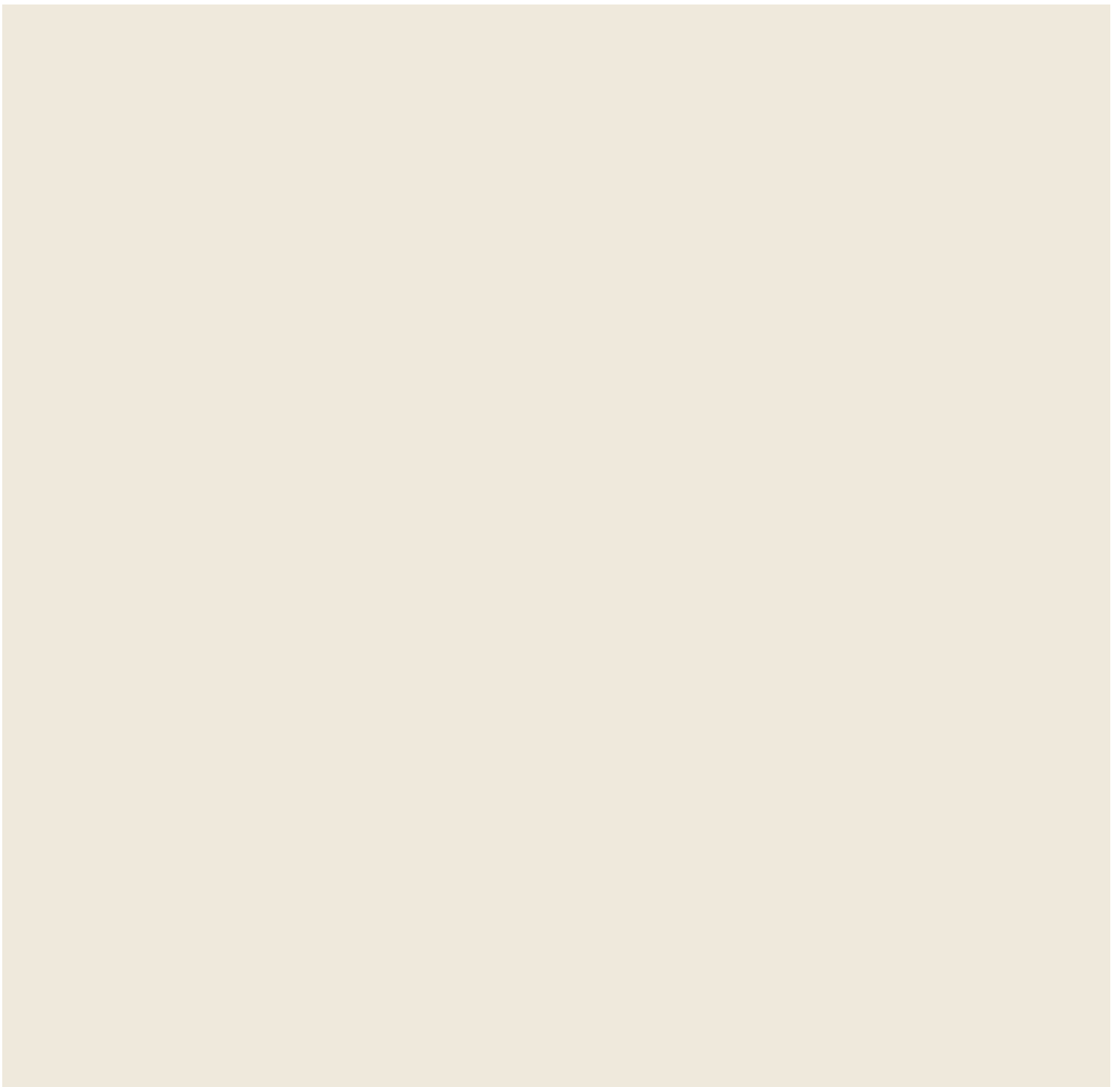


# Anlagerichtlinien Zürich Anlagestiftung

Immobilien



# Inhaltsverzeichnis

<b>Art.</b>	<b>Seite</b>
1. Grundsätze	3
<b>Immobilien</b>	
2. Immobilien – Wohnen Schweiz	3
3. Immobilien – Geschäft Schweiz	4
4. Immobilien Europa Direkt	6
5. Immobilien Indirekt Global Passiv	7
6. Immobilien USA	7
7. Immobilien Global	8
8. Inkrafttreten	9

# Anlagerichtlinien

## Zürich Anlagestiftung

In Anwendung von Art. 8 Abs. 4 der Statuten werden vom Stiftungsrat folgende Anlagerichtlinien erlassen. Die unter «Grundsätze» aufgeführten Bestimmungen gelten zusätzlich und subsidiär zu den entsprechenden Einzelbestimmungen der Anlagegruppen mit Ausnahme von Art. 1 Ziffer 3.

### Art. 1 Grundsätze

Bei Anlagegruppen mit alternativen Anlageklassen (Hedge Funds, Private Equity etc.) und Immobilien kann von nachfolgenden Grundsätzen mit Zustimmung der Aufsichtsbehörde abgewichen werden.

**1**  
Das Stammvermögen und das Anlagevermögen sind sorgfältig und unter Beachtung der Kriterien Sicherheit, Ertrag und Liquidität anzulegen. Die Anlagen werden von Fachleuten systematisch betreut. Die Sicherheit umfasst eine angemessene Risikoverteilung in geografischer, branchenbezogener und währungsmässiger Hinsicht. Schuldner- und Gesellschaftsbegrenzungen wird zusammen mit einer angemessenen zeitlichen Staffelung (bei Obligationenanlagegruppen) grosse Beachtung geschenkt. Als Performance ist ein den Verhältnissen auf dem Geld- und Kapitalmarkt entsprechender Ertrag anzustreben. Die Liquidität ist so zu bemessen, dass die Erfüllung der Ansprüche der Anleger innert der reglementarischen Fristen gesichert ist.

**2**  
Alle Anlagegruppen investieren das Vermögen unter Einhaltung der Grundsätze und Richtlinien für die Kapitalanlage von Personalvorsorgeeinrichtungen des Bundesgesetzes über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG) und der zugehörigen Ausführungserlasse.

**3**  
Von den Anlagerichtlinien darf nur im Einzelfall und befristet abgewichen werden, wenn das Interesse der Anleger eine Abweichung dringend erfordert und die Präsidentin bzw. der Präsident des Stiftungsrats der Abweichung zustimmt. Die Abweichungen sind im Anhang der Jahresrechnung offenzulegen und zu begründen.

**4**  
Der Einsatz von derivativen Instrumenten ist in allen Anlagegruppen unter Einhaltung der Verordnung über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVV 2) erlaubt und folgt der Fachempfehlung zum Einsatz und zur Darstellung der derivativen Finanzinstrumente (Art. 56a BVV 2).

**5**  
In allen Anlagegruppen können flüssige Mittel mit einer Laufzeit von höchstens zwei Jahren bei erstklassigen Schuldner mit mindestens Investment-Grade-Rating angelegt werden. Die flüssigen Mittel werden in Schweizer Franken sowie in denjenigen Währungen angelegt, in welchen die Investitionen der entsprechenden Anlagegruppe erfolgen. Ausgenommen ist die Anlagegruppe Geldmarkt, für welche spezielle Richtlinien gelten. In den Anlagegruppen, welche in Positionen investieren, die in anderen Währungen denominiert sind, können die flüssigen Mittel auch in diesen Währungen angelegt werden. Die flüssigen Mittel zählen nicht als Off-Benchmark-Positionen.

**6**  
Bei Investitionen in festverzinslichen Anlagen (gilt nicht für die Anlagegruppe Wandelanleihen Global, Obligationen Unternehmungen Euro, Obligationen Unternehmungen USD und Insurance Linked Strategies) werden nur Schuldner berücksichtigt, welche von einer anerkannten Ratingagentur mindestens mit Investment Grade eingestuft werden. Bei fehlendem Rating stützt die Einstufung auf Bankenratings ab.

**7**  
Bei allen Anlagegruppen können Wertschriften gegen Gebühr ausgeliehen werden (Securities Lending).

**8**  
Bei den in ausländischen Aktien investierenden Anlagegruppen können auch Aktien von Gesellschaften mit Domizil in anderen als in den speziellen Anlagerichtlinien genannten Ländern oder Regionen gehalten werden, sofern sie im Benchmarkindex der betreffenden Anlagegruppe enthalten sind.

**9**  
Angaben zu den Benchmarks sind auf der Internetseite der Anlagestiftung [www.zurich-anlagestiftung.ch](http://www.zurich-anlagestiftung.ch) verfügbar.

### Art. 2 Immobilien – Wohnen Schweiz

**1 Anlagefokus**  
Die Anlagegruppe Immobilien – Wohnen Schweiz investiert hauptsächlich in Wohnliegenschaften. Die Immobilien sind hinsichtlich Lagequalität, Bauzustand und geografischer Marktregion der Schweiz gut diversifiziert. Die Rendite kann durch den Einsatz von Fremdkapital optimiert werden. Das Anlageziel besteht darin, einen nachhaltigen und risikooptimierten Anlageertrag mittels langfristigen Haltens und Bewirtschaftens von Immobilien zu erreichen.

Die Anlagepolitik zielt bei angemessener Risikodiversifikation auf einen stetigen Kapitalertrag sowie ein moderates Kapitalwachstum ab. Weiter wird nur in Immobilien investiert, welche die folgenden Kriterien erfüllen: attraktive Standorte mit Wertsteigerungspotenzial, Vermietung an Mietende mit guter Bonität, nachhaltige Ertragssicherung durch langfristig ausgerichtete Mietverträge und nutzungskonforme Bauqualität und Bausubstanz. Damit wird im Besonderen ein stabiler und langfristig inflationsgeschützter Einnahmen-

fluss angestrebt. Die Anlagerichtlinien stellen eine angemessene Diversifikation sicher, um Einzelrisiken zu minimieren. Sie sind jederzeit einzuhalten.

Grundsätzlich wird die Anlagegruppe Immobilien – Wohnen Schweiz durch die Ausgabe von Ansprüchen finanziert. Allfällige aus der Investition der Anlagebeträge resultierende Erträge und Kapitalgewinne werden grundsätzlich reinvestiert. Eine Ausschüttung ist nicht vorgesehen, kann aber durch den Stiftungsrat beschlossen werden.

## 2 Zulässige Anlagen

Die Anlagegruppe investiert hauptsächlich direkt in Immobilien. Es kann sich dabei um Grundstücke im Allein- und Miteigentum, um Bauten im Baurecht oder um unbebaute Grundstücke handeln.

Die Investitionen können in Direktanlagen und Kollektivanlagen erfolgen. Die Kollektivanlagen müssen angemessen diversifiziert und nach Art. 56 Abs. 2 BVV 2 mit ausreichender Informations- und Auskunftspflicht ausgestattet sein. Unzulässig sind Kollektivanlagen, die für die Anleger Nachschuss- oder Sicherstellungspflichten bedingen. Die Investition in Kollektivanlagen darf die Einhaltung dieser Anlagerichtlinien sowie die Wahrung der Führungsverantwortung nicht beeinträchtigen. Tochtergesellschaften im Sinne von Art. 33 der Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV) sind erlaubt.

Insbesondere ist auch der Erwerb von Anteilen an schweizerischen Immobilienfonds und Ansprüchen von Anlagestiftungen (die mehrheitlich in Wohnimmobilien in der Schweiz investieren) zulässig. Zudem sind nur Beteiligungen an Immobiliengesellschaften mit Sitz in der Schweiz (sofern deren Aktien an einer Börse oder einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt werden), deren Zweck mehrheitlich der Erwerb und Verkauf oder die Vermietung und Verpachtung eigener Grundstücke in der Schweiz ist, zulässig.

Zum Zwecke des Liquiditätsmanagements ist es der Anlagegruppe zudem gestattet, in Geldmarktanlagen und Anlagegruppen, welche der kurzfristigen Liquiditätsanlage dienen, anzulegen.

Immobilien können auch mittels Sacheinlage in die Anlagegruppe eingebracht werden.

## 3 Anlagerestriktionen

### Instrumente:

- Der Anteil an indirekten Immobilien (Immobiliengesellschaften, Kollektivanlagen sowie Ansprüche von Schweizer Anlagestiftungen) ist auf 20 Prozent beschränkt.
- Es wird ausschliesslich in Schweizer Bauten oder Bauland investiert. Neben dem Halten von Immobilien im Allein- und Miteigentum sind auch der Erwerb und die Abgabe dauernder Rechte (Baurecht) zulässig.
- Unbebaute Grundstücke sind erlaubt, sofern sie erschlossen sind und die Voraussetzungen für eine umgehende Überbauung erfüllen. Nicht zulässig sind: Anlagen in landwirtschaftlich genutzten Grundstücken, Anlagen in Einfamilienhäusern und Villen sowie Anlagen in Dachfonds, welche ihrerseits in Dachfonds investieren.
- Langfristig sollen maximal 10 Prozent des Gesamtanlagevermögens (Summe aller Aktiven) in Geldmarktanlagen investiert werden. Vorübergehend kann dieser Wert in begründeten Fällen steigen.

### Diversifikation:

- Die Objekte sind nach Bauzustand, Lagequalität und geografischer Marktregion der Schweiz zu diversifizieren.
- Das Gesamtvermögen ist auf mindestens zehn Grundstücke zu verteilen, wobei aneinandergrenzende Parzellen und Siedlungen, die nach gleichen baulichen Grundsätzen erstellt worden sind, als ein einziges Grundstück gelten. Der Verkehrswert eines Grundstückes darf höchstens 15 Prozent des Vermögens der Anlagegruppe betragen.

- Bei Beteiligungen gilt die Gesellschaftsbegrenzung von 5 Prozent. Der gesamte Verkehrswert von Investitionen in Miteigentum ohne Mehrheit der Miteigentumsanteile und Stimmen ist auf höchstens 30 Prozent des Vermögens der Anlagegruppe limitiert.
- Der Mietertragsanteil des gesamten Portfolios aus dem Bereich Wohnen soll über 65 Prozent betragen.
- Bauland, angefangene Bauten sowie sanierungsbedürftige Objekte dürfen gesamthaft höchstens 30 Prozent des Vermögens der Anlagegruppe betragen.

### Fremdfinanzierung:

- Die Belehnung von Grundstücken ist zulässig. Die Belehnungsquote darf jedoch im Durchschnitt aller Grundstücke (die entweder direkt oder indirekt in Kollektivanlagen gehalten werden) einen Drittel des Verkehrswerts der Grundstücke nicht überschreiten.
- Die Belehnungsquote kann ausnahmsweise und vorübergehend auf 50 Prozent erhöht werden, wenn dies zur Wahrung der Liquidität erforderlich ist und im Interesse der Anleger liegt.
- Der Wert der Kollektivanlagen, die eine Belehnungsquote von 50 Prozent überschreiten, darf höchstens 20 Prozent des Vermögens der Anlagegruppe betragen.
- Die Anlagegruppe kann vorübergehend Schuldbriefe auf Immobilien Dritter im Zusammenhang mit einem Liegenschafts Kauf übernehmen.

### Abweichungen von Anlagerichtlinien:

- Der Stiftungsrat der Anlagestiftung kann in begründeten Fällen Ausnahmen genehmigen (gemäss Art. 26 Abs. 7 ASV).

## Art. 3 Immobilien – Geschäft Schweiz

### 1 Anlagefokus

Die Anlagegruppe Immobilien – Geschäft Schweiz investiert hauptsächlich

lich in Geschäftsliegenschaften. Die Immobilien sind hinsichtlich Lagequalität, Bauzustand, Nutzungsarten und geografischer Marktregion der Schweiz gut diversifiziert. Die Rendite kann durch den Einsatz von Fremdkapital optimiert werden. Das Anlageziel besteht darin, einen nachhaltigen und risikooptimierten Anlageertrag mittels langfristigen Haltens und Bewirtschaftens von Immobilien zu erreichen.

Die Anlagepolitik zielt bei angemessener Risikodiversifikation auf einen stetigen Kapitalertrag sowie ein moderates Kapitalwachstum ab. Weiter wird nur in Immobilien investiert, welche die folgenden Kriterien erfüllen: attraktive Standorte mit Wertsteigerungspotenzial, Vermietung an Mietende mit guter Bonität, nachhaltige Ertragssicherung durch langfristig ausgerichtete Mietverträge und nutzungsconforme Bauqualität und Bausubstanz. Damit wird im Besonderen ein stabiler und langfristig inflationsgeschützter Einnahmenfluss angestrebt. Die Anlagerichtlinien stellen eine angemessene Diversifikation sicher, um Einzelrisiken zu minimieren. Sie sind jederzeit einzuhalten.

Grundsätzlich wird die Anlagegruppe Immobilien – Geschäft Schweiz durch die Ausgabe von Ansprüchen finanziert. Allfällige aus der Investition der Anlagebeträge resultierende Erträge und Kapitalgewinne werden grundsätzlich reinvestiert. Eine Ausschüttung ist nicht vorgesehen, kann aber durch den Stiftungsrat beschlossen werden.

## 2 Zulässige Anlagen

Die Anlagegruppe investiert hauptsächlich direkt in Immobilien. Es kann sich dabei um Grundstücke im Allein- und Miteigentum, um Bauten im Baurecht oder um unbebaute Grundstücke handeln.

Die Investitionen können in Direktanlagen und Kollektivanlagen erfolgen. Die Kollektivanlagen müssen angemessen diversifiziert und nach Art. 56 Abs. 2 BVV 2 mit ausreichender Informations- und Auskunftspflicht ausgestattet sein. Unzulässig sind Kollektivanlagen, die für die Anleger Nachschuss- oder Sicherstellungspflichten bedingen. Die Investition in Kollektiv-

anlagen darf die Einhaltung dieser Anlagerichtlinien sowie die Wahrung der Führungsverantwortung nicht beeinträchtigen. Tochtergesellschaften im Sinne von Art. 33 ASV sind erlaubt.

Insbesondere ist auch der Erwerb von Anteilen an schweizerischen Immobilienfonds und Ansprüchen von Anlagestiftungen (die mehrheitlich in Geschäftsimmobiliien in der Schweiz investieren) zulässig. Zudem ist eine Beteiligung an einer Immobiliengesellschaft nur zulässig, falls diese die folgenden Bedingungen erfüllt: Sie hat ihren Sitz in der Schweiz, ihre Aktien werden an einer Börse oder einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt, sie investiert vor allem in Geschäftsimmobiliien und ihr Zweck ist mehrheitlich der Erwerb und Verkauf oder die Vermietung und Verpachtung eigener Grundstücke.

Zum Zwecke des Liquiditätsmanagements ist es der Anlagegruppe zudem gestattet, in Geldmarktanlagen und Anlagegruppen, welche der kurzfristigen Liquiditätsanlage dienen, anzulegen.

Immobilien können auch mittels Sacheinlage in die Anlagegruppe eingebracht werden.

## 3 Anlagerestriktionen

### Instrumente:

- Der Anteil an indirekten Immobilien (Immobiliengesellschaften, Kollektivanlagen sowie Ansprüche von Schweizer Anlagestiftungen) ist auf 20 Prozent beschränkt.
- Es wird ausschliesslich in Schweizer Bauten oder Bauland investiert. Neben dem Halten von Immobilien im Allein- und Miteigentum sind auch der Erwerb und die Abgabe dauernder Rechte (Baurecht) zulässig.
- Unbebaute Grundstücke sind erlaubt, sofern sie erschlossen sind und die Voraussetzungen für eine umgehende Überbauung erfüllen. Nicht zulässig sind: Anlagen in landwirtschaftlich genutzten Grundstücken sowie Anlagen in Dachfonds, welche ihrerseits in Dachfonds investieren.

- Langfristig sollen maximal 10 Prozent des Gesamtanlagevermögens (Summe aller Aktiven) in Geldmarktanlagen investiert werden. Vorübergehend kann dieser Wert in begründeten Fällen steigen.

### Diversifikation:

- Die Objekte sind nach Bauzustand, Lagequalität, Nutzungsarten und geografischer Marktregion der Schweiz zu diversifizieren.
- Das Gesamtvermögen ist auf mindestens zehn Grundstücke zu verteilen, wobei aneinandergrenzende Parzellen, die nach gleichen baulichen Grundsätzen erstellt worden sind, als ein einziges Grundstück gelten. Der Verkehrswert eines Grundstückes darf höchstens 15 Prozent des Vermögens der Anlagegruppe betragen.
- Bei Beteiligungen gilt die Gesellschaftsbegrenzung von 5 Prozent. Der gesamte Verkehrswert von Investitionen in Miteigentum ohne Mehrheit der Miteigentumsanteile und Stimmen ist auf höchstens 30 Prozent des Vermögens der Anlagegruppe limitiert.
- Der Mietertragsanteil des gesamten Portfolios aus dem Bereich Geschäft soll über 65 Prozent betragen.
- Bauland, angefangene Bauten sowie sanierungsbedürftige Objekte dürfen gesamthaft höchstens 30 Prozent des Vermögens der Anlagegruppe betragen. Allokationsbandbreiten: Hinsichtlich der Nutzungsarten gelten die folgenden Bandbreiten (in Prozent des ausgewiesenen Verkehrswerts der von der Anlagegruppe gehaltenen Immobilien):

Büro	0%–60%
Verkauf	0%–40%
Gewerbe	0%–40%
Andere Nutzungsarten	0%–35%

### Fremdfinanzierung:

- Die Belehnung von Grundstücken ist zulässig. Die Belehnungsquote darf jedoch im Durchschnitt aller Grundstücke (die entweder direkt

oder indirekt in Kollektivanlagen gehalten werden) einen Drittel des Verkehrswerts der Grundstücke nicht überschreiten.

- Die Belehnungsquote kann ausnahmsweise und vorübergehend auf 50 Prozent erhöht werden, wenn dies zur Wahrung der Liquidität erforderlich ist und im Interesse der Anleger liegt.
- Der Wert der Kollektivanlagen, die eine Belehnungsquote von 50 Prozent überschreiten, darf höchstens 20 Prozent des Vermögens der Anlagegruppe betragen.
- Die Anlagegruppe kann vorübergehend Schuldbriefe auf Immobilien Dritter im Zusammenhang mit einem Liegenschafts Kauf übernehmen.

#### Abweichungen von Anlagerichtlinien:

- Der Stiftungsrat der Anlagestiftung kann in begründeten Fällen Ausnahmen genehmigen (gemäss Art. 26 Abs. 7 ASV).

## Art. 4 Immobilien Europa Direkt

### 1 Anlageuniversum und Anlagestrategie

Die Anlagegruppe Immobilien Europa Direkt investiert europaweit, mit Ausnahme der Schweiz, in direkt gehaltenen, vorwiegend kommerziellen Immobilien. Direkte Immobilienanlagen sehen im Gegensatz zu indirekten Anlagen den direkten Kauf bzw. Erwerb von Immobilien seitens natürlicher oder juristischer Personen vor. Der Anlagegruppe steht es zudem frei, im Sinne der festgelegten Anlagerichtlinien auch in Bauland, angefangenen Bauten sowie sanierungsbedürftigen Objekten zu investieren. Aus Gründen der Steuereffizienz werden Anlagen über eine Holdinggesellschaft oder sogenannte Zweckgesellschaften («Special Purpose Vehicles» bzw. «SPVs») getätigt.

Das Anlageuniversum bezieht sich auf die wirtschaftlich grössten Länder West- und Nordeuropas und umfasst schwerpunktmässig, aber nicht ausschliesslich, Deutschland, Frankreich, Grossbritannien, Skandinavien sowie

die Beneluxstaaten (siehe hierzu auch Abschnitt «Anlagebeschränkungen»). Weitere wichtige Märkte innerhalb Europas, wie beispielsweise Italien oder Spanien, können ebenfalls in Betracht gezogen werden, sobald das Marktumfeld attraktiv erscheint.

Der Anlagefokus liegt auf Direktinvestitionen in sogenannten «Core»- oder «Core Plus»-Immobilien mit langfristigen Mietverträgen und hohem Vermietungsgrad, welche sich in grossen und mittelgrossen europäischen Städten der oben genannten Zielländern bzw. -regionen befinden. Die infrage kommenden Immobilien berücksichtigen überwiegend eine kommerzielle Nutzung in den Sektoren Büro, Einzelhandel und Logistik. Immobilien mit ausschliesslich privater Wohnnutzung werden innerhalb des Anlageuniversums für diese Anlagegruppe nicht berücksichtigt.

### 2 Anlageziel

Das Anlageziel der Anlagegruppe besteht hauptsächlich darin, durch europaweit diversifizierte, direkte Anlagen in kommerziellen Immobilien langfristig sowohl eine attraktive Rendite als auch ein attraktives «inneres» Wachstum (z. B. durch Steigerung der Mieteinnahmen) zu erzielen. Gleichzeitig wird ein angemessener Wertzuwachs der Immobilien angestrebt.

### 3 Anlagebeschränkungen

Die nachfolgenden Anlagebeschränkungen beziehen sich auf die gesamten von den Anlegern in der Anlagegruppe erbrachten Investitionen und werden auf Ebene der Holdinggesellschaft Alpha Z Immo Europa S. à. r. l. angewendet. Die Alpha Z Immo Europa S. à. r. l., errichtet nach luxemburgischem Recht, tätigt europaweit Immobilienanlagen für die Anlagegruppe.

### 4 Allokationsbandbreiten

Hinsichtlich der Länderverteilung und Nutzungsgruppen gelten die folgenden Bandbreiten (in Prozent des ausgewiesenen Verkehrswerts der von der Anlagegruppe gehaltenen Immobilien).

Länder	Allokation
Deutschland	10%–40%
Frankreich	10%–35%
Grossbritannien	10%–35%
Region Skandinavien (Dänemark, Finnland, Norwegen, Schweden)	0%–20%
Region Benelux (Belgien, Niederlande, Luxemburg)	0%–20%
Region Restliches Europa 1 (Italien, Österreich, Spanien)	0%–20%
Region Restliches Europa 2 (Griechenland, Irland, Portugal)	0%–10%
Sektor	Allokation
Büro	35%–75%
Einzelhandel	15%–65%
Logistik	0%–20%
Andere Nutzungsgruppen <sup>1</sup>	0%–20%
Bauland, angefangene Bauten sowie sanierungsbedürftige Objekte	0%–20%

<sup>1</sup> Wohnanteile, Restaurants und Gastronomiebetriebe, Hotels, Gewerbeflächen, Lagerflächen, Freizeitnutzungen

Mindestens 50 Prozent des ausgewiesenen Verkehrswerts der von der Anlagegruppe gehaltenen Immobilien werden in den sogenannten «Kernmärkten» Deutschland, Frankreich und Grossbritannien investiert. Der Verkehrswert einer einzelnen Immobilie bzw. eines einzelnen Grundstücks darf nicht mehr als 15 Prozent des gesamten Vermögens der Anlagegruppe betragen, jedoch ist es möglich, dass ein einzelnes Land innerhalb der oben genannten Regionen temporär oder dauerhaft die gesamte Allokationsbandbreite für diese Region ausschöpft. Ausnahmen hierzu bilden Finnland und Luxemburg, deren Anteile jeweils maximal 10 Prozent des Verkehrswerts der von der Anlagegruppe gehaltenen Immobilien betragen dürfen. Miteigentum an Grundstücken ohne beherrschenden Einfluss ist bis maximal 30 Prozent, gemessen am Gesamtvermögen der Anlagegruppe, zulässig.

Die Anlagegruppe sieht einen systematischen bzw. langfristigen Einsatz von Fremdkapital vor, wobei im Durchschnitt ein Fremdkapitalanteil zwischen null und maximal einem Drittel zur Anwendung kommen kann. Die Belehnungsquote kann ausnahmsweise und vor-

übergehend auf 50 Prozent erhöht werden, wenn dies zur Wahrung der Liquidität erforderlich ist und im Interesse der Anleger liegt.

Die oben genannten Allokationsbandbreiten werden regelmässig überprüft und können, je nach Marktumfeld, durch den Stiftungsrat und nach Absprache mit der Aufsichtsbehörde gegebenenfalls angepasst werden. Während der Aufbauphase der Anlagegruppe sowie während des Kapitalabrufs können die Allokationsbandbreiten temporär über- bzw. unterschritten werden.

## Art. 5 Immobilien Indirekt Global Passiv

**1**  
Die Anlagegruppe investiert indexnah weltweit in Beteiligungspapieren, -rechten und ähnlichen Wertschriften, welche Bestandteil des FTSE EPRA/NAREIT Developed Rental Index sind.

**2**  
Grundsätzlich wird eine vollständige Nachbildung des Index angestrebt. Unter gewissen Marktbedingungen kann die «Stratified Sampling»-Methode zur Anwendung kommen, um die Transaktionskosten zu reduzieren. Der maximale (ex ante) Tracking Error ist kleiner als 1 Prozent. Überschreitungen der Begrenzung einzelner Gesellschaftsbeteiligungen gemäss Art. 54a BVV 2 sind möglich. Die Über- und Untergewichtung einer Gesellschaft gegenüber der Benchmark darf 2 Prozentpunkte nicht überschreiten.

**3**  
Die Anlage hat in Wertschriften zu erfolgen, die an einer Börse kotiert sind oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt werden.

**4**  
Die Anlagegruppe ist zu 100 Prozent in Schweizer Franken abgesichert.

**5**  
Die Investitionen können in Direktanlagen und in Kollektivanlagen erfolgen. Die Kollektivanlagen müssen angemessen diversifiziert und nach Art. 56 Abs. 2 BVV 2 mit ausreichender Informations- und Auskunftspflicht ausgestattet sein. Unzulässig sind Kollektivanlagen, die für die Anleger Nachschuss- oder Sicherstellungspflichten bedingen. Die Investition in Kollektivanlagen darf die Einhaltung dieser Anlagerichtlinien nicht beeinträchtigen. Der Anteil einer Kollektivanlage ist auf höchstens 20 Prozent des Vermögens der Anlagegruppe beschränkt. Davon ausgenommen sind Kollektivanlagen, die der Aufsicht der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (FINMA) unterstehen oder von ihr in der Schweiz zum Vertrieb zugelassen sind oder von einer schweizerischen Anlagestiftung aufgelegt wurden, wie auch ausländische Kollektivanlagen, die von einer ausländischen Aufsichtsbehörde zugelassen sind, mit welcher die FINMA eine Vereinbarung nach Art. 120 Abs. 2 Bst. e des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG) abgeschlossen hat.

**6**  
Die derivativen Finanzinstrumente müssen mit den Anlagerichtlinien der Stiftung vereinbar sein und Art. 56a BVV 2 einhalten. Das Emittentenrisiko von eingesetzten Derivaten ist auf 10 Prozent beschränkt.

## Art. 6 Immobilien USA

### Anlageuniversum und Anlagestrategie

Die Anlagegruppe Immobilien USA investiert in kommerziellen sowie Wohnimmobilien in den USA. Der Anlagegruppe steht es zudem frei, im Sinne der festgelegten Anlagerichtlinien auch in Bauland, angefangenen Bauten sowie sanierungsbedürftigen Objekten zu investieren. Aus Gründen der Steuereffizienz werden direkt gehaltene Immobilien über einen Real Estate Investment Trust (REIT) und sogenannte Zweckgesellschaften («Special Purpose Vehicles» bzw. «SPVs») getätigt. Direkte Immobilienanlagen sehen – im Gegensatz zu

indirekten Anlagen – den Kauf bzw. Erwerb von Immobilien seitens natürlicher oder juristischer Personen vor.

Das Anlageuniversum bezieht sich auf die wirtschaftlich grössten Regionen der USA (siehe hierzu auch Abschnitt «Anlagebeschränkungen»).

Der Anlagefokus liegt auf Investitionen in Core- oder Core-Plus-Immobilien mit langfristigen Mietverträgen und hohem Vermietungsgrad, welche sich in grossen und mittelgrossen Städten der oben genannten Regionen befinden. Die infrage kommenden Immobilien berücksichtigen eine kommerzielle Nutzung in den Sektoren Büro, Einzelhandel und Industrie/Logistik sowie eine private Wohnnutzung.

### Anlageziel

Das Anlageziel der Anlagegruppe besteht hauptsächlich darin, durch diversifizierte Anlagen in kommerziellen und Wohnimmobilien in den USA langfristig sowohl eine attraktive Rendite als auch ein attraktives «inneres» Wachstum (z. B. durch Steigerung der Mieteinnahmen) zu erzielen. Gleichzeitig wird ein angemessener Wertzuwachs der Immobilien angestrebt.

### Anlagebeschränkungen

Die nachfolgenden Anlagebeschränkungen beziehen sich auf die gesamten von den Anlegern in der Anlagegruppe getätigten Investitionen und werden auf Ebene des REIT «Alpha Z Immo USA Direct REIT» angewendet. Der «Alpha Z Immo USA Direct REIT», errichtet nach US-Recht, tätigt USA-weit Immobilienanlagen für die Anlagegruppe.

### Allokationsbandbreiten

Hinsichtlich der Regionalverteilung und der Nutzungsgruppen gelten die folgenden Bandbreiten (in Prozent des ausgewiesenen Verkehrswerts der von der Anlagegruppe gehaltenen Immobilien).

## Allokationsbandbreiten

Typen	Allokation
Wohnliegenschaften	15%–50%
Büro	15%–50%
Einzelhandel	0%–35%
Industrie/Logistik	0%–35%
Andere Nutzungsgruppen <sup>1</sup>	0%–15%
Bauland, angefangene Bauten sowie sanierungsbedürftige Objekte	0%–15%
Einzelne Region <sup>2</sup>	0%–25%

<sup>1</sup> Hotels, Freizeitnutzungen

<sup>2</sup> Primäre Zielregionen: Boston, New York City, Philadelphia, Washington, DC, Chicago, San Francisco, Los Angeles, Seattle, Portland, San José, San Diego, Denver, Salt Lake City, Houston, Austin, Minneapolis, Nashville, Miami, Charlotte und Raleigh-Durham. Weitere Regionen mit urbanem Charakter in den USA sind nicht ausgeschlossen.

Mindestens 80 Prozent des ausgewiesenen Verkehrswerts der von der Anlagegruppe gehaltenen Immobilien werden in Core-Immobilien investiert. Der Verkehrswert einer einzelnen Immobilie bzw. eines einzelnen Grundstücks darf nicht mehr als 15 Prozent des gesamten Vermögens der Anlagegruppe betragen (gemäss Art. 27 Abs. 4 ASV). Miteigentumsanteile ohne beherrschenden Einfluss, Bauland, angefangene Bauten und sanierungsbedürftige Objekte sowie Minderheitsbeteiligungen sollen nicht mehr als 30 Prozent des Gesamtvermögens der Anlagegruppe ausmachen. Eine einzelne Minderheitsbeteiligung darf nicht mehr als 10 Prozent des gesamten Vermögens der Anlagegruppe betragen. Mehr als 70 Prozent der Zweckgesellschaften stehen in Alleineigentum und unter vollständiger Kontrolle des REIT (und damit der Zürich Anlagestiftung) und werden zum Zweck der operativen und steuerlichen Effizienz sowie zur Risikominimierung für die Anlagegruppe gegründet.

Die Anlagegruppe sieht einen systematischen bzw. langfristigen Einsatz von Fremdkapital vor, wobei je nach Investition ein Fremdkapitalanteil zwischen 0 und maximal 50 Prozent zur Anwendung kommen kann. Die Belehnungsquote darf jedoch im Durchschnitt aller Grundstücke einen Drittel des Verkehrswerts der Grundstücke nicht überschreiten.

Die oben genannten Allokationsbandbreiten werden regelmässig überprüft und können je nach Marktumfeld durch den Stiftungsrat und nach Absprache mit der Aufsichtsbehörde gegebenenfalls angepasst werden. Während der zweijährigen Aufbauphase der Anlagegruppe sowie während des Kapitalabrufs können die Allokationsbandbreiten temporär über- bzw. unterschritten werden.

## Art. 7 Immobilien Global

### Anlageuniversum und Anlagestrategie

Die Anlagegruppe Immobilien Global investiert in kommerziellen sowie Wohnimmobilien weltweit. Der Anlagegruppe steht es zudem frei, im Sinne der festgelegten Anlagerichtlinien auch in Bauland, angefangenen Bauten sowie sanierungsbedürftigen Objekten zu investieren.

Das Anlageuniversum bezieht sich auf die wirtschaftlich grössten Immobilienmärkte und umfasst schwerpunktmässig, aber nicht ausschliesslich, die USA, Europa sowie Asien (siehe hierzu auch Abschnitt «Anlagebeschränkungen»). Der Anlagefokus liegt auf Investitionen in Core- oder Core-Plus-Immobilien mit langfristigen Mietverträgen und hohem Vermietungsgrad, welche sich in grossen und mittelgrossen Städten befinden. Die infrage kommenden Immobilien berücksichtigen eine kommerzielle Nutzung in den Sektoren Büro, Einzelhandel und Industrie/Logistik sowie eine private Wohnnutzung.

### Anlageziel

Das Anlageziel der Anlagegruppe besteht hauptsächlich darin, durch weltweit diversifizierte Anlagen in kommerziellen und Wohnimmobilien langfristig sowohl eine attraktive Rendite als auch ein attraktives «inneres» Wachstum (z. B. durch Steigerung der Mieteinnahmen) zu erzielen. Gleichzeitig wird ein angemessener Wertzuwachs der Immobilien angestrebt.

### Anlagebeschränkungen

Die nachfolgenden Anlagebeschränkungen beziehen sich auf die gesamten von den Anlegern in der Anlagegruppe erbrachten Investitionen.

### Regionale Bandbreiten

Hinsichtlich der Länderverteilung gelten die folgenden Bandbreiten.

Region USA	25%–75%
Region Europa	25%–75%
Region Asien und Pazifik	0%–25%
Andere Regionen	0%–10%

Hinsichtlich der Nutzungsgruppen gelten die folgenden Bandbreiten.

Wohnliegenschaften	0%–50%
Büro	15%–75%
Einzelhandel	0%–65%
Industrie/Logistik	0%–35%
Andere Nutzungsgruppen <sup>1</sup>	0%–20%
Bauland, angefangene Bauten sowie sanierungsbedürftige Objekte	0%–20%

<sup>1</sup> Hotels, Freizeitnutzungen

### Beschränkungen für einzelne Immobilieninvestitionen in den USA

In den USA werden einzelne Immobilien über eine eigene Struktur erworben: Die Anlagegruppe tätigt Anlagen in den USA über eine Investitionsgesellschaft in Cayman Islands und einen REIT nach US-amerikanischem Recht. Beide stehen im Alleineigentum und unter vollständiger Kontrolle der Zürich Anlagestiftung und wurden ausschliesslich zum Zweck der operativen und steuerlichen Effizienz sowie zur Risikominimierung für die Anlagegruppe gegründet.

Der Verkehrswert einer einzelnen Immobilie bzw. eines einzelnen Grundstücks darf nicht mehr als 15 Prozent des gesamten Vermögens betragen. Miteigentumsanteile ohne beherrschenden Einfluss, Bauland, angefangene Bauten und sanierungsbedürftige Objekte sowie Minderheitsbeteiligungen sollen nicht mehr als 30 Prozent des Gesamtvermögens ausmachen. Eine einzelne Minderheitsbeteiligung darf nicht mehr als



zehn Prozent des gesamten Vermögens betragen.

### **Beschränkungen für einzelne Fondsinvestitionen**

Investitionen in Kollektivanlagen sind erlaubt. Die Kollektivanlagen müssen angemessen diversifiziert und nach Art. 56 Abs. 2 BVV 2 mit ausreichender Informations- und Auskunftspflicht ausgestattet sein. Unzulässig sind kollektive Anlagen, die für die Anleger Nachschuss- oder Sicherstellungspflichten bedingen. Die Investition in Kollektivanlagen darf die Einhaltung dieser Anlagerichtlinien nicht beeinträchtigen. Der Anteil einer Kollektivanlage ist auf höchstens 20 Prozent des Vermögens der Anlagegruppe beschränkt. Davon ausgenommen sind Kollektivanlagen, die der Aufsicht der FINMA unterstehen

oder von ihr in der Schweiz zum Vertrieb zugelassen sind oder von einer schweizerischen Anlagestiftung aufgelegt wurden, wie auch ausländische Kollektivanlagen, die von einer ausländischen Aufsichtsbehörde zugelassen sind, mit welcher die FINMA eine Vereinbarung nach Art. 120 Abs. 2 Bst. e KAG abgeschlossen hat.

### **Andere Restriktionen**

Die Anlagegruppe sieht einen systematischen bzw. langfristigen Einsatz von Fremdkapital vor, wobei je nach Investition ein Fremdkapitalanteil zwischen 0 Prozent und maximal 50 Prozent zur Anwendung kommen kann. Die Belehnungsquote darf jedoch im Durchschnitt aller Grundstücke einen Drittel des Verkehrswerts der Grundstücke nicht überschreiten.

Die oben genannten Allokationsbandbreiten werden regelmässig überprüft und können je nach Marktumfeld durch den Stiftungsrat und nach Absprache mit der Aufsichtsbehörde gegebenenfalls angepasst werden. Während der zweijährigen Aufbauphase der Anlagegruppe sowie während des Kapitalabrufs können die Allokationsbandbreiten temporär über- bzw. unterschritten werden.

### **Art. 8 Inkrafttreten**

Die vorliegenden Anlagerichtlinien Immobilien der Zürich Anlagestiftung wurden vom Stiftungsrat an seiner ordentlichen Sitzung vom 15. November 2019 letztmals genehmigt bzw. ergänzt und mit Zirkularbeschluss vom 3. Januar 2020 ergänzt. Sie können jederzeit durch den Stiftungsrat abgeändert oder ergänzt werden.