

Prevalis Anlagestiftung

Prospekt

Anlagegruppe Immobilien Schweiz

AUSGABE 03 / 2025

INHALTSVERZEICHNIS

ART. 1	ALLGEMEINES	2
ART. 2	INFORMATIONEN ZUR STIFTUNG, ZUM VERMÖGEN UND ZUR ANLAGEGRUPPE IMMOBILIEN SCHWEIZ	2
ART. 3	RISIKEN	2
ART. 4	ORGANE UND ORGANISATION DER STIFTUNG	4
ART. 5	ANLAGERICHTLINIEN	6
ART. 5.1	Anlagestrategie	6
ART. 5.2	Zulässige Anlagen	7
ART. 5.3	Anlagerestriktionen	8
ART. 5.4	Kreditaufnahme, Belehnung	8
ART. 6	NETTOINVENTARWERT	9
ART. 7	ZEICHNUNGS- UND RÜCKGABEMITTEILUNG	9
ART. 8	SACHEINLAGEN	9
ART. 9	AUSGABE UND RÜCKNAHME	10
ART. 10	KOSTEN	10
ART. 11	STEUERLICHE ASPEKTE	11
ART. 12	ERGÄNZENDE INFORMATION	11

ART. 1

ALLGEMEINES

Zweck

1. Dieser Prospekt ist eine Produkteinformation im Sinne von Art. 37 Abs. 2 der Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV). Die darin enthaltenen Angaben beruhen auf den Stiftungsstatuten, dem Stiftungsreglement und den Anlagerichtlinien der Prevalis Anlagestiftung (nachstehend "Stiftung"). Bei Widersprüchen gehen Gesetzesvorschriften, die genannten sowie allfällige weitere relevante Stiftungssatzungen vor.

ART. 2

INFORMATIONEN ZUR STIFTUNG, ZUM VERMÖGEN UND ZUR ANLAGEGRUPPE IMMOBILIEN SCHWEIZ

Anlagestiftung

1. Die Stiftung ist eine Stiftung schweizerischen Rechts im Sinne von Art. 80 ff. ZGB in Verbindung mit Art. 53g ff. BVG. Sie hat ihren Sitz in Zürich. Sie bezweckt die gemeinsame Anlage und Verwaltung von Vermögenswerten, die ihr von Einrichtungen der beruflichen Vorsorge (den "Anlegern") anvertraut wurden. Die Stiftung untersteht der Aufsicht der Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV).

Vermögen der Stiftung

2. Das Gesamtvermögen der Stiftung umfasst das Stammvermögen und das Anlagevermögen. Das Stammvermögen setzt sich aus dem Widmungsvermögen und aus allfälligen Zuwendungen zusammen. Das Anlagevermögen besteht aus den von den Anlegern zum Zweck der Anlage eingebrachten Vermögenswerten sowie den darauf erzielten Nettoerträgen. Die Nettoerträge werden grundsätzlich reinvestiert. Das Anlagevermögen gliedert sich in eine oder mehrere Anlagegruppen.

Anleger

3. Wer als Anleger in die Stiftung aufgenommen werden will, hat ein schriftliches Aufnahmegesuch einzureichen und nachzuweisen, dass er die nachstehenden Voraussetzungen erfüllt. Die Stiftung kann die Aufnahme ohne Angabe von Gründen ablehnen. Bei der Stiftung können nur anlegen:
 - a) Vorsorgeeinrichtungen sowie sonstige steuerbefreite Einrichtungen mit Sitz in der Schweiz, die nach ihrem Zweck der beruflichen Vorsorge dienen, oder
 - b) Personen, die kollektive Anlagen der Einrichtungen nach dem obenstehenden Absatz verwalten, von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (FINMA) beaufsichtigt werden und bei der Stiftung ausschliesslich Gelder für diese Einrichtungen anlegen.

Anlagegruppe Immobilien Schweiz

4. Die Anlagegruppe Immobilien Schweiz investiert ihr Vermögen gestützt auf die Anlagerichtlinie für die Anlagegruppe Immobilien Schweiz.
5. Die Ansprüche der Anleger gegenüber der Anlagegruppe Immobilien Schweiz der Stiftung gelten als kollektive Immobilienanlagen gemäss Art. 56 BVV 2.

ART. 3

RISIKEN

Besondere Risiken

1. Die Anlagen der Anlagegruppe Immobilien Schweiz sind den Ertrags- und Wertschwankungsrisiken des Immobilienmarktes ausgesetzt. Da die Anlagen in Immobilien bis zu einem Drittel ihres Wertes beziehungsweise – wenn dies zur Wahrung der Liquidität erforderlich ist und im Interesse der Anleger liegt – ausnahmsweise und vorübergehend bis zu 50 % ihres Wertes belehnt werden dürfen, kann eine Hebelwirkung auf den Risiken des Immobilienmarktes entstehen.

2. Ertragsrisiken des Immobilienmarktes umfassen namentlich Risiken einer – auch teilweise – unmöglichen Vermietung einzelner Objekte (Leerstandsquoten), vor allem bei neu erstellten Objekten, von Mietzinsreduktionen aufgrund mietrechtlicher oder marktgebener Umstände oder von Forderungsverlusten gegenüber insolventen Mietern. Die genannten Risiken können sich in Zeiten schwacher wirtschaftlicher Konjunktur verstärken oder sich aufgrund externer Einflüsse (Steuersatz, Entwicklungen in benachbarten Gebieten), die beispielsweise zu einer Standortverschlechterung führen können, bei einzelnen Objekten akzentuieren.
3. Wertschwankungsrisiken des Immobilienmarktes können eine Folge von dauernd anhaltenden Ertragsproblemen eines Objektes sein. Ebenso kann die Zinsentwicklung und deren Wirkungen die Kosten der Refinanzierung und die Bewertung der Anlagen der Anlagegruppe Immobilien Schweiz direkt beeinflussen. Die Bewertung der Liegenschaften unterliegt einer gewissen subjektiven Einschätzung. Die vom Schätzungsexperten festgelegten Werte der Liegenschaften können vom tatsächlich bei einer Veräusserung erzielten Preis, der sich aufgrund der Marktverhältnisse zum Veräusserungszeitpunkt bestimmt, abweichen.
4. Die Anlagegruppe Immobilien Schweiz kann Bauten selbst erstellen. Zeitliche Verzögerungen, behördliche Auflagen, Kostenüberschreitungen und Baumängel können sich negativ auf die Bewertung und die Ertragsituation von selbst erstellten Bauten auswirken.
5. Trotz sorgfältiger Prüfung allfälliger Umweltrisiken beim Erwerb eines Objekts, kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Beseitigung von Altlasten später zu nicht vorhersehbaren Sanierungskosten führt, welche ein erhebliches Ausmass und entsprechend Auswirkungen auf die Bewertung und Rendite eines Objekts haben können.
6. Bei ergänzenden Anlagen zur Liquiditätshaltung bestehen die üblichen Bonitätsrisiken.
7. Immobilienanlagen sind illiquide Anlagen, für die kein regelmässiger Handel stattfindet und die nicht an einer Börse kotiert sind. Daher kann die Veräusserung der Immobilienanlagen und die Erzielung eines für die Anleger vorteilhaften Preises schwierig sein. Für die Rückzahlung von Ansprüchen kann daher eine Voranzeigefrist von maximal 15 Monaten vorgesehen werden. Der Stiftungsrat kann zusätzlich, sofern die für die Auszahlung benötigten liquiden Mittel nicht zur Verfügung stehen, Rücknahmen vorübergehend bis zu zwei Jahre aufschieben.
8. Marktrisiken auf Objektebene werden beim Erwerb mittels einer Schätzung durch einen unabhängigen und fachlich qualifizierten Experten kontrolliert. Der Experte schätzt zudem alle Objekte einmal jährlich; dies ermöglicht das Ergreifen von Risikoabwehrmassnahmen bei drohender Abwertung.
9. Anlagen zur Liquiditätshaltung unterliegen gemäss Anlagerichtlinie der Anlagegruppe Immobilien Schweiz gewissen Mindestanforderungen.

Liquiditätsrisiken für den Anleger

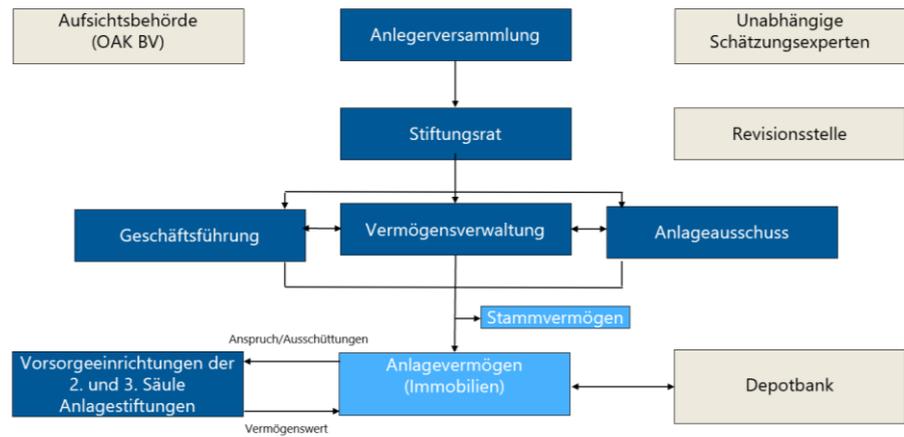
Risikomanagement Immobilien

Risikomanagement Forderungen

ART. 4

ORGANE UND ORGANISATION DER STIFTUNG

Organigramm



Anlegerversammlung

1. Die Anlegerversammlung ist das oberste Organ der Stiftung. Die Anlegerversammlung wird von den Anlegern gebildet. Deren Stimmrecht richtet sich nach ihrem Anteil am gesamten Anlagevermögen. Betrifft eine Abstimmung nur eine andere Anlagegruppe als die Anlagegruppe Immobilien Schweiz, sind Anleger der Anlagegruppe Immobilien Schweiz nicht stimmberechtigt. Die Anlegerversammlung tritt mindestens einmal pro Jahr zusammen. Sie fasst ihre Beschlüsse und vollzieht ihre Wahlen mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Die Anlegerversammlung hat namentlich folgende unübertragbare Befugnisse:
 - a) Beschlussfassung über Anträge an die Aufsichtsbehörde zur Änderung der Stiftungsstatuten;
 - b) Genehmigung von Änderungen des Stiftungsreglements;
 - c) Wahl der Mitglieder des Stiftungsrats;
 - d) Wahl der Revisionsstelle;
 - e) Genehmigung der Jahresrechnung;
 - f) Genehmigung von Tochtergesellschaften und Beteiligungen an nicht kotierten schweizerischen Aktiengesellschaften im Stammvermögen und
 - g) Beschlussfassung über Anträge an die Aufsichtsbehörde zur Aufhebung oder Fusion der Stiftung.

Stiftungsrat

2. Der Stiftungsrat ist das geschäftsführende Organ der Stiftung. Mit Ausnahme der Aufgaben, die unmittelbar mit der obersten Leitung der Stiftung verbunden sind, kann er die Geschäftsführung an Dritte delegieren.

- Geschäftsführung
3. Die Geschäftsführung wird vom Stiftungsrat an die PMG Fonds Management AG, Zürich, delegiert (www.pmg.swiss). Die PMG Fonds Management AG erbringt ihre Dienstleistungen als von der FINMA bewilligte Fondsleitung insbesondere gegenüber schweizerischen kollektiven Kapitalanlagen. In ihrer Tätigkeit als Fondsleitung bietet die PMG Fonds Management AG auch Dienstleistungen im Bereich Fondsstrukturierung, -administration, -management sowie Verkauf und Vertrieb an. Darüber hinaus verfügt sie über eine Bewilligung der FINMA als Vertreterin ausländischer kollektiver Kapitalanlagen.
 4. Die Geschäftsführung ist gegenüber dem Stiftungsrat verantwortlich. Sie darf nicht im Stiftungsrat vertreten sein. Die Geschäftsführung führt die Geschäfte der Stiftung gemäss dem Organisations- und Geschäftsreglement im Rahmen der Gesetzesvorschriften, der Stiftungsstatuten, des Stiftungsreglements und allfälliger weiterer relevanter Stiftungssatzungen und unter Beachtung der Beschlüsse des Stiftungsrats. Sie beachtet die Weisungen der Aufsichtsbehörde. Die Geschäftsführung verfügt über alle Kompetenzen im Rahmen der operativen Geschäftsführung der Stiftung, soweit sie nicht durch das Gesetz, durch Stiftungssatzungen oder durch Stiftungsratsbeschlüsse anderen Stellen zugeordnet sind.
 5. Die Geschäftsführung erstattet dem Stiftungsrat mindestens vierteljährlich schriftlich Bericht über die erfolgte Geschäftsführung und die Auftragserfüllung. Bei zeitlicher Dringlichkeit erfolgt eine sofortige Benachrichtigung.
- Vermögensverwaltung
6. Die Vermögensverwaltung wird durch den Stiftungsrat bestimmt und ist ihm gegenüber verantwortlich. Der Stiftungsrat hat die Vermögensverwaltung bis auf Weiteres an die Geschäftsführung delegiert. Die Vermögensverwaltung bereitet die Anlageentscheide zu Handen des Anlageausschusses vor und setzt diese um. Die Vermögensverwaltung steuert die Liquidität und überwacht die Fremdfinanzierung der Anlagegruppe Immobilien Schweiz. Ebenso plant und überwacht sie Neu- und Umbauten und führt und überwacht die eingesetzten Immobilienverwaltungen. Sie kann damit verbundene Aufgaben an Dritte delegieren.
- Anlageausschuss
7. Pro Anlagegruppe wird durch den Stiftungsrat ein Anlageausschuss mit drei bis fünf Mitgliedern bestimmt, der ihm gegenüber verantwortlich ist. Der Vorsitzende des Anlageausschusses ist ein Mitglied des Stiftungsrates. Der Anlageausschuss entscheidet über den Kauf, den Verkauf und die Entwicklungsstrategie von Anlageobjekten und die Umsetzung dieser Strategie sowie über Art und Umfang der Kreditaufnahme. Seine Entscheidung erfolgt gemäss dem Organisations- und Geschäftsreglement im Rahmen der Gesetzesvorschriften, der Stiftungsstatuten, des Stiftungsreglements, der Anlagerichtlinien, allfälliger weiterer relevanter Stiftungssatzungen und unter Beachtung der Beschlüsse des Stiftungsrats. Er beachtet die Weisungen der Aufsichtsbehörde.
- Revisionsstelle
8. Die Revisionsstelle wird jährlich durch die Anlegerversammlung gewählt. Als Revisionsstelle amtiert bis zu einer Neuwahl die BDO AG, Zürich. Ihre Aufgaben richten sich nach Art. 10 ASV. Zu diesen zählen die Prüfung der Einhaltung der Bestimmungen der Stiftungsstatuten, des Stiftungsreglements und der Anlagerichtlinien sowie die Plausibilisierung des Werts allfälliger Sacheinlagen.

- Schätzungsexperte 9. Der Stiftungsrat bestimmt eine juristische Person mit Sitz in der Schweiz als Schätzungsexperte für die Anlagegruppe Immobilien Schweiz. Der Experte muss von der Stiftung, den Stiftungsratsmitgliedern, den Mitgliedern des Stiftungsausschusses, der Geschäftsführung und den beauftragten Vermögensverwaltern unabhängig sein. Er muss fachlich qualifiziert sein und bei seiner Tätigkeit für die Stiftung die Swiss Valuation Standards (SVS) anwenden. Der Schätzungsexperte schätzt Direktanlagen in Immobilien einmal jährlich, wobei er die Immobilien mindestens alle drei Jahre besichtigt. Er hat Immobilien, welche die Stiftung erwerben oder als Sacheinlage übernehmen will, vorgängig zu schätzen. Bei Bauvorhaben der Stiftung prüft er, ob die voraussichtlichen Kosten marktkonform und angemessen sind; nach der Fertigstellung der Baute schätzt er deren Wert.
- Depotbank 10. Die Depotbank wird vom Stiftungsrat bestimmt und auf www.prevalis-anlagestiftung.ch bekannt gegeben. Die Depotbank besorgt die Konto- und Depotführung im Auftrag der Stiftung und ist insbesondere auch zuständig für die Durchführung des gesamten Zahlungsverkehrs.
- Jahresbericht 11. Über die personelle Besetzung der Organe, des Anlageausschusses, der Geschäftsführung und deren Mandatsleiter, die Besetzung der Vermögensverwaltung sowie die Depotbank wird im Jahresbericht informiert.

ART. 5 ANLAGERICHTLINIEN

5.1 Anlagestrategie

- Anlageklassen 1. Die Anlagegruppe Immobilien Schweiz investiert ihr Vermögen hauptsächlich direkt in Immobilien in der Schweiz. Darüber hinaus kann auch indirekt in Immobilien investiert werden.
- Umsetzung 2. Die Anlagegruppe Immobilien Schweiz erwirbt bereits bestehende Bauten oder erstellt solche Bauten selbst. Sie kann bestehende Bauten entwickeln, halten und ganz oder teilweise weiterveräussern. Sie kann Land erwerben und darauf Baurechte errichten.
- Anlagefokus 3. Bis zu 100 % des Vermögens können in Immobilien für die Wohnnutzung (worunter auch Leben im Alter und studentisches Wohnen zu verstehen ist) angelegt werden. Bevorzugt werden Objekte, die sich an eine mittlere Einkommensklasse richten. Bis zu 50 % des Vermögens können in kommerziell sowie gemischt genutzte Immobilien angelegt werden, wobei der kommerziell genutzte Teil der gemischt genutzten Immobilien dieser 50 %-Quote angerechnet wird. Es sind alle Arten der kommerziellen Nutzung zulässig (Büro, Lager, Gewerbe und Industrie, Verkauf, Freizeit, Pflege- und Altersnutzung etc.). Für einzelne Nutzungsarten gelten zusätzlich die folgenden Einschränkungen:
- Büro: bis zu 30 % des Vermögens.
 - Verkauf (Detailhandel): bis zu 25 % des Vermögens.
 - Gewerbe, Logistik, Technologie, Forschung: insgesamt bis zu 20 % des Vermögens.
 - Hotel und Gastronomie: bis zu 20 % des Vermögens,
 - Gastronomie: nur Immobilien mit anderer kommerzieller Nutzung oder Wohnnutzung (gemischt genutzte Immobilien).

- | | |
|--------------------|--|
| Diversifikation | 4. Im Rahmen des Anlagefokus ist eine angemessene Risikoverteilung nach Regionen, Lagen und Nutzungsarten zu beachten. |
| Anlageprüfung | 5. Vor einer Entscheidung über eine Investition (insbesondere Erwerb oder Erstellung einer Immobilie) führt die Stiftung jeweils eine umfassende, qualitative und quantitative Prüfung in finanzieller, betriebswirtschaftlicher, rechtlicher, steuerlicher, technischer sowie umweltspezifischer Hinsicht durch. |
| Liquiditätshaltung | 6. Zur Sicherstellung der notwendigen Liquidität sowie zum Aufbau von Mitteln für den Erwerb weiterer Anlageobjekte können punktuell bis zu 20 % des Vermögens in kurzfristigen Anlagen (Guthaben sowie Festgelder bei Banken, Geldmarktfonds, Forderungspapiere mit einer Restlaufzeit von 12 Monaten) angelegt werden. |

5.2 Zulässige Anlagen

- | | |
|--|--|
| Zulässige Immobilienanlagen | 1. Zulässige Anlagen in Immobilien sind <ol style="list-style-type: none"> a) Bebaute Grundstücke im Allein- oder Miteigentum sowie Stockwerkeigentum. b) Unbebaute Grundstücke, sofern sie erschlossen sind und die Voraussetzung für eine umgehende Überbauung erfüllen. c) Grundstücke und Bauten im Baurecht. |
| Direkte und indirekte Anlagen: Grundsatz | 2. Zulässige Immobilienanlagen können als Direktanlagen oder indirekt über kollektive Anlagen gemäss Art. 56 Abs. 2 BVV 2 mit ausreichender Informations- und Auskunftspflicht, über Aktien an Immobilieninvestmentgesellschaften mit Sitz in der Schweiz, die an der Börse kotiert sind oder an einem anderen geregelten Markt gehandelt werden, sowie über Beteiligungen an Immobiliengesellschaften, die an der Börse kotiert sind oder an einem anderen geregelten Markt gehandelt werden, gehalten werden. |
| Tochtergesellschaften | 3. Den direkten Anlagen gleichgestellt sind Grundstücke, welche von Gesellschaften gehalten werden, die im Alleineigentum der Stiftung stehen. |
| Indirekte Anlagen | 4. Der Zweck kollektiver Anlagen und der Immobiliengesellschaften darf ausschliesslich der Erwerb, der Verkauf, die Überbauung, die Vermietung oder die Verpachtung von eigenen Grundstücken in der Schweiz sein. |
| Bankanlagen und Liquiditätshaltung | 5. Zulässig sind Anlagen in Schweizer Franken bei Banken, die der Aufsicht der FINMA oder einer gleichwertigen ausländischen Aufsichtsbehörde unterstellt sind. Zulässig ist weiter das Halten von kurzfristigen Schuldpapieren (Obligationen, Laufzeit unter 12 Monaten) zwecks Liquiditätshaltung, sofern der Schuldner ein Rating von mindestens A-2 (oder gleichwertig) aufweist und für diese ein genügend liquider Markt besteht. Fällt das Rating unter die Minimalanforderung, darf eine Position weiter gehalten werden, wenn damit die Anlegerinteressen besser gewahrt werden als bei einer sofortigen Veräusserung. Die Liquiditätshaltung hat auf Schweizer Franken zu lauten. Ebenso ist der Erwerb von Geldmarktfonds mit einer Laufzeit von bis zu 12 Monaten gestattet. |
| Derivative Finanzinstrumente | 6. Zinsänderungsrisiken dürfen durch derivative Instrumente abgesichert werden. Die Bestimmungen gemäss Art. 56a BVV 2 sind einzuhalten. |

5.3

Anlagerestriktionen

Verbot der Nachschusspflicht

1. Investitionen, die eine Nachschusspflicht auslösen können, sind nicht zulässig.

Gesamtbegrenzungen

2. Für folgende Anlagen gelten folgende Höchstwerte in Prozenten des Vermögens der Anlagegruppe Immobilien Schweiz:

- a) 30 % für Grundstücke im Miteigentum ohne Mehrheit der Miteigentumsanteile und Stimmen.
- b) 30 % Bauland, angefangene Bauten und sanierungsbedürftige Objekte.
- c) 30 % indirekte Anlagen, wobei der Anteil der kollektiven Anlage auf höchstens 20 % zu beschränken ist, sofern die kollektive Anlage nicht:
 - der Aufsicht der FINMA untersteht oder von ihr in der Schweiz zum Vertrieb zugelassen ist oder
 - von einer schweizerischen Anlagestiftung aufgelegt worden ist.
- d) Für Aktien an Immobilieninvestmentgesellschaften und Beteiligungen an Immobiliengesellschaften gilt eine Beschränkung von 5 % pro Gesellschaft.

Einzelbegrenzung Immobilien

3. Der Verkehrswert eines Grundstückes darf höchstens 15 % des Vermögens der Anlagegruppe Immobilien Schweiz betragen. Siedlungen, die nach den gleichen baulichen Grundsätzen erstellt worden sind und deren Parzellen aneinandergrenzen, gelten als ein einziges Grundstück.

Einzelbegrenzung Anlagen zur Liquiditätshaltung

4. Maximal 10 % des Vermögens der Anlagegruppe Immobilien Schweiz dürfen in Forderungen gegenüber einem einzelnen Schuldner bestehen. Abweichungen sind möglich bei Forderungen gegenüber der Eidgenossenschaft und schweizerischen Pfandbriefinstituten.

Zeitliche Umsetzung der Restriktionen

5. Die in den vorstehenden Ziffern 2 und 3 genannten Restriktionen müssen spätestens fünf Jahre nach der erstmaligen Ausgabe eines Anspruchs der Anlagegruppe Immobilien Schweiz erfüllt sein.

5.4

Kreditaufnahme, Belehnung

Zulässigkeit

1. Innerhalb der Anlagegruppe Immobilien Schweiz und der von ihr gehaltenen Kollektivanlagen sind lediglich technisch bedingte, kurzfristige Kreditaufnahmen zulässig. Die Belehnung von Grundstücken ist jedoch immer zulässig.

Belehnungsquote

2. Die Belehnungsquote darf im Durchschnitt aller Grundstücke, die von der Anlagegruppe Immobilien Schweiz direkt, über Tochtergesellschaften oder in kollektiven Anlagen gehalten werden, einen Drittel des Verkehrswerts der Grundstücke nicht überschreiten. Die Belehnungsquote kann ausnahmsweise und vorübergehend auf 50 % erhöht werden, wenn dies zur Wahrung der Liquidität erforderlich ist und im Interesse der Anleger liegt. Der Wert der kollektiven Anlagen, die eine Belehnungsquote von 50 % übersteigen, darf höchstens 20 % des Vermögens der Anlagegruppe Immobilien Schweiz betragen.

ART. 6 NETTOINVENTARWERT

Berechnung

1. Der Nettoinventarwert der Anlagegruppe Immobilien Schweiz besteht im Verkehrswert der einzelnen Aktiven, zuzüglich periodengerechter Ertragsabgrenzung (z.B. Marchzinsen) vermindert um die Verbindlichkeiten (inklusive periodengerechte Aufwandabgrenzung). Bei der Veräusserung von Grundstücken allenfalls anfallende Steuern werden abgezogen. Der Inventarwert eines Anspruchs wird durch Teilung des am Tag der Berechnung in der betreffenden Anlagegruppe vorhandenen Nettovermögens durch die Anzahl der bestehenden Ansprüche ermittelt. Er wird auf den Abschluss-termin und alle Ausgabe- und Rücknahmetermine bewertet.

Bewertung direkte Anlagen

2. Die Bewertung der direkt gehaltenen Grundstücke erfolgt nach der Discounted Cash Flow (DCF) Methode einmal jährlich und wird ohne sichtbare wesentliche Änderungen für die weiteren Bewertungszeitpunkte übernommen.

Bewertung indirekte Anlagen

3. Die Bewertung der Beteiligungen an indirekten Anlagen erfolgt zum letztbekanntem Börsenkurs am Bewertungszeitpunkt. Wo ein solcher nicht vorhanden ist, erfolgt die Bewertung zum Net Asset Value der anteiligen Anlage im Sinne der Vorschriften von Artikel 6.2 dieses Prospekts.

ART. 7 ZEICHNUNGS- UND RÜCKGABEMITTEILUNG

Zeitpunkt der Zeichnungsmittteilung

1. Aufträge zur Zeichnung von Ansprüchen müssen schriftlich eingereicht werden. Die Geschäftsführung publiziert das massgebende Datum rechtzeitig auf www.prevalis-anlagestiftung.ch.

Zeitpunkt der Rückgabemittteilung

2. Die Mitteilung der Rückgabe von Ansprüchen muss schriftlich spätestens am letzten Werktag vor Beginn der Voranzeigefrist gemäss Artikel 9.2 dieses Prospekts erfolgen (Zeitpunkt des Empfangs der Erklärung durch die Geschäftsführung). Rückgabemittteilungen, welche nach diesem Zeitpunkt eintreffen, beziehen sich automatisch auf das nächstfolgende Rücknahmedatum.

ART. 8 SACHEINLAGEN

Voraussetzung der Zulässigkeit

1. Eine Sacheinlage ist nur zulässig, wenn die eingebrachten Immobilien beziehungsweise Vermögenswerte mit der Anlagepolitik und den Anlage-richtlinien vereinbar sind und die Interessen der übrigen Anleger nicht beeinträchtigt werden.

Bewertung

2. Bei Sacheinlagen erstellt die Geschäftsführung einen Bericht über den Marktwert der Sacheinlage am Stichtag der Übertragung auf die Stiftung und die dafür ausgegebenen Ansprüche. Der Wert von Sacheinlagen, die nicht an der Börse oder an einem anderen geregelten Markt gehandelt werden, wird von einem Schätzungsexperten nach dem zu erwartenden Ertrag oder Geldfluss unter Berücksichtigung eines risikogerechten Kapitalisierungszinssatzes und unter Anwendung der Anforderungen von Art. 20 Abs. 2^{bis} ASV ermittelt. Ein zweiter Schätzungsexperte überprüft den so ermittelten Wert.

ART. 9

AUSGABE UND RÜCKNAHME

Ausgabe

1. Ausgaben von Ansprüchen erfolgen am ersten Werktag eines Monats. Die Voranzeigefrist beträgt 3 Monate. Der Ausgabeaufschlag zu Gunsten der Anlagegruppe Immobilien Schweiz beträgt maximal 1 % des Wertes der Ansprüche.

Rücknahmen

2. Rücknahmen von Ansprüchen erfolgen am letzten Werktag von jedem Kalenderquartal. Die Voranzeigefrist beträgt 12 Monate. Der Rücknahmeabschlag zu Gunsten der Anlagegruppe Immobilien Schweiz beträgt maximal 2 % des Wertes der Ansprüche. Der Stiftungsrat kann Rücknahmen bei der Anlagegruppe Immobilien Schweiz unter ausserordentlichen Umständen (insbesondere bei Liquiditätsengpässen aufgrund schwer liquidierbarer Anlagen) vorübergehend bis zu zwei Jahre aufschieben. Ein weitergehender Aufschub ist nur bei Vorliegen wichtiger Gründe und mit Zustimmung der Aufsichtsbehörde zulässig. Über den Aufschub sind alle betroffenen Anleger zu informieren.

Vertriebsgebühren

3. Die Emissions- und Vertriebsgebühren betragen maximal 1 % auf den zuge teilten Ansprüchen.

Detailinformationen

4. Der jeweils anwendbare Ausgabeaufschlag und Rücknahmeabschlag sowie die Emissions- und Vertriebsgebühren werden auf www.prevalis-anlagestiftung.ch publiziert.

ART. 10

KOSTEN

Gebühren und Kosten

1. Der Anlagegruppe Immobilien Schweiz werden die nachstehend im wesentlichen aufgelisteten Gebühren, Kosten und Aufwendungen belastet, die zu einer Verminderung der auf den Ansprüchen erzielbaren Rendite führen:
 - a) Allfällige Aufwendungen der Geschäftsführung und von Dritten, welche beim Kauf und Verkauf von Grundstücken sowie bei der Übernahme von Sacheinlagen entstehen, mit einem Betrag von maximal 3 % des Netto-kauf- oder Nettoverkaufspreises beziehungsweise des Wertes der Sacheinlage (exklusive Gebühren etc.). Marktkonforme Provisionen und Kommissionen an Dritte für den Kauf, den Verkauf von Grundstücken (Liegenschaften) deckt die Geschäftsführung aus dieser Entschädigung. Aufwendungen für die Objektvermietung (Erstvermietung und Wiedervermietung) ist maximal 15% der Brutto-Mietzinseinnahmen.
 - b) Allfällige Aufwendungen der Geschäftsführung beim Baumanagement, bei der Bautreuhand und der Bauherrenvertretung im Rahmen von Renovationen, Neubauten und sonstigen Projektrealisierungen mit einem Betrag von maximal 3 % der jeweiligen Netto-Gesamtbaukosten. Bei einer Delegation der vorgenannten Aufgaben oder Teilen davon an einen Dritten Dienstleister deckt die Geschäftsführung die dadurch entstehenden Kosten aus dieser Entschädigung.
 - c) Zusätzliche Aufwendungen beim Kauf, Verkauf, Bau, bei Sacheinlagen oder der Sanierung von Liegenschaften wie unter anderem Honorare an Architekten oder Ingenieuren sowie Nebenkosten wie unter anderem Notariats- und Grundbuchgebühren und (Handänderungs-)Steuern. Der Anlagegruppe Immobilien Schweiz werden die effektiven Aufwendungen belastet.

- d) Entschädigungen an Dritte für die Verwaltung der Liegenschaften und Aufwendungen für die Vermietung bis maximal 5 % der jährlichen IST-Mietzinseinnahmen, wobei die effektiven Aufwendungen belastet werden.
- e) Honorar der Geschäftsführung und Verwaltung von jährlich maximal 0.4 % des Gesamtvermögens der Anlagegruppe Immobilien Schweiz. Diese Kosten schliessen die Kosten der Buchführung, der Rechnungslegung, des Marketings, der allgemeinen Administration, Aufwendungen für die Berechnung der massgebende Werte (Ausgabe- oder Rücknahmepreis etc.), die Kosten im Zusammenhang mit den erforderlichen Veröffentlichungen (Erstellen und Publizieren von Berichten, Erstellen und Unterhalt der Website etc.) sowie die Kosten des Verfassens, des Drucks und Versandes von Dokumenten (Schreiben, Anlageinformationen etc.) an die Anleger, nicht aber die Kosten der Immobilienverwaltung (Artikel 10.1 a) und Artikel 10.1 d) dieses Prospektes) mit ein.
- f) Honorar der Vermögensverwaltung von jährlich maximal 0.4 % des Gesamtvermögens der Anlagegruppe Immobilien Schweiz. Diese Kosten schliessen die Kosten für das Portfoliomanagement mit ein.
- g) Kosten der Depotbank (bis maximal 0.1 % des monatlichen Nettoinventarwertes zu Beginn jedes Monats).
- h) Entschädigung der Stiftungsräte (anteilmässig) und der Mitglieder des Anlageausschusses.
- i) Honorar der Schätzungsexperten und der Revisionsstelle (anteilmässig, falls anwendbar).
- j) Weitere Kosten (anteilmässig, falls anwendbar), die sich aus gesetzlichen oder aufsichtsrechtlichen Vorschriften ergeben wie Kosten im Zusammenhang mit Anforderungen der Aufsichts- und Steuerbehörden, Gerichtskosten, Gebühren etc., soweit sie nicht mit der Gebühr für die Geschäftsführung oder Vermögensverwaltung abgedeckt sind.
- k) Kosten für externe Dienstleister (Anwälte, Steuerberater etc.) (anteilmässig falls anwendbar), soweit sie nicht mit dem Honorar für die Geschäftsführung oder Vermögensverwaltung abgedeckt sind.
- l) Andere Kosten im Zusammenhang mit der (technischen und administrativen) Verwaltung und Instandhaltung der Liegenschaften wie insbesondere Versicherungskosten.
- m) Entschädigungen an Dritte für Due Diligence-Prüfungen.

ART. 11**STEUERLICHE ASPEKTE**

Grundsatz

1. Die Stiftung ist gemäss Art. 80 Abs. 2 BVG von den direkten Steuern des Bundes, der Kantone und der Gemeinden befreit.

Ausnahme

2. Die Stiftung ist nicht von Objektsteuern (Liegenschaftssteuern sowie Grundstückgewinn- und Handänderungssteuern) befreit (Art. 80 Abs. 3 und 4 BVG).

ART. 12**ERGÄNZENDE INFORMATION**

Handel

1. Ein freier Handel von Ansprüchen sowie deren Abtretung oder Verpfändung zu Sicherungszwecken ist ausgeschlossen. Der Erwerb von Ansprüchen erfolgt ausschliesslich über die Ausgabe von Anteilen und der Verkauf ausschliesslich über die Rücknahme von Anteilen.

- | | |
|--------------------------------|---|
| Information und Publikation | 2. Jedem Anleger werden bei der Aufnahme in die Stiftung die Stiftungsstatuten, die weiteren massgeblichen Stiftungssatzungen und die Anlagerichtlinie Anlagegruppe Immobilien Schweiz übergeben; der Anleger hat die Kenntnisnahme zu bestätigen. Das aktuell gültige Regelwerk und eine Übersicht der Änderungen im laufenden und letzten Geschäftsjahr, die Quartalsberichte sowie weitere wichtige Anlegerinformationen werden auf www.prevalis-anlagestiftung.ch veröffentlicht. |
| Geschäftsjahr, Rechnungslegung | 3. Das Rechnungsjahr der Stiftung ist das Kalenderjahr. Für das Stammvermögen und für die einzelnen Anlagegruppen wird gesondert Buch geführt. Die Jahresrechnung wird im Jahresbericht der Stiftung veröffentlicht. |

Zürich, 27. Februar 2025

Der Stiftungsrat der Prevalis Anlagestiftung