

PRISMA Previous
Responsible Residential Real Estate
Schweizer Anlagegruppe für Wohnimmobilien

ISIN CH0298011104 | Valoren-Nr. 29801110

Prospekt

Genehmigt am 22.04.2024

In Kraft seit 22.04.2024

INHALT

1. Einleitung	3
2. Anlageziel und Anlagestrategie	3
2.1. Anlageziel	3
2.2. Anlagestrategie	3
3. Spezifische Anlagerichtlinien	4
3.1. Anlageuniversum	4
3.2. Zulässige Anlagen	4
3.3. Anlagebeschränkungen	4
3.4. Rückgriff auf ausländische Fonds	5
3.5. Liquide Mittel	5
4. Struktur der Anlagegruppe und beteiligte Parteien	5
4.1. Stiftungsrat	5
4.2. Direction administrative du groupe de placements immobilier	5
4.3. Anlageausschuss (AA)	5
4.4. Portfolioverwalter	6
4.5. Schätzungsexperten	6
4.6. Revisionsstelle	6
5. Anteile	6
5.1. Struktur und Laufzeit	6
5.2. Ausgabe und Rücknahme von Anteilen.....	6
5.3. Ausgabe.....	6
5.4. Zeichnungsankündigung.....	7
5.5. Ausgabepreis	7
5.6. Haltedauer	7
5.7. Kündigungsfrist und Rückzahlungsverfahren.....	7
5.8. Zusätzliche Beschränkungen bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen	7
5.9. Sacheinlagen	8
5.10. Ausgabe- und Rücknahmekommission.....	8
6. Bewertung	8
7. Kommissionen Gebühren Aufwendungen	8
7.1. Managementgebühren	8
7.2. Kommission für die administrative Leitung.....	9
7.3. Kommission für Betrieb, Vertrieb, operative und administrative Leitung der Stiftung.....	9
7.4. Bauverwaltung und Projektentwicklung.....	9
7.5. Kauf- und Verkaufskommission.....	9
7.6. Immobilienverwaltung	9
7.7. Sonstige Gebühren und Aufwendungen	9
8. Risiken	10
8.1. Risiken im Zusammenhang mit ungenügender Liquidität	10
8.2. Risiken im Zusammenhang mit der Lage.....	10
8.3. Risiken im Zusammenhang mit Anlagen in Bauland oder Bauprojekte	10
8.4. Risiken im Zusammenhang mit der Nutzung der Bauten	10
8.5. Umweltrisiken.....	10
8.6. Schätzungsrisiken.....	10
8.7. Risiken im Zusammenhang mit Zinssätzen.....	11
8.8. Risiken im Zusammenhang mit kotierten Immobilienanlagen.....	11
8.9. Der Strategie innewohnende Risiken	11
9. Valoren-Nummer / ISIN	11
10. Änderungen	11
11. Inkrafttreten	11

GRUNDDATEN

Delegierte Verwaltung
 GEFISWISS SA, Lausanne

Administrative Leitung der Anlagegruppe
 Solutions & Funds SA, Morges

Depotbank
 Raiffeisen

Vertrieb
 Key Investment Services (KIS) SA, Morges

Kontrollstelle
 Ernst & Young, Lausanne

Valoren-Nummer
 29801110

ISIN
 CH0298011104

Ticker Bloomberg
 PRISPRV SW

Referenzwährung
 Schweizer Franken (CHF)

Lancierung
 11. Dezember 2015

Jahresabschluss
 31. März

Benchmark
 Kein

Bewertung
 Halbjährlich

Publikation der Kurse
 Telekurs, Reuters, Bloomberg, Morningstar und PRISMA Anlagestiftung

Ausgabepreis
 CHF 1'000.-

Haltedauer bei Lancierung
 5 Jahre

Ausgabekommission
 Zwischen 0.5 % und 2 % zugunsten der Anlagestiftung sowie diverser Mandatare

Rücknahmekommission
 1.0% zugunsten der Anlagegruppe

Gebühren
 Siehe Gebührenreglement

Die Schweizer Anlagegruppe für Wohnimmobilien bietet eine soziale und/oder generationelle Durchmischung und umfasst seniorengerechte und/oder betreute Wohneinheiten.

1. Einleitung

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

Die Indikatoren in diesem Prospekt beruhen auf den Statuten, dem Reglement und den Anlagerichtlinien der Anlagestiftung PRISMA (nachstehend PRISMA), Emittenten der Schweizer Anlagegruppe für Wohnimmobilien Previous, die eine soziale und/oder generationelle Durchmischung anbietet und seniorengerechte und/oder betreute Wohneinheiten umfasst.

Die Anlagegruppe wird von der GEFISWISS SA verwaltet. FINMA-akkreditierter kollektiver Vermögensverwalter im Sinne des FINIG (Finanzinstitutsgesetz).

Die Statuten, das Stiftungsreglement, die Anlagerichtlinien und der Prospekt sowie der letzte Geschäftsbericht von PRISMA können von der Stiftung kostenlos angefordert werden.

Bei der Stiftung können Vorsorgeeinrichtungen sowie sonstige steuerbefreite Einrichtungen mit Sitz in der Schweiz, die nach ihrem Zweck der beruflichen Vorsorge dienen, Anlagen tätigen.

2. Anlageziel und Anlagestrategie

2.1. Anlageziel

Ziel ist es, beim Bau und anschliessend bei der aktiven Bewirtschaftung der Immobilien des Portfolios einen stabilen Ertrag zu erzielen.

Dank der Mieteinnahmen verbuchen die Immobilienanlagen regelmässig Erlöse und weisen ein Wertpotenzial auf. Die Anlageklasse Immobilien zeichnet sich generell durch eine stabile Entwicklung und geringe Wertschwankungen aus. Immobilien korrelieren nur schwach mit anderen Anlageklassen und haben insgesamt eine stabilisierende Wirkung auf ein diversifiziertes Portfolio. Immobilien sind unbeweglicher Besitz. Ihre Handelsfähigkeit hängt von Lage, Nutzung und Qualität der Bauten sowie der Liquidität des Marktes ab. Die Rendite hängt von der Konjunktur, der demografischen Entwicklung, der Arbeitsmarktlage und der Höhe der Zinssätze ab.

2.2. Anlagestrategie

Die Immobilienanlagegruppe Previous investiert vorwiegend in Projekte, die gebaut werden sollen oder gebaut werden, wobei ihr die direkte Projektleitung (Research, Entwicklung, Durchführung) unterliegt. Wenn die Immobilien fertiggestellt sind, trägt die aktive Verwaltung des Immobilienportfolios zur nachhaltigen Steigerung der Rentabilität bei. Bei der Auswahl der Standorte werden Faktoren wie Immobilienmarktzyklus, wirtschaftliches Potenzial, Konjunkturprognosen sowie politische, rechtliche und steuerliche Aspekte berücksichtigt. Besondere Aufmerksamkeit gilt der makro- und mikro-ökonomischen Lage der Standorte, der Bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel, der Verfügbarkeit von Dienstleistungen für Senioren und den Einkaufsmöglichkeiten.

Ziel ist es, die seniorengerechten/betreuten Wohneinheiten mit gewöhnlichen Wohnungen zu kombinieren, um eine soziale und/oder generationelle Durchmischung zu erreichen. Auf seniorengerechtes und/oder betreutes Wohnen entfallen mindestens 20 % der Immobilien der Anlagegruppe.

Die Bauten sind qualitativ hochwertig und entsprechen der Norm SIA 500 (SN 521500) «Hindernisfreie Bauten», sodass betagten Menschen durch technische Lösungen (Gebäudetechnik) der Verbleib zu Hause ermöglicht wird. Die Bauten müssen jedoch so konzipiert werden, dass sie auch von jüngeren Generationen bewohnt werden können. Diese Faktoren beeinflussen die nachhaltige Rentabilität sowie das Wertpotenzial und erleichtern das Vermieten.

3. Spezifische Anlagerichtlinien

3.1. 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 Stiftungsreglements zulässig.

3.2. 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. 3.1 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.

3.3. Anlagebeschränkungen

- I. Mindestens 70 % des Immobilienvermögens der Anlagegruppe müssen auf Wohnliegenschaften entfallen.
- II. Auf Baugrund, sich in Konstruktion befindende Bauten und sanierungsbedürftige 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. In Absprache mit der OAK BV werden diese Ausnahmeregelungen bis zum 31.03.2025 verlängert.
- 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.

3.4. Rückgriff auf ausländische Fonds

- 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.

3.5. 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.

4. Struktur der Anlagegruppe und beteiligte Parteien

4.1. Stiftungsrat

Der Stiftungsrat erlässt die Anlagerichtlinien. Er ernennt die operative und administrative Leitung der Stiftung. Derzeit ist es die KIS AG. Er wählt auch den Anlageausschuss der Immobilienanlagegruppe Previous.

Die Einhaltung der Anlagerichtlinien der Immobilienanlagegruppe Previous wird vom Anlageausschuss (AA) und der administrativen Leitung der Anlagegruppe überprüft. Der Stiftungsrat von PRISMA und die Revisionsstelle müssen sofort über eventuelle Unregelmässigkeiten informiert werden, damit die erforderlichen Korrekturmassnahmen gegebenenfalls unverzüglich ergriffen werden können.

4.2. Administrative Verwaltung der Immobilienanlagegruppe

Solutions & Funds SA ist der administrative Verwalter der Immobilienanlagegruppe. Die Aufgaben umfassen:

- Berechnung des Nettoinventarwerts.
- Buchführung der Anlagegruppe.
- Bestimmung der Ausgabe- und Rücknahmepreise.
- Einhaltung der Anlagepolitik und der Anlagerichtlinien.
- Operative Überwachung mit Gutachtern und Prüfung der Plausibilität der DCF-Werte.
- Kontrolle des Grundbuchs (GB) und der Rechnungen.

4.3. Anlageausschuss (AA)

Der AA ist für die Umsetzung der Anlagestrategie und die Wahl der Anlagen der Anlagegruppe, gemäss Empfehlung des Vermögensverwalters, zuständig. Der AA ratifiziert den Erwerb, die Verpfändung und die Veräusserung der Immobilien und genehmigt in dem vom Stiftungsrat festgelegten Rahmen die Massnahmen zur Umsetzung der objektspezifischen Strategien. Der AA hat ein Vetorecht bei Vorschlägen des Vermögensverwalters

Der AA zählt mindestens drei Mitglieder, die jeweils für ein Jahr gewählt werden. Sie können wiedergewählt werden. Bei der Aufstellung des AA stellt der Stiftungsrat von PRISMA sicher, dass die gewählten Personen die erforderliche Ausbildung und Erfahrung im Immobilienbereich sowie eine gute Reputation besitzen.

Der Stiftungsrat von PRISMA wählt die Mitglieder des AA und bestätigt ihre Vergütung. Der AA konstituiert sich selbst.

Der AA fasst seine Beschlüsse mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Stimmengleichheit ist die Stimme des Vorsitzenden ausschlaggebend. Die Beschlüsse können auch auf dem Zirkularweg gefasst werden. Der AA ernennt einen Sekretär, der die Aktivitäten dieses Organs koordiniert und bei den Sitzungen Protokoll führt. Der AA erstellt regelmässig und mindestens zweimal jährlich Tätigkeitsberichte für den Stiftungsrat. Die Mitglieder des AA können die Anlagestiftung nicht durch ihre Unterschrift binden.

4.4. Portfolioverwalter

Der Portfolioverwalter ist für den Aufbau, die Führung und die Bewirtschaftung des Immobilienportfolios sowie die Durchführung und Überwachung der Immobilientransaktionen zuständig. Ferner erstellt er einen Quartalsbericht über die Zusammensetzung des Portfolios und die Performance der Anlagen. Er übernimmt die Bewirtschaftung der Immobilien und die technische Instandhaltung. Er kann Aufgaben an Spezialisten vor Ort delegieren.

Der Verwalter muss ein von der FINMA bewilligter kollektiver Vermögensverwalter im Sinne des FINIG sein.

Derzeit und bis auf weiteres hat der Stiftungsrat die GeFlswiss SA, von der FINMA bewilligter kollektiver Vermögensverwalter, mit dem Aufbau und der Bewirtschaftung des Immobilienportfolios beauftragt.

4.5. Schätzungsexperten

Der Stiftungsrat beauftragt die Immobilienexperten.

Die Namen der ständigen unabhängigen Experten und anderer Immobilienbewerter, die eventuell beauftragt wurden, stehen im Geschäftsbericht.

4.6. Revisionsstelle

Die Revisionsstelle übernimmt die Aufgaben gemäss Art. 10 ASV.

5. Anteile

5.1. Struktur und Laufzeit

Die Anlagegruppe ist offen und hat keine festgelegte Laufzeit.

Verbindliche, auf einen festen Betrag lautende Kapitalzusagen sind zulässig.

Kapitalabrufe sind vom AA zu bestätigen.

5.2. Ausgabe und Rücknahme von Anteilen

Die Leitung der Anlagestiftung gibt die Anteile aus und nimmt sie zurück.

5.3. Ausgabe

Die Anteile können jederzeit ausgegeben werden. Die Ausgabe erfolgt grundsätzlich in Tranchen; die administrative Leitung der Immobilienanlagegruppe setzt die Anzahl der neu auszugebenden Anteile, das Ausgabedatum sowie die Abrechnungs- und Wertstellungsdaten im Einvernehmen mit dem Portfolioverwalter fest.

Der Ausgabepreis ist grundsätzlich in bar zu begleichen. Mit Genehmigung der administrativen Leitung der Immobilienanlagegruppe kann er auch in Form einer Sacheinlage bezahlt werden.

Nach der Erstaussgabe werden neue Zusagen gemäss dem nachstehenden Verfahren entgegengenommen:

- Zuerst wird den bestehenden Anlegern der Anlagegruppe die Möglichkeit geboten, anteilmässig zu ihren Beteiligungen neue Zusagen zu machen.
- Wenn zusätzliche Kapitalzuführungen erforderlich sind, wird anschliessend neuen Anlegern die Möglichkeit geboten, Zusagen zu machen.

5.4. Zeichnungsankündigung

Die Anleger der Anlagegruppe verpflichten sich ihr gegenüber unwiderruflich, einen festen Betrag einzubringen (Kapitalzusage). Jeder Anleger verpflichtet sich in der Zusage schriftlich und unwiderruflich, in der festgesetzten Frist dem Kapitalabruf nachzukommen. Die Kapitalzusage gilt vierundzwanzig Monate ab Erhalt der Zeichnungsankündigung.

Die Kapitalzusagen können von der Stiftung über die Zeichnungsverpflichtung im Rahmen einer festgesetzten Frist abgerufen werden. Die Stiftung kontaktiert die Anleger, die ihren Verpflichtungen in der festgesetzten Frist nicht nachkommen, umgehend schriftlich und mahnt sie, innerhalb von zehn Tagen den fälligen Betrag zu überweisen. Der Anleger haftet für die Schäden, die durch seinen Verzug entstehen, und muss mindestens 5 % Mahngebühr auf den fälligen Betrag zahlen.

Im Kapitalzusagevertrag behält sich die Stiftung das Recht vor, im Interesse der Anleger der Anlagegruppe ein Verfahren gegen die säumigen Anleger anzustrengen und die Anteile des säumigen Anlegers mit einem Abschlag zurückzunehmen und/oder sie anderen Anlegern mit offenen Kapitalzusagen zu übertragen.

5.5. Ausgabepreis

Der Ausgabepreis eines Anteils entspricht dem Nettoinventarwert eines Anteils zuzüglich der aufgelaufenen Erträge, die im Budget des laufenden Jahres bis zur Liberierung angefallen sind, Wertsteigerungen der eingetragenen Immobilien als Folge der effektiv getätigten Käufe zwischen dem Zeitpunkt der Berechnung des NAV und dem Datum der Festlegung des Emissionspreises, Spesen und aufgelaufene Gebühren beim Kauf einer Anlage als Folge von Zeichnungen von Anteilen sowie deren Emissionsgebühren.

5.6. Haltedauer

Für diese Anlagegruppe wurde eine Haltedauer von fünf Jahren ab dem Ende des ersten Rechnungsjahrs festgesetzt. In diesem Zeitraum ist es nicht möglich, Anteile zurückzugeben.

5.7. Kündigungsfrist und Rückzahlungsverfahren

Am Ende der Haltedauer und unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von zwölf Monaten können die Anleger um die Rückzahlung ihrer gesamten Ansprüche oder eines Teils davon zum Ende eines Rechnungsjahrs ansuchen. Die eingegangenen Rückzahlungsansuchen können nicht zurückgenommen werden.

Alle Rückzahlungsansuchen, die in einer Kündigungsperiode eingehen, werden gleichbehandelt. Wenn Rückzahlungsansuchen wegen Liquiditätsmangels nicht vollständig berücksichtigt werden können, werden sie auf den nächsten Rückzahlungstermin verschoben. Die administrative Leitung der Immobilienanlagegruppe kann Anteile ausserhalb der Rückzahlungsfrist oder zu einem anderen Zeitpunkt zurückzahlen, wenn sie die Möglichkeit hat, sie bei anderen Anlegern zu platzieren. Alle Anleger werden gleichbehandelt.

Unter aussergewöhnlichen Umständen, vor allem bei Liquiditätsmangel, kann die Rücknahme der Anteile um maximal zwei Jahre verschoben werden. Sollten die Anteile nach diesem Zeitraum nur mit hohen Verlusten zurückbezahlt werden können oder sollte eine Rückzahlung wegen Liquiditätsmangels nicht möglich sein, können andere Möglichkeiten erwogen werden oder die Rückzahlung kann nach Absprache mit den Anlegern und Anzeige bei der Aufsichtsbehörde erneut aufgeschoben werden.

Der Rücknahmepreis eines Anteils entspricht dem Nettoinventarwert des Anteils abzüglich der Gebühren und Steuern, die durch die Veräusserung von Anlagen infolge der Rücknahme von Anteilen anfallen.

5.8. Zusätzliche Beschränkungen bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen

Ferner unterliegen die Ausgabe und die Rücknahme von Anteilen folgenden Beschränkungen:

- Wenn keine Anlagemöglichkeiten bestehen, kann die Anlagegruppe vorübergehend für neue Zeichnungen geschlossen werden.
- In gerechtfertigten Fällen können die Anleger Anteile untereinander tauschen, sofern die Leitung der Stiftung den Tausch vorab genehmigt hat.

5.9. Sacheinlagen

Sacheinlagen sind ausschliesslich unter den nachstehenden Bedingungen zulässig:

- Der Preis der Vermögenswerte ist einer Bewertung durch den unabhängigen Experten der Stiftung gemäss der existierenden Bewertungsmethode und den reglementarischen Bestimmungen zu unterziehen. Ein zweiter, vom ersten und von der Stiftung unabhängiger Experte prüft sodann die erste Bewertung und gibt eine Stellungnahme zum Preis ab. Zur Anwendung kommt der niedrigste Preis.
- Jede Sacheinlage ist Gegenstand eines Berichts, der Angaben zur Art des Vermögenswerts sowie zu Lage, Preis, Bruttoertrag, zum Wert am Stichtag der Übertragung und zu den dafür ausgegebenen Ansprüchen enthält.
- Der Bericht wird vom geschäftsführenden Organ der Anlagegruppe erstellt und vom Anlageausschuss genehmigt.

5.10. Ausgabe- und Rücknahmekommission

- **Ausgabekommission**
Die Stiftung erhebt eine Ausgabekommission zwischen 0.5% und 2% zugunsten der Anlagestiftung sowie diverser Mandatäre, zur anfallenden Kostendeckung der Ausgaben.
- **Rücknahmekommission**
Die Stiftung verrechnet eine Rücknahmekommission von 1.0% zugunsten der Anlagegruppe.

6. Bewertung

Das Nettovermögen der Anlagegruppe entspricht dem Verkehrswert der Immobilien und der sonstigen Vermögenswerte nach Abzug eventueller Verbindlichkeiten sowie der geschätzten Steuern, die im Falle des Verkaufs der Bauten fällig wären.

Der Nettoinventarwert der Anlagegruppe wird halbjährlich auf der Grundlage der zur Verfügung stehenden Informationen berechnet.

Der Verkehrswert der Bauten wird jeweils bei ihrem Kauf und danach für das gesamte Portfolio bei jeder Berechnung des Nettoinventarwertes gemäss der Discounted-Cashflow-Methode (DCF) berechnet. Bauprojekte werden auf der Basis des gemäss der Discounted-Cashflow-Methode (DCF) berechneten Wertes geschätzt, der vom Experten in seinem Gutachten angegeben und dem Anlageausschuss unterbreitet und von diesem bei seiner Anlageentscheidung gutgeheissen wurde. Die Differenz zwischen den Baukosten und dem Verkehrswert gemäss DCF wird bei der Bestimmung des Nettovermögens der Anlagegruppe anhand des Baufortschritts berücksichtigt. Der Verkehrswert der Bauten wird nach Fertigstellung geschätzt. In diesem Rahmen ist Art. 94 KKV (vgl. Art. 41 Abs. 5 ASV) einzuhalten:

- Die Fondsleitung und der Portfolioverwalter beauftragen mindestens einen Schätzungsexperten, die geplanten Baukosten auf ihre Angemessenheit und Marktkonformität zu überprüfen.
- Nach Abschluss der Bauarbeiten lassen sie den Verkehrswert mindestens von einem Experten schätzen.

Der Schätzungsexperte besichtigt die Grundstücke mindestens alle drei Jahre.

Bauten im Direkteigentum werden generell nach der Discounted-Cashflow-Methode (DCF) bewertet. Kollektive Kapitalanlagen werden nach dem Marktwert gemäss den in den jeweiligen Reglements vorgesehenen Methoden bewertet.

7. Kommissionen | Gebühren | Aufwendungen

Die nachstehenden Gebühren und Aufwendungen belasten die Anlagerendite der Anteile.

7.1. Managementgebühren

Der Immobilien-Vermögensverwalter erhebt eine Verwaltungsgebühr, die auf das in Betrieb befindliche Netto-Immobilienvermögen (d. h. nur die gelieferten Gebäude abzüglich der Schulden der einzelnen Gebäude) nach der folgenden Skala berechnet wird:

- 0.50 % pro Jahr auf die Tranche von CHF 0 bis 100 Mio. Netto-Immobilienvermögen in Betrieb.
- 0.40 % pro Jahr auf die Tranche von CHF 100 Mio. bis CHF 300 Mio. Netto-Immobilienvermögen in Betrieb.
- 0.30 % pro Jahr auf die Tranche von CHF 300 Mio. bis 500 Mio. Netto-Immobilienvermögen in Betrieb.

Der Betrag wird auf das Vermögen der Anlagegruppe pro rata temporis zum Ende eines jeden Quartals auf den letzten Wert des in Betrieb befindlichen Netto-Immobilienvermögens berechnet.

Im ersten Geschäftsjahr, das als Lancierungsperiode gilt, verzichtet GEFISWISS SA, der Immobilienvermögensverwalter, auf das Verwaltungshonorar.

7.2. Kommission für die administrative Leitung

Die Provision für die administrative Leitung wird vierteljährlich ausgezahlt.

Die Stiftung ruft den Nettoinventarwert bei den Anlegern ab, die an der Erstzeichnung teilgenommen haben. Das erste Geschäftsjahr wird spätestens achtzehn Monate nach der Lancierung der Anlagegruppe abgeschlossen.

Die aus dem Nettoinventarwert (NAV) entnommene Provision für die administrative Verwaltung wird in folgende Tranchen aufgeteilt:

- 0.10 % pro Jahr auf die Tranche von CHF 0 bis 100 Millionen des Nettovermögens
- 0.09 % pro Jahr auf die CHF 100 Mio. bis 300 Mio. Tranche des Nettovermögens
- 0.06 % pro Jahr auf die CHF 300 Mio. bis 500 Mio. Tranche des Nettovermögens
- 0.05 % pro Jahr auf den Teil des Nettovermögens, der CHF 500 Mio. übersteigt

Sie wird erstmals anlässlich des Abschlusses des ersten Geschäftsjahres erhoben.

7.3. Kommission für Betrieb, Vertrieb, operative und administrative Leitung der Stiftung

Die Betriebskommission der Stiftung beträgt 0.05 % des Nettoinventarwerts.

Die Vertriebskommission beträgt 0.10 % des Nettoinventarwerts.

Die Kommission für die operative und administrative Leitung der Stiftung beträgt 0.05 % des Nettoinventarwerts.

7.4. Bauverwaltung und Projektentwicklung

Der Portfolioverwalter verrechnet der Anlagegruppe bei Bau, Instandsetzung und Umbau Aufsichtshonorare von höchstens 4 % der Gesamtkosten. Der tatsächlich angewendete Prozentsatz wird im Geschäftsbericht veröffentlicht.

7.5. Kauf- und Verkaufskommission

Der Portfoliomanager berechnet für die Verwaltung von Käufen und Verkäufen von Grundstücken und Gebäuden sowie für Sacheinlagen eine Provision von maximal 1 % des Gesamtbetrags der Transaktion. Der tatsächlich angewandte Satz wird im Jahresbericht veröffentlicht. Dieser Satz kann mit Zustimmung des Investitionsausschusses auf 2 % erhöht werden.

7.6. Immobilienverwaltung

PRISMA Previous zahlt eine Managementgebühr von maximal 5 % der jährlichen Nettomieteinnahmen für die individuelle Verwaltung der einzelnen Objekte.

Nicht in den 5 % enthalten sind die anfänglichen Mietkosten und die Kosten für Renovierungsarbeiten.

7.7. Sonstige Gebühren und Aufwendungen

Anlagen in Bauprojekte oder Neubauten oder Instandsetzungsarbeiten mindern die Rendite der Anteile der Anlagegruppe. Bei Kauf und Verkauf von Liegenschaften können zusätzliche Kosten und Steuern anfallen.

Abgesehen von den gewöhnlichen Immobilienausgaben können der Anlagegruppe auch von Dritten verrechnete Kosten (Verwaltungshonorare, Notar- und Rechtskosten, Revisionskosten etc.) belastet werden.

Zusätzliche Verwaltungskommissionen sind für die von der Anlagegruppe erworbenen Anteile an anderen kollektiven Kapitalanlagen zu zahlen. Diese Kommissionen sind in der TER KGAST enthalten.

Die Sätze der vorstehenden Kommissionen, Gebühren und Spesen können infolge einer Änderung der Kosten oder der Marktlage angepasst werden.

Die TER KGAST wird gemäss den geltenden Richtlinien im Geschäftsbericht dargelegt.

8. Risiken

Der Rücknahmepreis der Anteile hängt insbesondere von der künftigen Entwicklung des Immobilienportfolios der Anlagegruppe ab. Bei einer ungünstigen Entwicklung kann der Anleger einen Teil oder sogar das gesamte investierte Kapital verlieren.

Die nachstehenden Risiken sind nicht die einzigen, die im Zusammenhang mit der Tätigkeit der Anlagegruppe Previous in Betracht zu ziehen sind. Die Liste der hier genannten Risiken ist nicht vollständig und erlaubt keine Rückschlüsse auf die Wahrscheinlichkeit eines Risikos oder dessen eventuelle Auswirkungen. Weitere Risiken, die derzeit noch nicht bekannt sind oder nicht für relevant gehalten werden, können ebenfalls einen Einfluss haben. Alle diese Risiken könnten negative Folgen für die Tätigkeit, die Finanzlage oder die Rentabilität der Anlagegruppe haben.

Die Anleger gehen die nachstehenden Risiken ein:

8.1. Risiken im Zusammenhang mit ungenügender Liquidität

Immobilienanlagen sind generell wenig liquide und sind langfristige Investitionen. In den ersten fünf Jahren ab dem ersten Kapitalabruf der Anlagegruppe dürfen die Anleger ihre Anteile nicht zurückgeben.

8.2. Risiken im Zusammenhang mit der Lage

Bei der Auswahl der Objekte spielen die Lage und das Entwicklungspotenzial des Standorts im Allgemeinen eine wichtige Rolle. Die Anziehungskraft des Baus und der Preis der Immobilie hängen auch von anderen Faktoren wie die Verkehrslage, der Nutzung, der Bauqualität und der Besteuerung ab.

8.3. Risiken im Zusammenhang mit Anlagen in Bauland oder Bauprojekte

Aufgrund der Anforderungen von Behörden oder von Problemen bei Planung und Umsetzung des Baus kann es zu Verzögerungen kommen. Bei der Planung besteht das Risiko, dass das Budget überschritten wird. Die nachstehenden Elemente können einen negativen Einfluss auf die Rentabilität eines Bauprojekts haben und unerwartet hohe Instandhaltungs- oder Instandsetzungskosten nach sich ziehen: Planungsfehler, Baufehler oder Mängel. Bei der Erstvermietung neuer Bauten kann es zu einer Minderung des Mietertrags kommen.

8.4. Risiken im Zusammenhang mit der Nutzung der Bauten

Der Mietertrag einer Immobilie unterliegt den Konjunkturschwankungen und den mietrechtlichen Beschränkungen. Der Bedarf an Mietflächen hängt generell von der Wirtschaftslage und der demografischen Entwicklung ab. Diese Faktoren beeinflussen direkt die Leerstandsquoten und eventuelle Mietausfälle. Ferner sind Immobilien einem hohen administrativen Risiko und technischen Sachzwängen ausgesetzt.

8.5. Umweltrisiken

Die Umweltrisiken werden bei dem Erwerb einer Immobilie oder vor der Durchführung eines Immobilienprojekts bewertet. Werden eine Umweltverschmutzung oder sonstige Umweltprobleme festgestellt, müssen die Kosten, die aus diesem Grund anfallen könnten, bei der Risikoanalyse und der Berechnung des Kaufpreises berücksichtigt werden oder die Kosten rechtfertigen den Verzicht auf den Kauf, sofern mit dem Verkäufer keine Entschädigung vereinbart wird.

Die Möglichkeit einer später eintretenden Kontamination kann jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden. Die entsprechenden, nicht eingeplanten Sanierungskosten würden die Bewertung der Anlagegruppe beeinflussen.

8.6. Schätzungsrisiken

Die Immobilienbewertung hängt von vielen Faktoren ab und unterliegt der subjektiven Einschätzung verschiedener Faktoren. Das bedeutet, dass sich der Wert der Immobilien, der von den Experten am Bewertungstag bestätigt wird, von dem Betrag unterscheiden könnte, der effektiv realisierbar ist, denn der Verkaufspreis hängt von Angebot und Nachfrage zum Zeitpunkt der Transaktion ab.

8.7. Risiken im Zusammenhang mit Zinssätzen

Zinsschwankungen an den Kapitalmärkten üben einen direkten Einfluss auf die Hypothekenzinsen und den Diskontsatz aus. Die Zinssätze können ihrerseits direkte Auswirkungen auf die Gesamtfinanzierungskosten, die Entwicklung der Mietprodukte und den Wert der Liegenschaften haben.

8.8. Risiken im Zusammenhang mit kotierten Immobilienanlagen

Anteile an kotierten Immobiliengesellschaften sind volatil als direkte Immobilienanlagen.

8.9. Der Strategie innewohnende Risiken

Die Anlagegruppe kann in Objekte investieren, die zu entwickeln sind, und übernimmt die Instandhaltung und die Instandsetzung der Bauten. Sie kann auch Projekte entwickeln oder Bau- bzw. Umbauprojekte durchführen, zum Beispiel Ausbaurbeiten. Sie ist dabei bestrebt, die Baurisiken auf ein Mindestmass zu beschränken und schliesst zu diesem Zweck Verträge mit dem Unternehmen ab. Diese Vereinbarungen umfassen in der Regel einen Zahlungsplan gemäss Baufortschritt. Die Anlagegruppe versucht zudem, Vertragserfüllungsgarantien zu erhalten. Nichtsdestoweniger können im Zusammenhang mit diesen Aktivitäten Verzögerungen, Budgetüberschreitungen, Nichterfüllungen von Bauleistungen, Bauhandwerkerpfandrechte sowie jegliche Risiken im Zusammenhang mit Ausfällen und damit verbundene zusätzliche Kosten entstehen. Ferner besteht das Risiko, dass es nicht möglich ist, nach Abschluss des Umbaus oder der Instandsetzung oder der Entwicklung des Potenzials den passenden Mieter zu finden. Diese Massnahmen verlangen von der Anlagegruppe beträchtliche Investitionen, die erst nach einer gewissen Zeit rentabel sind. Zudem ist es nicht möglich zu garantieren, dass effektiv Erlöse verzeichnet werden können. Alle diese Faktoren können einen nachteiligen Einfluss auf das Geschäft, die Rentabilität und die Finanzlage der Anlagegruppe haben.

9. Valoren-Nummer / ISIN

- Valoren-Nummer: 29 801 110
- ISIN: CH0298011104

10. Änderungen

Prospektänderungen können der Stiftungsleitung vorgeschlagen werden. Sie treten erst nach Genehmigung durch den Stiftungsrat in Kraft. Der abgeänderte Prospekt wird allen Anlegern der Anlagegruppe umgehend zur Verfügung gestellt.

11. Inkrafttreten

Dieser Prospekt tritt laut Beschluss des Stiftungsrats am 22. April 2024 in Kraft.

Im Streitfall ist der französische Wortlaut massgebend.