

PRISMA Redbrix Real Estate

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

ISIN CH0381582128 | Valoren-Nr. 38158212

Prospekt

Genehmigt am 25.07.2024

In Kraft seit 15.08.2024

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.	Kreditgewährung.....	5
3.5.	Rückgriff auf ausländische Fonds.....	5
3.6.	Liquide Mittel.....	5
3.7.	Neueinstufung.....	5
4.	Struktur der Anlagegruppe und beteiligte Parteien	5
4.1.	Stiftungsrat.....	5
4.2.	Administrative Leitung und Buchführung der Anlagegruppe.....	5
4.3.	Portfolioverwalter.....	6
4.4.	Anlageausschuss (AA).....	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.....	7
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 der Rücknahme von Anteilen.....	8
5.9.	Sacheinlagen.....	8
5.10.	Ausgabe- und Rücknahmekommission.....	8
6.	Bewertung	8
7.	Kommissionen, Gebühren, Aufwendungen	9
7.1.	Managementgebühren.....	9
7.2.	Kommission für die Administration und die Buchführung.....	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.	Liegenschaftsverwaltung.....	9
7.7.	Sonstige Gebühren und Aufwendungen.....	9
8.	Risiken	10
8.1.	Neueinstufungsrisiko.....	10
8.2.	Risiken im Zusammenhang mit ungenügender Liquidität.....	10
8.3.	Risiken im Zusammenhang mit der Lage.....	10
8.4.	Risiken im Zusammenhang mit Anlagen in Bauland oder in Bauprojekte.....	10
8.5.	Risiken im Zusammenhang mit der Nutzung der Bauten.....	10
8.6.	Umweltrisiken.....	10
8.7.	Schätzungsrisiken.....	10
8.8.	Risiken im Zusammenhang mit der Zinsentwicklung.....	11
8.9.	Risiken im Zusammenhang mit kotierten Immobilienanlagen.....	11
8.10.	Strategiebedingte Risiken.....	11
8.11.	Währungsrisiken.....	11
8.12.	Weitere Risiken.....	11
9.	Valoren-Nummer / ISIN	11
10.	Änderungen	11
11.	Inkrafttreten	11

Kurzübersicht

Delegierte Verwaltung
Procimmo SA, Lausanne

Bank
Raiffeisen Schweiz Genossenschaft

Vertrieb
Key Investment Services (KIS) AG, Morges

Revisionsstelle
Ernst & Young, Lausanne

Valoren-Nummer
38158212

ISIN-Code
CH0381582128

Bloomberg Ticker
PRREDRE SW

Referenzwährung
Euro (EUR)

Lancierung
11. Dezember 2017

Jahresabschluss
31. März

Benchmark
Keine

Bewertung
Halbjährlich

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

Ausgabepreis
EUR 1'000.-

Haltedauer bei Lancierung
5 Jahre

Ausgabekommission
Zwischen 2.0 % und 3.5 % zugunsten
diverser Mandatare

Rücknahmekommission
Keine Rücknahmekommission

Gebühren
Siehe Gebührenreglement

Alternative Anlagegruppe, die hauptsächlich in Gewerbeimmobilien wie modulierbare Industriehallen im Ausland investiert

1. Einleitung

Diese Anlagegruppe gehört zur Kategorie der «alternativen Anlagen» im Sinne von Art. 53, Abs. 1 Bst. e 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 alternativen, in Gewerbeimmobilien im Ausland investierten Anlagegruppe «PRISMA Redbrix Real Estate».

Die Anlagegruppe wird von Procimmo SA verwaltet.

Die Statuten, das Stiftungsreglement, die Anlagerichtlinien und der Prospekt sowie der letzte Geschäftsbericht von PRISMA können bei 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 bei der aktiven Bewirtschaftung der Immobilien im Portfolio einen stabilen Ertrag zu erzielen.

Dank der Mieteinnahmen werfen die Immobilienanlagen regelmässige Erträge ab und weisen Wertsteigerungschancen auf. Immobilienanlageklassen zeichnen 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 von der Liquidität des Marktes ab. Der Immobilienertrag hängt insbesondere von der Konjunktur, der demografischen Entwicklung, der Arbeitsmarktlage und der Höhe der Zinssätze ab.

2.2. Anlagestrategie

Die alternative Anlagegruppe PRISMA Redbrix Real Estate legt ihr Vermögen im Ausland an, vorwiegend in Bauprojekten, bei denen sie die direkte Projektleitung (Research, Entwicklung, Durchführung) übernimmt.

Nach Fertigstellung des Gebäudes trägt die aktive Verwaltung des Immobilienportfolios zur nachhaltigen Steigerung der Rentabilität bei. Ein Teil des Ertrags stammt aus dem Verkauf fertiggestellter Gewerbeflächen.

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 mikroökonomischen Lage der Standorte.

Die Anlagegruppe investiert überwiegend in Gewerbeimmobilien wie modulierbare Industriehallen mittlerer Grösse, die sich in der Nähe von Agglomerationen und in der Nähe eines Autobahnanschlusses befinden.

PRISMA Redbrix Real Estate erfüllt die steigende Nachfrage zahlreicher Industrien / KMU / Privatpersonen nach kleinen Geschäftsräumlichkeiten, (rund 100 m²) die sie für ihre Tätigkeit mieten oder kaufen können. Solche Räumlichkeiten sind in dieser Grösse nur wenige vorhanden. Das Angebot von PRISMA Redbrix Real Estate entspricht einem klar identifizierten Bedürfnis auf einem konkurrenzschwachen Markt.

Aufgrund der vergleichsweise tiefen Leerstandsquote bei diesem Immobilientyp fallen für die Anleger hohe Renditen ab.

Die Anlagegruppe investiert ihr Vermögen in Immobilienwerte im Ausland. In diesem Rahmen werden mindestens zwei Drittel des Vermögens der Anlagegruppe in Immobilien einschliesslich Stockwerkeigentum angelegt, die ganz oder überwiegend Gewerbebezwecken dienen. Höchstens ein Drittel des Vermögens der Anlagegruppe kann in Wohngebäude oder gemischt genutzte Immobilien, Bauvorhaben, Hotels, Parkhäuser, Bauland und Gebäude im Baurecht angelegt werden.

3. Spezifische Anlagerichtlinien

3.1. 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; falls die Stiftung nicht die Mehrheit der Anteile besitzt, dürfen höchstens 5 % des Vermögens bei derselben Gesellschaft angelegt werden
- 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

3.2. 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 ihrer Tochtergesellschaften.

3.3. 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. Zu einem späteren Zeitpunkt sind auch Investitionen in anderen Ländern möglich (Europa, USA).
- 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. In Absprache mit der AOK BV werden diese Ausnahmeregelungen um zwei Jahre, bis zum 31.03.2025 verlängert.

Abweichungen davon sind im Anhang zum Geschäftsbericht auszuweisen.

3.4. Kreditgewährung

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

3.5. 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.

3.6. 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 Tötigung der Anlage muss mindestens A (Standard&Poor's), A2 (Moody's) oder A (Fitch) betragen.

3.7. 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.

4. Struktur der Anlagegruppe und beteiligte Parteien

4.1. Stiftungsrat

Der Stiftungsrat erlässt die Anlagerichtlinien. Er ernennt die operative Leitung der Stiftung. Derzeit ist es die Key Investment Services SA. Er wählt auch den Anlageausschuss der alternativen Anlagegruppe PRISMA Redbrix Real Estate.

Die Einhaltung der Anlagerichtlinien der Anlagegruppe PRISMA Redbrix Real Estate wird vom Anlageausschuss (AA) überprüft. Der Stiftungsrat von PRISMA und die Revisionsstelle müssen sofort über eventuelle Unregelmässigkeiten informiert werden, damit unverzüglich allenfalls erforderliche Korrekturmassnahmen ergriffen werden können.

Jede vom Verwalter vorgeschlagene Investition wird vom AA auf ihre Rechtskonformität überprüft.

4.2. Administrative Leitung und Buchführung der Anlagegruppe

PROCIMMO SA ist für die Administration und die Buchführung der Anlagegruppe zuständig. Ihre Aufgaben umfassen:

- die Berechnung des Nettoinventarwerts in Zusammenarbeit mit den Gutachern

- die Buchführung der Anlagegruppe einschliesslich Erstellung der Jahresrechnung und Berechnung der obligatorischen Kennzahlen
- die Bestimmung der Ausgabe- und Rücknahmepreise in Zusammenarbeit mit dem AA
- die operative Überwachung mit Gutachtern und die Prüfung der Plausibilität der DCF-Werte
- die Kontrolle des Grundbuchs (GB) und der Rechnungen

4.3. Portfolioverwalter

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

Bis auf Weiteres hat der Stiftungsrat die Procimmo SA mit dem Aufbau und der Bewirtschaftung des Immobilienportfolios beauftragt.

4.4. Anlageausschuss (AA)

Der AA überwacht die Einhaltung der Anlagestrategie und ist für die Wahl der Anlagen der Anlagegruppe zuständig. Der AA beschliesst den Kauf, die Verpfändung und die Veräusserung der Immobilien und bewilligt in dem vom Stiftungsrat gesetzten Rahmen die Massnahmen zur Umsetzung der objektspezifischen Strategien.

Der AA zählt mindestens drei Mitglieder, die jeweils für ein Jahr gewählt werden. Sie können stillschweigend 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 genehmigt ihre Vergütung. Der AA konstituiert sich selbst.

Der AA fasst seine Beschlüsse mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Stimmgleichheit 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.

4.5. Schätzungsexperten

Der Stiftungsrat beauftragt die Immobilienexperten.

Die Namen der ständigen unabhängigen Experten und anderer eventuell beauftragter Immobilienbewerter 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.

5.2. Ausgabe und Rücknahme von Anteilen

Die operative 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; falls der Verwalter das Kapital erhöhen möchte, schlägt er die Kapitalerhöhung dem AA vor, der diese genehmigt und die Anzahl der neu auszugebenden Anteile, das Ausgabedatum sowie die Abrechnungs- und Wertstellungsdaten im Einvernehmen mit dem Portfolioverwalter festlegt.

Der AA kann Zeichnungszusagen in fester Höhe entgegennehmen. Die Zeichnungsverpflichtungen müssen nicht zwingend bei der Liberierung der Anteile abgerufen werden, der Abruf kann auch zu einem anderen Zeitpunkt erfolgen. In diesem Fall kann die Anlagegruppe die abgerufenen Beträge verzinsen. Die Verzinsung ist vom AA zu genehmigen. Übersteigen die abgerufenen Beträge den Betrag der Kapitalerhöhung, so erstattet die Anlagegruppe den Zeichnern die Differenz.

Der Ausgabepreis ist grundsätzlich in bar zu begleichen. Mit Genehmigung des AA 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.
- In Sonderfällen kann der Stiftungsrat auch eine andere Verteilung anwenden.

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 24 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 durchschnittlichen Spesen und Gebühren, die beim Kauf einer Anlage infolge von Zeichnungen von Anteilen entstehen.

5.6. Haltedauer

Vor Ende des fünften Rechnungsjahrs, d.h. dem 31. März 2022, können keine Anteile zurückgegeben werden.

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 Anteile oder eines Teils davon zum Ende eines Rechnungsjahres ansuchen. Die eingegangenen Rückzahlungsgesuche können nicht rückgängig gemacht werden.

Alle Rückzahlungsgesuche, die in einer Kündigungsperiode eingehen, werden gleichbehandelt. Wenn Rückzahlungsgesuche wegen fehlender Liquidität nicht vollständig berücksichtigt werden können, werden sie auf den nächsten Rückzahlungstermin verschoben. Die operative Leitung der Anlagegruppe 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 fehlender Liquidität, 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 fehlender Liquidität nicht möglich sein, können andere Möglichkeiten erwogen werden

oder die Rückzahlung kann nach Absprache mit den Anlegern und Benachrichtigung 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 der Rücknahme von Anteilen

Die Ausgabe und die Rücknahme von Anteilen unterliegen ferner folgenden Beschränkungen:

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

5.9. Sacheinlagen

Sacheinlagen sind ausschliesslich unter den nachstehenden Bedingungen zulässig:

- Der Preis der Vermögenswerte muss von einem unabhängigen Experten der Stiftung gemäss der existierenden Bewertungsmethode und den reglementarischen Bestimmungen bewertet werden. Ein zweiter, vom ersten und von der Stiftung unabhängiger Experte prüft sodann die erste Bewertung und gibt eine Stellungnahme zum Preis ab. Massgebend ist 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 Verwaltungsorgan der Anlagegruppe erstellt und vom Stiftungsrat genehmigt.

5.10. Ausgabe- und Rücknahmekommission

- **Ausgabekommission**
Die Stiftung erhebt eine Ausgabekommission in Höhe von 2.0% bis 3.5% zugunsten diverser Mandatare.
- **Rücknahmekommission**
Die Stiftung erhebt keine Rücknahmekommission.

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 alle 12 Monate für das gesamte Portfolio gemäss der Discounted-Cashflow-Methode (DCF) berechnet. Bauprojekte werden auf der Basis des gemäss der Discounted-Cashflow-Methode (DCF) berechneten, vom Experten in seinem Gutachten angegebenen Wertes geschätzt. Die Differenz zwischen den Baukosten und dem Verkehrswert gemäss DCF wird bei der Bestimmung des Nettovermögens der Anlagegruppe dem Stand der Bauarbeiten entsprechend berücksichtigt. Der Verkehrswert der Immobilie wird nach Abschluss der Bauarbeiten geschätzt. Dabei sind die Vorschriften von Art. 94 KKV (vgl. Art. 41 Abs. 5 ASV) einzuhalten:

- Der Verwalter lässt durch mindestens einen Schätzungsexperten prüfen, ob die voraussichtlichen Baukosten marktkonform und angemessen sind.
- Nach Abschluss der Bauarbeiten lässt er den Verkehrswert durch mindestens einen Experten schätzen.

Der Schätzungsexperte besichtigt die Bauten 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 Reglementen vorgesehenen Methoden bewertet.

7. Kommissionen, Gebühren, Aufwendungen

Die nachstehenden Gebühren und Aufwendungen mindern die Anlagerendite der Anteile.

7.1. Managementgebühren

Dem Immobilienverwalter erhält jährlich max. 1.00 % des Nettoinventarwertes der Anlagegruppe als Verwaltungskosten; diese Verwaltungskosten werden pro rata temporis am Ende jedes Quartals mit dem letzten kalkulierten Nettoinventarwert berechnet.

7.2. Kommission für die Administration und die Buchführung

Die Kommission für die Administration und die Buchführung von PRISMA Redbrix Real Estate wird zum Jahresabschluss oder bei der Berechnung des Nettoinventarwerts für eine Kapitalerhöhung in Rechnung gestellt.

Die Kommission für die Administration und die Buchführung der Anlagegruppe beträgt 0.15 % des Nettoinventarwerts von PRISMA Redbrix Real Estate. Sie wird erstmals beim Abschluss des ersten Geschäftsjahrs 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 berechnet der Anlagegruppe bei Bau, Instandsetzung und Umbau Aufsichtshonorare von höchstens 3 % der Gesamtkosten. Der tatsächlich angewendete Prozentsatz wird im Geschäftsbericht veröffentlicht.

7.5. Kauf- und Verkaufskommission

Der Portfolioverwalter berechnet PRISMA Redbrix Real Estate beim Kauf oder Verkauf von Grundstücken und Immobilien sowie bei der Aufnahme von Sacheinlagen in das Portfolio eine Kommission von höchstens 2 % des gesamten Transaktionspreises (zzgl. MwSt.). Der tatsächlich angewendete Prozentsatz wird im Geschäftsbericht veröffentlicht.

7.6. Liegenschaftsverwaltung

Die Liegenschaftsverwaltung durch Dritte wird der Anlagegruppe auf der Basis separater Verträge in Rechnung gestellt. Der durchschnittliche jährliche Prozentsatz ist im Geschäftsbericht angegeben.

7.7. Sonstige Gebühren und Aufwendungen

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

Abgesehen von den gewöhnlichen Immobilienausgaben können der Anlagegruppe auch von Dritten berechnete 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 Änderungen 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 PRISMA Redbrix Real Estate in Betracht zu ziehen sind. Die Liste der hier genannten Risiken ist nicht abschliessend und erlaubt keine Rückschlüsse auf die Wahrscheinlichkeit eines Risikos oder dessen mögliche 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.

Es bestehen folgende potenzielle Risiken:

8.1. Neueinstufungsrisiko

PRISMA Redbrix Real Estate investiert in Immobilien. Die bei der Lancierung als alternativ eingestufte Anlagegruppe kann in eine Immobilienanlagegruppe umgestuft werden, sobald das Immobilienportfolio seine optimale Grösse erreicht hat.

8.2. Risiken im Zusammenhang mit ungenügender Liquidität

Immobilienanlagen sind langfristige und wenig liquide Investitionen. Vor Ende des fünften Rechnungsjahres, d.h. dem 31. März 2022, dürfen die Anleger ihre Anteile nicht zurückgeben.

8.3. Risiken im Zusammenhang mit der Lage

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

8.4. Risiken im Zusammenhang mit Anlagen in Bauland oder in Bauprojekte

Behördliche Auflagen oder Probleme bei Planung und Umsetzung können den Bau verzögern. Bei der Planung besteht das Risiko einer Budgetüberschreitung. Die nachstehenden Elemente können die Rentabilität eines Bauprojekts negativ beeinflussen 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.

8.5. 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.

8.6. 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 dadurch möglicherweise anfallenden Kosten bei der Risikoanalyse und der Berechnung des Kaufpreises berücksichtigt werden. Sie können auch einen Kaufverzicht rechtfertigen, es sei denn, mit dem Verkäufer wurde eine Entschädigung vereinbart.

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

8.7. Schätzungsrisiken

Die Immobilienbewertung hängt von vielen Faktoren ab und unterliegt der subjektiven Einschätzung verschiedener Aspekte. 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 richtet sich nach Angebot und Nachfrage zum Zeitpunkt der Transaktion.

8.8. Risiken im Zusammenhang mit der Zinsentwicklung

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

Da die Verschuldungsquote über 33 % liegt, hätte eine negative Zinsentwicklung grössere Auswirkungen auf die Fondsperformance als bei einer Standard-Immobilienanlagegruppe.

8.9. Risiken im Zusammenhang mit kotierten Immobilienanlagen

Anteile an kotierten Immobiliengesellschaften sind volatiler als direkte Immobilienanlagen.

8.10. Strategiebedingte Risiken

Die Anlagegruppe kann in noch zu entwickelnde Objekte investieren und übernimmt die Instandhaltung und die Instandsetzung der Bauten. Sie kann auch Projekte entwickeln oder Bau- bzw. Umbauprojekte durchführen, zum Beispiel Ausbaurbeiten. Dabei ist sie 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. Zudem verzichtet die Anlagegruppe auf Vertragserfüllungsgarantien. Nichtsdestoweniger können im Zusammenhang mit diesen Aktivitäten Verzögerungen, Budgetüberschreitungen, Nichterfüllungen von Bauleistungen, Bauhandwerkerpfandrechte sowie Risiken im Zusammenhang mit Ausfällen und damit verbundene zusätzliche Kosten entstehen. Ferner besteht das Risiko, dass nach Abschluss des Umbaus oder der Instandsetzung oder der Entwicklung des Potenzials kein geeigneter Mieter gefunden werden kann. Solche Massnahmen sind für die Anlagegruppe mit beträchtlichen Investitionen verbunden, die sich erst nach einer gewissen Zeit rechnen. Zudem kann nicht garantiert werden, dass die Produkte effektiv Erlöse abwerfen. Alle diese Faktoren können sich nachteilig auf das Geschäft, die Rentabilität und die Finanzlage der Anlagegruppe auswirken.

8.11. Währungsrisiken

Referenzwährung der Anlagegruppe PRISMA Redbrix Real Estate ist der Euro (EUR).

8.12. Weitere Risiken

Aufgrund der geografischen Lage der Immobilienanlagen ist die Anlagegruppe PRISMA Redbrix Real Estate politischen, rechtlichen und steuerlichen Risiken ausgesetzt.

9. Valoren-Nummer / ISIN

- Valoren-Nummer: 38158212
- ISIN: CH0381582128

10. Änderungen

Prospektänderungen können der operativen Leitung der Stiftung 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 gilt laut Beschluss des Stiftungsrats ab 15.08.2024.

Im Streitfall ist der französische Wortlaut massgebend.