

## **PRISMA Redbrix Real Estate**

Alternative Anlagegruppe gemäss Art. 53 Abs. 1 Bst. e BVV 2,  
investiert in Gewerbeimmobilien im Ausland

ISIN CH0381582128 | Valeur 38 158 212

### **Anlagerichtlinien**

Genehmigt am 20.07.2017

In Kraft seit 11.12.2017

## 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 Auslandsimmobilien 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

### 1. Anlageuniversum

Die alternative Anlagegruppe PRISMA Redbrix Real Estate investiert hauptsächlich in Gewerbeimmobilien wie modulierbare Industriehallen mittlerer Grösse im Ausland, die sich in der Nähe von Agglomerationen und in der Nähe eines Autobahnanschlusses befinden.

Getätigt werden können die Anlagen als Akquisition von:

- I. Parzellen im Direkteigentum
- II. Baurechten (selbstständiges, dauerndes Baurecht) für erschlossene Grundstücke, sofern diese übertragen und registriert werden können
- III. Miteigentumsrechten bis zu 30% des Vermögens der Anlagegruppe, ausser die Stiftung besitzt die Mehrheit der Anteile und Stimmen in der Eigentümergemeinschaft
- IV. Stockwerkeigentum
- V. Anteilen an nicht kotierten Immobiliengesellschaften, sofern die Stiftung alle Stimmrechte besitzt
- VI. erschlossenen Grundstücken in baureifen Zonen ohne Baugenehmigung oder erschlossenen Grundstücken, die alle Voraussetzungen für eine Bebauung in einem angemessenen Zeitraum erfüllen, das heisst höchstens 24 Monate
- VII. bereits gebauten Gewerbeimmobilien

### 2. Zulässige Anlagen

Investiert wird direkt, indirekt oder in kollektive Anlagen.

Die Investitionen in indirekte Anlagen erfolgen über den Erwerb von Anteilen an nicht kotierten schweizerischen oder ausländischen Immobiliengesellschaften, deren Vermögen mehrheitlich in Immobilien im Ausland angelegt ist.

Die Investitionen in kollektive Anlagen erfolgen über den Erwerb von Anteilen an Schweizer Immobilienfonds oder anderen Anlagevehikeln im Sinnes des KAG oder an Immobilienanlagestiftungen, deren Vermögen mehrheitlich in Immobilien im Ausland angelegt ist, sowie über den Erwerb von Anteilen an Schweizer Immobilienanlagegesellschaften, die an einem geregelten Markt kotiert sind.

Die Stiftung errichtet für die Anlagegruppe PRISMA Redbrix Real Estate eine geeignete Struktur in Form einer Schweizer Holding, die sich zu 100% im Besitz der Stiftung befindet. Die Holding besitzt alle Beteiligungen der Immobiliengesellschaften.

### 3. Anlagebeschränkungen

- I. Gewerbeimmobilien müssen mindestens 66% des Immobilienvermögens der Anlagegruppe ausmachen.
- II. Bauland und sich in Konstruktion befindende Bauten dürfen zusammen 30% des Vermögens der Anlagegruppe nicht übersteigen.
- III. Gemischt genutzte Immobilien, Parkhäuser, Hotels, Wohnimmobilien sowie Bauland und Gebäude im Baurecht sind auf 33% des Vermögens der Anlagegruppe begrenzt.
- IV. Direktanlagen sind auf mindestens zehn Objekte zu verteilen. Komplexe aus ähnlichen Bauten sowie Objekte auf aneinandergrenzenden Parzellen zählen als ein einziges Objekt.
- V. Der Verkehrswert eines Objekts darf maximal 15% des Gesamtvermögens der Anlagegruppe betragen.
- VI. Die Anlagen sind angemessen auf die Regionen, Lagen und die Nutzungsarten verteilt. Die Anlagegruppe investiert im gesamten deutschen Raum, schwerpunktmässig aber im Gebiet zwischen Frankfurt und Basel.
- VII. Die Schuldner- und Gesellschaftsbegrenzungen (10% bzw. 5%) sind einzuhalten.

VIII. Ausnahmen zu den vorstehenden Bestimmungen unter Ziffer I. bis VI. sind während höchstens fünf Jahren nach der Lancierung der Anlagegruppe erlaubt.

Abweichungen davon sind im Anhang zum Geschäftsbericht auszuweisen.

#### **4. Kreditgewährung**

Die Anlagestiftung kann für Rechnung der Anlagegruppe PRISMA Redbrix Real Estate Kredite gewähren.

#### **5. Rückgriff auf ausländische Fonds**

- I. Die Anlagegruppe kann die Immobilien verpfänden und die Pfandrechte zur Sicherung übereignen.
- II. Die Bauten können bis zu 80% ihres Schätzwerts oder, bei sich im Bau befindlichen Gebäuden, bis zu hundert Prozent (100%) des Bauwerts (ohne Wert des Grundstücks, das nicht belastet werden darf) mit Hypotheken oder Baukrediten belastet werden.

#### **6. 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. Das kurzfristige Rating des Schuldners muss mindestens A-1 (Standard&Poor's), P-1 (Moody's) oder F1 (Fitch) betragen.
- II. Um die Finanzierung der Bauprojekte sicherzustellen, können die liquiden Mittel auch in Anlagen mit einer Restlaufzeit von maximal 24 Monaten investiert werden. Das kurzfristige Rating des Schuldners bei Tätigung der Anlage muss mindestens A (Standard&Poor's), A2 (Moody's) oder A (Fitch) betragen.

#### **7. Neueinstufung**

Beim Jahresabschluss und falls die Voraussetzungen hinsichtlich Verschuldung erfüllt sind, kann die alternative Anlagegruppe PRISMA Redbrix Real Estate mit Zustimmung der OAK BV in eine Immobilienanlagegruppe umgestuft werden. In diesem Fall werden der Prospekt und die Anlagerichtlinien entsprechend geändert.

Folgende Voraussetzungen müssen erfüllt sein:

- I. Der Verschuldungsgrad darf ein Drittel des von den Experten bestimmten Marktwerts sämtlicher Immobilien, die direkt, über Tochterunternehmen oder Kollektivanlagen gehalten werden, nicht übersteigen.
- II. Die Verschuldung kann vorübergehend und ausnahmsweise auf die Hälfte des Marktwerts erhöht werden, wenn dies zur Gewährleistung der nötigen Liquidität erforderlich ist und den Interessen der Anleger dient.

#### **8. Inkrafttreten**

Diese Anlagerichtlinien wurden am 20.07.2017 vom Stiftungsrat genehmigt und gelten ab 11.12.2017.

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

Im Streitfall ist der französische Wortlaut massgebend.