

PRISMA Previous

Schweizer Anlagegruppe für Wohnimmobilien

ISIN CH0298011104 | Valoren-Nr. 29 801 110

Anlagerichtlinien

Genehmigt am 01.09.2017

In Kraft seit 01.09.2017

Allgemeine Bestimmungen

Gestützt auf Art. 11 der Statuten der PRISMA Schweizerische Anlagestiftung erlässt der Stiftungsrat die Anlagerichtlinien.

Die Allgemeinen Bestimmungen und die Speziellen Bestimmungen der Anlagerichtlinien können vom Stiftungsrat jederzeit und ohne Vorankündigung geändert werden. Änderungen werden den Anlegern in geeigneter Form mitgeteilt. Der Erlass oder die Änderung von Anlagerichtlinien zu Anlagegruppen im Bereich alternativer Anlagen oder von Auslandimmobilien bedarf der Vorprüfung durch die Aufsichtsbehörde.

Die vorliegenden Allgemeinen Bestimmungen der Anlagerichtlinien gelten ergänzend zu den Speziellen Bestimmungen der einzelnen Anlagegruppen. Die Speziellen Bestimmungen können von den Allgemeinen Bestimmungen abweichen. Die Speziellen Bestimmungen gehen den Allgemeinen Bestimmungen in jedem Fall vor.

Allgemeine Grundsätze

1. Für alle Anlagegruppen gelten die gesetzlichen und aufsichtsrechtlichen Grundsätze bzw. Richtlinien für die Kapitalanlage von Vorsorgeeinrichtungen. Die relevanten Anlagekriterien sind in den Anlagevorschriften der Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV) festgehalten.
2. Von den Anlagerichtlinien darf nur im Einzelfall und befristet abgewichen werden, wenn das Interesse der Anleger eine Abweichung dringend erfordert und der Präsident oder die Präsidentin des Stiftungsrats der Abweichung zustimmt. Die Abweichungen sind im Anhang der Jahresrechnung offenzulegen und zu begründen.
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. Die Anwendung derivativer Anlageinstrumente ist erlaubt. Dabei ist Art. 56a BVV 2 einzuhalten.
5. Liquide Mittel können in Form von Bankguthaben auf Sicht und auf Zeit sowie von Geldmarktanlagen (inkl. Obligationen mit einer Restlaufzeit von max. 12 Monaten) gehalten werden. Als Mindestanforderung an die kurzfristige Bonität des Schuldners gilt ein Rating von A-2 (Standard & Poor's) bzw. P-2 (Moody's) oder ein Äquivalent davon. Das Halten von Positionen, die nach dem Kauf zurückgestuft wurden, ist gestattet, sofern dies den Anlegerinteressen dient.
6. Die Aufnahme von Krediten ist grundsätzlich nicht erlaubt. Zulässig ist lediglich eine technisch bedingte, kurzfristige Kreditaufnahme (z.B. zur Finanzierung einer umfangreichen Rücknahme von Anteilen).
7. Falls bei Anlagegruppen eine minimale Bonität (Rating) der Anlagen verlangt wird, gelten die folgenden Regeln:
 - falls kein Rating von Standard & Poor's (S&P) vorliegt, kann auf das Rating einer anderen Ratingagentur (z.B. Moody's oder Fitch) abgestellt werden;
 - falls kein Rating dieser Agenturen vorliegt, kann ein vergleichbares Bankenrating oder ein implizites Rating herangezogen werden.
8. Die Anlagegruppen dürfen unter Einhaltung von Art. 30 ASV in kollektiven Anlagen investieren. Nicht zulässig sind kollektive Anlagen, die für die Anleger Nachschuss- oder Sicherstellungspflichten bedingen. Der Anteil pro kollektive Anlage beträgt maximal 20% des Gesamtvermögens der Anlagegruppe. Bei kollektiven Anlagen, die der Aufsicht der FINMA unterstehen oder von ihr in der Schweiz zum Vertrieb zugelassen sind oder die von schweizerischen Anlagestiftungen aufgelegt wurden, kann dieser Anteil bis zu 100% betragen. Zugelassen sind auch Dachfondsprodukte, soweit sie selbst keine Fund-of-Fund-Produkte berücksichtigen.
9. Dividenden, Zinsen und andere Erträge aus dem investierten Vermögen werden reinvestiert.
10. Bei allen Anlagegruppen können Wertschriften gegen Gebühr an die Depotbank ausgeliehen werden (Securities Lending). Die Depotbank gewährleistet die einwandfreie Durchführung. Zur Sicherstellung des Rückerstattungsanspruchs leistet die Depotbank Sicherheiten in Form von Wertschriften in ein Collateral-Depot. Die Vorschriften des Bundesgesetzes über die kollektive Kapitalanlage gelten dabei sinngemäss (Art. 55 Abs. 1 lit. a KAG, Art. 76 KKV, Art. 1 ff. KKV-FINMA).

Spezifische Anlagerichtlinien

Schweizer Anlagegruppe für Wohnimmobilien

1. Anlageuniversum

Die Anlagegruppe investiert ausschliesslich in Wohnimmobilien auf Schweizer Boden mit sozialer und/oder generationeller Durchmischung, die seniorengerechte und/oder betreute Wohneinheiten umfassen.

Getätigt werden können die Anlagen ohne Einschränkungen als Akquisition von:

- I. Parzellen im Direkteigentum.
- II. Baurechte (separates, permanentes Recht) in Bezug auf erschlossene Grundstücke, sofern diese übertragen und registriert werden können.
- III. Miteigentumsrechte bis zu 30% des Vermögens der Anlagegruppe, ausser die Stiftung besitzt die Mehrheit der Anteile und Stimmen in der Eigentümergemeinschaft.
- IV. Stockwerkeigentum.
- V. Anteile an nicht kotierten Immobiliengesellschaften, sofern die Stiftung alle Stimmrechte besitzt.
- VI. Erschlossene Grundstücke in baureifen Zonen ohne Baugenehmigung oder erschlossene Grundstücke, die alle Voraussetzungen für eine Bebauung in einem angemessenen Zeitraum besitzen, das heisst höchstens sechsunddreissig Monate.

Sacheinlagen sind nach Art. 10 Abs. 2, 20 und Art. 41 Abs. 4 der Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV) und Art. 7 des Reglements zulässig.

2. Zulässige Anlagen

Anlagen sind in den nachstehenden Objekten zulässig:

- I. Wohnimmobilien, die eine soziale Durchmischung bieten und seniorengerechte und/oder betreute Wohnungen umfassen, auf die mindestens 20% der Immobilien der Anlagegruppen entfallen (diese Bauten entsprechen der Norm SIA 500 (SN 521 500) «Hindernisfreie Bauten»).
- II. Gemischt genutzte Immobilien, ausgeschlossen sind hundertprozentige Geschäftsimmobilien.
- III. Erschlossener Baugrund gemäss Art. 1 Ziff. VI.

Investiert wird direkt oder in kollektive Anlagen. Die Investitionen in kollektive Anlagen erfolgen über den Erwerb von Anteilen an Schweizer Immobilienfonds oder anderer Anlagevehikel im Sinnes des KAG oder an Immobilienanlagestiftungen, deren Vermögen mehrheitlich in Immobilien in der Schweiz angelegt ist, sowie über den Erwerb von Anteilen an Schweizer Immobilienanlagegesellschaften, die an einem geregelten Markt kotiert sind.

3. Anlagebeschränkungen

- I. Mindestens 70% des Immobilienvermögens der Anlagegruppe müssen auf Wohnliegenschaften entfallen.
- II. Auf Baugrund, angefangene Bauten und zu sanierende Objekte dürfen nicht mehr als 30% des Vermögens der Anlagegruppe entfallen.
- III. Gemischt genutzte Immobilien dürfen nicht mehr als 30% des Vermögens der Anlagegruppe ausmachen.
- IV. Direktanlagen sind auf mindestens zehn Objekte zu verteilen. Komplexe aus ähnlichen Bauten sowie Objekte auf benachbarten Parzellen zählen als ein einziges Objekt.
- V. Der Verkehrswert eines Objekts darf maximal 15% des Gesamtvermögens der Anlagegruppe betragen.
- VI. Die Anlagen sind angemessen nach Regionen, Standorten und Nutzung verteilt.

- VII. Ausnahmen zu den vorstehenden Bestimmungen unter Ziffer I. bis VI. dürfen höchstens fünf Jahre ab Lancierung der Anlagegruppen andauern.
- VIII. Die Schuldner- und Gesellschaftsbegrenzungen (10% bzw. 5%) gemäss Art. 54 und 54a BVV 2 sind einzuhalten. Abweichungen davon sind im Anhang zum Geschäftsbericht zu erwähnen.

4. Rückgriff auf Fremdkapital

- I. Zulässig für höchstens ein Drittel des von Gutachtern geschätzten Handelswerts aller Immobilien, die direkt oder über Tochtergesellschaften gehalten werden.
- II. Die Verschuldung kann vorübergehend und ausnahmsweise auf die Hälfte des Handelswerts angehoben werden, sofern dies notwendig ist, um liquide Mittel zu gewährleisten und im Interesse der Anleger erfolgt.
- III. Die Bauten können bis zu 80% ihres Schätzwerts oder, im Rahmen des Baus angefangener Bauten bis zu hundert Prozent (100%) des Bauwerts (ohne Landwert, der nicht belastet werden darf) mit Hypotheken oder Baukrediten belastet werden.

5. Liquide Mittel

- I. Liquide Mittel können in Bankguthaben auf Sicht oder auf Zeit sowie in Geldmarktinstrumenten mit einer Restlaufzeit von maximal 12 Monaten angelegt werden. Der Schuldner muss über ein kurzfristiges Rating von mindestens A-1 (Standard&Poor's), P-1 (Moody's) oder F1 (Fitch) verfügen.
- II. Um die Finanzierung der Bauprojekte sicherzustellen, können die liquiden Mittel auch in Anlagen mit einer Restlaufzeit von maximal 24 Monaten investiert werden. Der Schuldner muss zum Zeitpunkt des Erwerbs der Anlage über ein Rating von mindestens A (Standard&Poor's), A2 (Moody's) oder A (Fitch) verfügen.

6. Inkrafttreten

Diese Anlagerichtlinien wurden am 1. September 2017 vom Stiftungsrat genehmigt.

Die Anlagerichtlinien können jederzeit geändert werden. Die Änderungen werden den Anlegern in angemessener Form zur Kenntnis gebracht.

Im Streitfall ist der französische Wortlaut massgebend.