

PRISMA Global Residential Real Estate

Anlagegruppe Immobilien indirekt

Klasse I ISIN CH0581421523 | Valoren-Nr. 58142152

Klasse II ISIN CH0581421671 | Valoren-Nr. 58142167

Klasse III ISIN CH0581421705 | Valoren-Nr. 58142170

Anlagerichtlinien

Genehmigt am 25.11.2020

In Kraft seit 25.11.2020

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 Kollateral-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. Einleitung

Diese Anlagegruppe gehört zur Kategorie der «Beteiligungen» im Sinne von Art. 53, Abs. 1 Bst. d BVV 2.

Die Anlagegruppe bietet Zugang zu internationalen Wohnimmobilien, ausser in der Schweiz.

Ziel ist es, einen Direktertrag in Form von Ausschüttungen zu erzielen, die über den Renditen der Staatsanleihen und den Dividenden der Aktienmärkte liegen, und gleichzeitig auf lange Sicht Kapitalwachstum zu erwirtschaften, das dem globalen Markt für Wohnimmobilien entspricht.

Die Investitionen erfolgen über börsennotierte Immobilien-Beteiligungs-gesellschaften REITs¹ o.ä.).

Immobilien-Beteiligungsgesellschaften haben im Wesentlichen folgende Vorteile:

- Sie halten vermietete Immobilien.
- Sie schütten praktisch den gesamten Nettogewinn an die Aktionäre aus.²
- Die Mieten sind in der Regel an die Inflation gekoppelt.
- Die Liquidität ist durch die Börsennotierung sichergestellt.

2. Anlagestrategie

1.1. Anlageziele

Die Anlagegruppe wird aktiv verwaltet mit dem Ziel, eine höhere Rendite zu erzielen als Staatsanleihen und Ausschüttungen der Aktienmärkte und gleichzeitig auf lange Sicht Kapitalwachstum zu erwirtschaften, das mit dem globalen Markt für Wohnimmobilien übereinstimmt.

Der delegierte Verwalter strebt eine angemessene Diversifikation an, indem er Immobilien-Beteiligungsgesellschaften mit attraktivem Gewinnwachstumspotenzial auswählt.

1.2. Anlageuniversum

- Die Anlagen erfolgen über börsennotierte Immobilien-Beteiligungsgesellschaften. Anlagen in «Preferred Shares» von Immobiliengesellschaften sind erlaubt.
- Das geografische Anlageuniversum umfasst alle Industrie- und Schwellenländer, ohne die Schweiz.
- Mindestens 80% des Portfolios muss (indirekt) in Wohnimmobilien angelegt sein. Immobiliengesellschaften, die hauptsächlich in die Hotellerie oder in Spitäler investieren, sind ausgeschlossen.

¹ Real Estate Investment Trusts

² Von der Rechtsordnung abhängig. REITs amerikanischen Rechts: Ausschüttung von mindestens 90% des Nettogewinns des Unternehmens.

1.3. Anlagebeschränkungen

- Das Portfolio muss angemessen diversifiziert sein und mindestens 25 Immobilien-Beteiligungsgesellschaften enthalten.
- Der Anteil der Einzelpositionen ist auf jeweils maximal 5% des Vermögens der Anlagegruppe beschränkt.
- Maximal 15% des Vermögens dürfen in Immobilien-Beteiligungsgesellschaften investiert werden, die an den Börsen in Schwellenländern kotiert sind.
- Das Währungsrisiko ist nicht abgesichert.
- Investitionen in Kollektivanlagen sind nicht erlaubt.
- Anlagen in Anlagen mit einer Nachschusspflicht sind ausgeschlossen.
- Die Anlagegruppe ist grundsätzlich vollständig investiert. Wenn es die Marktbedingungen erfordern, kann vorübergehend von dieser Regel abgewichen werden.
- Die Anlagegruppe darf kein ausländisches Kapital aufnehmen und kann daher keine zusätzliche Hebelwirkung erzeugen.

Im Streitfall ist der französische Wortlaut massgebend.