

## 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

### Prospekt

Genehmigt am 25.11.2020

In Kraft seit 25.11.2020

## Anlagegruppe Immobilien indirekt

### 1. Einleitung

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

Die Angaben in diesem Prospekt beruhen auf den Statuten, dem Reglement und den Anlagerichtlinien der Anlagestiftung PRISMA (nachstehend PRISMA). PRISMA ist die Emittentin der Anlagegruppe. Bei der Anlagestiftung können Vorsorgeeinrichtungen sowie sonstige steuerbefreite Einrichtungen mit Sitz in der Schweiz, die nach ihrem Zweck der beruflichen Vorsorge dienen, Anlagen tätigen.

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-Beteiligungsgesellschaften REITs<sup>1</sup> o.ä.).

Immobilien-Beteiligungsgesellschaften haben im Wesentlichen folgende Vorteile:

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

### 2. Anlagerichtlinien

#### 2.1. 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 Gewinnwachstums-potenzial auswählt.

## KURZÜBERSICHT

### Delegierte Verwaltung

Janus Henderson Global Investors Limited,  
London

### Depotbank

UBS Switzerland AG

### Verwalter

UBS Switzerland AG

### Vertrieb

Key Investment Services (KIS) AG, Morges

### Revisionsstelle

BDO AG

### Valoren-Nummern

Klasse I: 58142152  
Klasse II: 58142167  
Klasse III: 58142170

### Bloomberg Ticker

Klasse I: PRRREIU SW  
Klasse II: PGREIIU SW  
Klasse III: PRRRECI SW

### ISIN-Codes

Klasse I: CH0581421523  
Klasse II: CH0581421671  
Klasse III: CH0581421705

### Referenzwährung

US-Dollar (USD)

### Ausschüttungen

Vierteljährlich

### Lancierung

04. Dezember 2020

### Jahresabschluss

31. März

### Publikation der Kurse

SIX Financial Information, LSEG, Bloomberg, Morningstar und PRISMA Anlagestiftung

### Ausgabepreis

USD 1'000.-

### Liquidität

Wöchentlich

### Zeichnungs- / Rücknahmetermin

Zeichnungsauftrag: Donnerstag, 10.00 Uhr  
Rücknahmeauftrag: Montag, 10.00 Uhr

### Fälligkeit

Zeichnungsauftrag: T+3  
Rücknahmeauftrag: T+4

### Zeichnungs- / Rücknahmegebühren

Keine Zeichnungsgebühren.  
Rücknahmegebühren sind degressiv und werden gemäss Anlagedauer berechnet:

- 0.50 % ab 0 bis 6 Monate
- 0.25 % ab 6 bis 12 Monate
- 0 % ab 12 Monaten

### Verwaltungskommission

- 0.69 % pro Jahr
- Degrassiv ab einem Gesamtvermögen von CHF 50 Millionen

<sup>1</sup> Real Estate Investment Trusts

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

## 2.2. 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.

## 2.3. 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.

## 3. Compliance Monitoring

Ein «*Compliance Monitoring*» stellt sicher, dass die definierten Anlagebeschränkungen strikt eingehalten werden. Es wird im Auftrag der Stiftung von der Depotbank durchgeführt.

## 4. Zeichnung und Rücknahme von Anteilen

Die Anteilsscheine können jeweils am Freitag (T) gezeichnet werden. Die entsprechenden Zeichnungsaufträge müssen spätestens am Donnerstag bis 10.00 Uhr unterzeichnet bei der Anlagestiftung eintreffen. Mit der Unterzeichnung des Zeichnungsauftrags bestätigt die obengenannte Vorsorgeeinrichtung, gemäss den gesetzlichen Bestimmungen in ihrem Heimatkanton steuerbefreit zu sein. Sie anerkennt die Statuten, das Reglement und die Anlagerichtlinien der PRISMA Schweizerischen Anlagestiftung und bestätigt, im Besitz dieser Dokumente zu sein. Zeichnungsaufträge können jeweils ab Donnerstag, 10.00 Uhr nicht mehr widerrufen werden. Die Überweisung des Betrags hat am dritten Arbeitstag nach dem NIW-Datum, das heisst in der Regel am darauffolgenden Mittwoch (T+3) zu erfolgen.

Die Rücknahme von Anteilscheinen erfolgt jeweils am Freitag (T), Rücknahmeaufträge müssen am Donnerstag bis 10.00 Uhr bei der Anlagestiftung eintreffen. Die Rückerstattung erfolgt am vierten Arbeitstag nach dem NIW-Datum, in der Regel am darauffolgenden Donnerstag (T+4).

## 5. Rücknahmegebühren

Rücknahmegebühren sind degressiv und werden gemäss Anlagedauer berechnet:

- 0.50 % ab 0 bis 6 Monate
- 0.25 % ab 6 bis 12 Monate
- 0.00 % ab 12 Monaten

## 6. Klassen

Die Anlagegruppe bietet den Anlegern drei unterschiedliche Preisklassen, die nach den folgenden Kriterien zur Verfügung stehen, an:

- Klasse I: Investitionssumme unter USD 10 Millionen;
- Kasse II: Investitionssumme zwischen USD 10 Millionen und 30 Millionen, oder ein in die Anlagestiftung PRISMA investierter Gesamtbetrag von über CHF 50 Millionen.
- Klasse III: Investitionssumme über USD 30 Millionen.

## 7. Risikofaktoren

Bei jedem Anlageinstrument besteht für den Anleger das Risiko, im ungünstigen Fall das von ihm eingesetzte Kapital vollständig zu verlieren.

- Indirekte Immobilienanlagen über börsennotierte Anlageinstrumente sind stärker mit den Finanzmärkten (insbesondere den Aktienmärkten) korreliert als direkte Immobilienanlagen.
- Indirekte Anlagen in ausländische Immobilien sind im Vergleich zu indirekten Immobilienanlagen in der Schweiz mit zusätzlichen Risiken behaftet (Währungsschwankungen, Wirtschaftszyklus, Geldpolitik, Reglementierung usw.).
- Immobilien-Beteiligungsgesellschaften können an der Börse mit einem Aufschlag («*Agio*») zum Substanzwert der von ihnen gehaltenen Immobilien gehandelt werden. Dieser Aufschlag schwankt im Zeitverlauf und beeinflusst die Performance.
- Immobilien-Beteiligungsgesellschaften finanzieren ihre Immobilienkäufe in der Regel mit ausländischem Kapital. Im Falle eines stark rückläufigen Immobilienmarkts erhöht sich dadurch das Verlustrisiko.
- Zinserhöhungen können den Ertrag der Anlagegruppe mindern.

## 8. Informationen für Mitglieder

Die Jahresberichte der PRISMA Anlagestiftung sowie die neusten Versionen der Prospekte und Anlagerichtlinien der Anlagegruppen stehen auf der Website von PRISMA zur Verfügung: [www.prismaanlagestiftung.ch](http://www.prismaanlagestiftung.ch)

PRISMA veröffentlicht zudem für jede in Wertpapiere investierte Anlagegruppe einen monatlichen Performancebericht sowie einen umfassenderen Quartals- und Jahresbericht. Auch sie sind auf der Website zu finden.

Schliesslich publiziert PRISMA seit der Lancierung der einzelnen Anlagegruppen die wöchentlichen NIW sowie die YTD-Performance («*year-to-date*»). Dieses Dokument wird an alle Stiftungsmitglieder versandt und auf der Website aufgeschaltet.

Ferner werden die Kurse der Anlagegruppen bei SIX Financial Information, Bloomberg, LSEG und Morningstar veröffentlicht.

Im Streitfall ist der französische Wortlaut massgebend.