

# **Immobilien-Aktien Welt 2 Prospekt**

Avadis Anlagestiftung 2  
Zollstrasse 42  
Postfach 1077  
CH-8005 Zürich  
T 058 585 33 55  
[info@avadis.ch](mailto:info@avadis.ch)  
[www.avadis.ch](http://www.avadis.ch)

---

Die in diesem Prospekt enthaltenen Angaben gelten nicht als Angebot. Sie dienen der Information. Alle Angaben in diesem Dokument sind mit Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt worden. Anlagen dürfen erst nach der Lektüre der Anlagerichtlinien, des Prospekts, der Zeichnungsbedingungen, sowie in Abstimmung mit der Anlagestrategie der Vorsorgeeinrichtung getätigt werden. Der Prospekt ist öffentlich und integraler Bestandteil des Zeichnungsverpflichtungsscheins. Der Wert und die Rendite der Anlagen werden durch die den ausländischen Immobilien-Aktien inhärenten Markt-, sowie durch Wechselkursschwankungen beeinflusst. Die vergangene Wert- und Renditeentwicklung sagt nichts über deren zukünftige Entwicklung aus. Eine Investition in die Anlagegruppe Immobilien-Aktien Welt 2 bringt ein spezifisches Anlagerisiko mit sich und erfordert beim Anleger eine entsprechende Risikofähigkeit. Der Anleger muss bereit sein, Kursschwankungen hinzunehmen. Die im Prospekt enthaltenen Angaben beruhen auf den Statuten, dem Reglement und den Anlagerichtlinien der Avadis Anlagestiftung 2. Bei Widersprüchen gehen das Gesetz, die darauf basierende Rechtspraxis, Statuten, Reglemente und Anlagerichtlinien sowie Änderungen derselben dem Prospekt vor.

# Inhalt

<b>1. Die Anlagegruppe Immobilien-Aktien Welt 2</b>	4
<b>2. Anleger und Organisation</b>	4
2.1 Anleger	4
2.2 Organisation	5
<b>3. Anlagerichtlinien</b>	5
3.1 Anlageuniversum	5
3.2 Anlageziel	5
3.3 Anlagestrategie	5
3.4 Zulässige Anlagen und Anlagerestriktionen	6
3.5 Referenzwährung	6
<b>4. Ansprüche</b>	6
4.1 Struktur und Laufzeit	6
4.2 Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen	6
<b>5. Nettoinventarwert</b>	6
5.1 Berechnung und Publikation	6
5.2 Ausgabe- und Rücknahmespreads	7
<b>6. Risiken</b>	7
<b>7. Gebühren, Kosten und Aufwendungen</b>	7
7.1 Gesamtkostenquote (TER)	8
7.2 Transaktionskosten	8
<b>8. Sonstiges</b>	8
8.1 Information der Anleger	8
8.2 Ausschüttung der Erträge	8
8.4 ISIN / Valorennummer	8
8.5 Änderungen	8
8.5 Lancierung	8
<b>9. Inkrafttreten</b>	8

---

## 1. Die Anlagegruppe Immobilien-Aktien Welt 2

Die Anlagegruppe Immobilien-Aktien Welt 2 (nachfolgend „IAW2“ genannt) ist als traditionelle Anlagegruppe konzipiert. Sie gehört zur Kategorie Immobilien gemäss Artikel 53 Absatz 1 Buchstabe c BVV 2.

Die Anlagegruppe IAW2 ermöglicht den Anlegern einen einfachen Zugang zu einem breit diversifizierten, globalen Portfolio von kotierten Immobilienanlagen. Diese Titel können als Beteiligungsgesellschaften, Immobilien-Aktiengesellschaften, Real Estate Investment Trust (REIT) oder ähnlichen legalen Strukturen aufgesetzt sein. Der Zweck der Anlagegruppe IAW2 besteht grundsätzlich in der diversifizierten Anlage in Immobilien, wobei die Börsenkotierung und ein regelmässiger, liquider Handel der Titel Voraussetzungen für eine Anlage sind.

Die Anlagegruppe IAW2 wird selbst keine direkten Immobilienobjekte halten. Sie investiert über die Titel im Portfolio indirekt in Immobilienobjekte. Zudem werden auch Immobilien-Entwicklungsgesellschaften berücksichtigt, sofern diese an ihrem Entwicklungs-Portfolio beteiligt sind. Reine Immobilien-Dienstleistungsunternehmen oder Finanzierungsgesellschaften werden nicht berücksichtigt. Im Vordergrund steht in erster Linie die Erzielung von Kapitalgewinnen wobei aber auch die Cashflow-Rendite von Bedeutung ist. Die Anlagegruppe IAW2 kann keinen Einfluss auf die einzelnen Immobilienobjekte nehmen, in welche die Portfoliotitel investieren.

---

## 2. Anleger und Organisation

### 2.1. Anleger

Der Anlegerkreis der Avadis Anlagestiftung 2 kann (gemäss Art. 3 der Statuten der Avadis Anlagestiftung 2) gebildet werden durch Vorsorgeeinrichtungen sowie sonstige steuerbefreite Einrichtungen mit Sitz in der Schweiz, die nach ihrem Zweck der beruflichen Vorsorge dienen. Die Anleger müssen die anwendbaren Vorschriften zur Vermeidung der Doppelbesteuerung im Verhältnis Schweiz-USA betreffend den Bestimmungen über die Befreiung von der Quellenbesteuerung durch die USA erfüllen.

### 2.2. Organisation

#### Avadis Anlagestiftung 2

*Anlegerversammlung:* Die Anlegerversammlung ist das oberste Organ der Avadis Anlagestiftung 2. Sie wird durch die Vertreter aller Anleger gebildet. Die Aufgaben und Kompetenzen sind in den Statuten und dem Reglement der Avadis Anlagestiftung 2 festgelegt. Unter anderem beschliesst sie über Anträge an die Aufsichtsbehörde zur Änderung der Statuten und genehmigt Änderungen und Ergänzungen des Reglements. Sie wählt die Mitglieder des Stiftungsrates und die Revisionsstelle und genehmigt die Jahresrechnung.

*Stiftungsrat:* Die Aufgaben des Stiftungsrates sind in den Statuten und im Reglement der Avadis Anlagestiftung 2 festgelegt. Unter anderem erlässt er für die Anlagegruppe IAW2 die Anlagerichtlinien und den Prospekt. Er wahrt als oberstes geschäftsführendes Organ die Interessen der Anleger und überwacht die Geschäftsführung. Der Stiftungsrat kann Aufgaben und Kompetenzen an die Geschäftsführung delegieren.

#### Geschäftsführung

Die Geschäftsführung ist an die Avadis Vorsorge AG delegiert. Sie überwacht den Vermögensverwalter, erstellt das Reporting, erstattet regelmässig Bericht an den Stiftungsrat und ist für die Vermarktung zuständig. Sie nimmt zudem die Abwicklung der Zeichnungen und Rücknahmen vor.

#### Vermögensverwalter

Die Vermögensverwaltung beziehungsweise das Portfoliomanagement muss durch befähigte Personen, welche im Bereich von Immobilien-Aktien über die notwendige Ausbildung und Erfahrung verfügen, wahrgenommen werden. Der Vermögensverwalter wird durch den Stiftungsrat bestimmt. Zurzeit und bis auf weiteres hat der Stiftungsrat die Vermögensverwaltung an Cohen & Steers UK Limited, London, mit Weiterdelegation eines Teils der Anlageverwaltung jeweils an Cohen & Steers Capital Management, Inc. New York, sowie Cohen & Steers Asia Limited, Hong Kong, beauftragt. Cohen & Steers UK Limited untersteht der Aufsicht der britischen Financial Conduct Authority (FCA). Der Vermögensverwalter ist für die Anlageentscheide, die Führung und Bewirtschaftung des Portfolios im Rahmen der Anlagerichtlinien sowie der damit zusammenhängenden Berichterstattung gegenüber der Avadis Anlagestiftung 2 verantwortlich.

### **Depotbank und Zahlstelle**

Zurzeit und bis auf weiteres fungiert die Bank Lombard Odier & Co., Genf, als Depotbank und Zahlstelle der Anlagegruppe IAW2. Sie bewahrt das lieferbare Vermögen auf, führt die Buchhaltung der Anlagegruppe, wickelt den Zahlungsverkehr ab und berechnet den Nettoinventarwert. Einmal jährlich erstellt sie die Jahresrechnung.

### **Revisionsstelle**

Zurzeit ist als Revisionsstelle für die Avadis Anlagestiftung 2 PricewaterhouseCoopers AG, Zürich, mandatiert. Für die Aufgaben der Revisionsstelle gelten die Vorschriften von Artikel 10 ASV. Die Revision erfolgt jährlich. Die Revisionsstelle der Avadis Anlagestiftung 2 wird von der Anlegerversammlung gewählt.

---

## **3. Anlagerichtlinien**

### **3.1. Anlageuniversum**

Die Anlagegruppe IAW2 verfolgt eine auf den MSCI World IMI Core Index ausgerichtete Strategie. Dieser Index umfasst per 31.12.2017 rund 400 Titel aus entwickelten Ländern, wobei rund die Hälfte der marktkapitalisierten Gewichtung in Nordamerika anfällt. Die restlichen Anlagen verteilen sich auf Asien Pazifik und Europa. Es befinden sich keine Schwellenländer im Anlageuniversum. Die Benchmark ist hinsichtlich der enthaltenen Nutzungsarten gut diversifiziert. Ohne Anspruch auf Vollständigkeit können letztere wie folgt kategorisiert werden:

- Industrieliegenschaften
- Büros
- Einzelhandel
- Wohnimmobilien
- Gesundheitswesen
- Hotellerie und Freizeit
- Lager

Nähere Informationen zur Benchmark und der Methodologie können auf [www.msci.com](http://www.msci.com) abgerufen oder bei der Geschäftsführung der Avadis Anlagestiftung 2 angefragt werden.

### **3.2. Anlageziel**

Das Ziel der Anlagegruppe IAW2 besteht darin, durch aktive Bewirtschaftung des Portfolios die Benchmark nach Kosten langfristig zu übertreffen. Der Anlagemix wird so gewählt, dass eine ausgewogene Aufteilung in geografischer Hinsicht wie auch bezüglich der Nutzungsarten vorliegt.

### **3.3. Anlagestrategie**

Die Anlagegruppe IAW2 wird aktiv bewirtschaftet und strebt eine ausgewogene Risikoverteilung über verschiedene Regionen, Nutzungsarten und Marktkapitalisierungen an. Der Portfoliomanager steuert mittels Investition in die Titel die Allokation in die einzelnen Regionen resp. Länder sowie in die wesentlichen Nutzungsarten. Die Anlagen des Portfoliomanagers erfolgen nach einer fundamental ausgerichteten Strategie, welche einen Top-Down und einen Bottom-up Ansatz vereint. Die Titelselektion ist auf überdurchschnittliches Wachstum und eine aktive Beimischung kleinerer Marktkapitalisierungen fokussiert, wobei die Portfoliogewichtung auf einem proprietären Bewertungsmodell beruht. Dieses berücksichtigt für die relative Ländergewichtung u.a. auch makroökonomisches Research.

### **3.4. Zulässige Anlagen und Anlagerestriktionen**

Es gelten folgende Bestimmungen:

- Die Anlagegruppe IAW2 investiert in Aktien und aktienähnliche Wertpapiere (Titel) von börsengehandelten Immobiliengesellschaften.
- Die geografischen Schwerpunkte der Benchmark umfassen primär Nordamerika, Europa und Asien Pazifik.
- Um eine optimale Risiko-/Ertragsstruktur zu erreichen, muss das Portfolio nach Regionen und Nutzungsarten gut diversifiziert sein.
- Das Portfolio muss mindestens 40 Titel beinhalten, wobei eine genügende Liquidität zu erfüllen ist.
- Die Anlagen erfolgen in Titel, welche an einer Wertpapierbörse kotiert sind, an der ein regelmässiger und öffentlicher Handel stattfindet.

- Der ex-ante Tracking Error der Anlagegruppe IAW2 muss unter 4% liegen.
- Die maximale Abweichung von der Benchmarkgewichtung pro Land darf 15%-Punkte nicht überschreiten.
- Die maximale Abweichung von der Benchmarkgewichtung pro Nutzungsart (Geschäft / Retail / Wohnen / Logistik etc.) darf 10%-Punkte nicht überschreiten.
- Die maximale Position pro Titel darf 5% des Vermögens der Anlagegruppe IAW2 nicht überschreiten.
- Maximal 10% des Gesamtvermögens können in kotierte Titel ausserhalb des Benchmark-Universums investiert werden. Generell werden mit diesen Anlagen eine Optimierung der Rendite/Risikostruktur sowie eine höhere Diversifikation angestrebt. Für Anlagen ausserhalb der Benchmark gilt ebenfalls die Gesellschaftsbegrenzung von 5% pro Titel.
- Investitionen in Kollektivanlagen mit einer Dachfondsstruktur sind nicht zulässig.
- Anlagen in Kollektivanlagen sind bis zu 100% des Vermögens der Anlagegruppe IAW2 zulässig.
- Die Kollektivanlagen müssen angemessen diversifiziert (Art. 56 Abs. 2 BVV 2) und mit ausreichenden Informations- und Auskunftspflichten versehen sein. Der Anteil einer kollektiven Anlage ist auf höchstens 20% des Vermögens der Anlagegruppe IAW2 zu beschränken, sofern die kollektive Anlage nicht:
  - der Aufsicht der FINMA untersteht oder von ihr in der Schweiz zum Vertrieb zugelassen ist;
  - von einer schweizerischen Anlagestiftung aufgelegt wurde.
- Anlagen mit Nachschusspflicht sind verboten.
- Die Anlagegruppe IAW2 ist grundsätzlich voll investiert. Von diesem Grundsatz kann vorübergehend abgewichen werden, sofern besondere Marktverhältnisse dies erfordern. Dabei darf der Anteil der liquiden Mittel aus markttechnischen und taktischen Gründen 10% der Anlagegruppe IAW2 nicht übersteigen.
- Festgelder, Geldmarktanlagen und Kontoguthaben in Schweizer Franken werden bei erstklassigen Banken in der Schweiz unterhalten.
- Die Anlagegruppe IAW2 darf kein Fremdkapital aufnehmen und somit selbst keine zusätzliche Hebelwirkung erzeugen.
- Ausser in Form von Dividenden oder nach Corporate Actions ist der Einsatz von Derivaten in der Regel nicht vorgesehen.

### **3.5. Referenzwährung**

Die Referenzwährung der Anlagegruppe IAW2 lautet auf Schweizer Franken (CHF). Es findet keine Währungsabsicherung gegen den Schweizer Franken statt.

---

## **4. Ansprüche**

### **4.1. Struktur und Laufzeit**

Die Anlagegruppe IAW2 hat eine offene Struktur und es ist keine feste Laufzeit vorgesehen.

### **4.2. Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen**

Zeichnungen und Rücknahmen von Ansprüchen in der Anlagegruppe IAW2 können mindestens wöchentlich zu den publizierten Zeichnungs- und Rücknahmetermeninen erfolgen. Deren Anmeldung muss spätestens um 14:00 Uhr bei der Avadis Vorsorge AG vorliegen. Später eintreffende Zeichnungen oder Rücknahmen werden auf den nächsten Zeichnungs- und Rücknahmetermin verschoben.

Die aktuellen Zeichnungs- und Rücknahmetermine sind auf der Avadis-Webseite publiziert.

### **4.3. Ausgabe- und Rücknahmepreis**

Der Ausgabepreis eines Anspruchs entspricht dem jeweiligen Inventarwert pro Anspruch zuzüglich Spesen und Abgaben, die aus dem Kauf von Anlagen infolge Zeichnung von Ansprüchen durchschnittlich entstehen. Der Rücknahmepreis eines Anspruchs entspricht dem jeweiligen Inventarwert pro Anspruch abzüglich den Spesen und Abgaben, die aus dem Verkauf von Anlagen infolge von Rückgaben von Ansprüchen durchschnittlich entstehen.

---

## 5. Nettoinventarwert

### 5.1. Bewertung

Das Nettovermögen der Anlagegruppe IAW2 ergibt sich aus dem Marktwert des unterliegenden Teilvermögens des Avadis Fund, zuzüglich sonstiger Vermögenswerte, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten.

Der Nettoinventarwert entspricht dem Nettovermögen der Anlagegruppe IAW2 dividiert durch die Anzahl ausstehender Ansprüche. Der Nettoinventarwert der Anlagegruppe IAW2 wird auf der Grundlage der jeweils vorliegenden Informationen durch die Depotbank täglich berechnet. Die Publikation des Nettoinventarwerts erfolgt monatlich.

---

## 6. Risiken

Anleger sollten die Anlagegruppe IAW2 nur im Kontext einer ganzheitlichen Investitionsstrategie wählen und sollten nicht auf eine positive Wertentwicklung angewiesen sein. Die Wertentwicklung in der Vergangenheit ist keine Garantie für die künftige Entwicklung.

Die nachfolgende Umschreibung der Risiken für die Anlagegruppe IAW2 ist nicht abschliessend. Es gilt zu beachten, dass die Reihenfolge der erwähnten Risiken frei gewählt ist und weder der Eintrittswahrscheinlichkeit noch der Relevanz der aufgelisteten Risiken Rechnung trägt. Weitere Risiken, welche zurzeit noch nicht bekannt sind oder zurzeit als nicht relevant erachtet werden, können ebenfalls einen Einfluss haben. Jedes dieser Risiken könnte die finanzielle Lage oder die Rentabilität der Anlagegruppe IAW2 negativ beeinflussen. Im Einzelnen bestehen u.a. die folgenden Risiken:

### Risiken im Zusammenhang mit den Marktschwankungen

Börsenkotierte Immobilien-Beteiligungsgesellschaften unterliegen ähnlichen Marktschwankungen wie Aktien und weisen daher im Vergleich zu NAV-basierten Immobilienanlagen höhere Schwankungsrisiken auf.

### Risiken im Zusammenhang mit der Zinsentwicklung

Veränderungen der Kapitalmarktzinsen haben einen direkten Einfluss auf die Hypothekarzins- und Diskontierungssätze. Diese wiederum können unmittelbare Auswirkungen auf die Finanzierungskosten, die Entwicklung der Mieterträge sowie den Wert der Immobilien haben.

### Risiken im Zusammenhang mit Fremdwährungen

Da keine Währungsabsicherungen erfolgen, ist die Anlagegruppe IAW2 den Schwankungen der Fremdwährungen gegen den Schweizer Franken unterworfen. Dies kann zu Währungsverlusten führen.

### Steuerliche Risiken

Die Anlagegruppe IAW2 ist auf den Anlegerkreis massgeschneidert. Dennoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass nicht vorhersehbare Steuerfolgen in einzelnen Ländern die Renditen negativ beeinflussen. Die steuerliche Belastung kann sich zum Beispiel aufgrund von Veränderungen der relevanten in- oder ausländischen Gesetzgebung bzw. Besteuerungspraxis ergeben. Die Avadis Anlagestiftung 2 haftet nicht für eventuelle Steuerfolgen.

### Politische Risiken

Es ist möglich, dass Anlagen der Anlagegruppe IAW2 politischen Risiken unterworfen sind, wie z.B. Risiken aufgrund von Verstaatlichungen, Enteignungen, enteignungsähnlicher Steuern, Abwertungen von Währungen, Devisenkontrollen, Kapitalkontrollen, gesellschaftlicher oder politischer Instabilität, militärischer Konflikte oder Beschränkungen durch die Regierung.

---

## **7. Gebühren, Kosten und Aufwendungen**

### **7.1. Gesamtkostenquote (TER)**

Die Gesamtkostenquote (TER) der Anlagegruppe IAW2 wird jährlich ex-post im Geschäftsbericht der Avadis Anlagestiftung 2 ausgewiesen. Diese beinhaltet die TER des unterliegenden Teilvermögens des Avadis Fund, Gebühren für die Geschäftsführung, Depotbank sowie sonstige der Anlagegruppe zuzurechnende Kosten. Die auf Stufe des unterliegenden Teilvermögens des Avadis Fund anfallende Vermögensverwaltungsgebühr wird auf dem Kurswert des Portfoliovermögens erhoben und entschädigt den Portfolio Manager für das Management des Fonds-Teilvermögens (Basisgebühr). Es fallen keine performance-abhängigen Gebühren an.

Alle Gebühren werden dem Anlagegruppenvermögen belastet und führen zu einer Verminderung der durch die Anleger erzielbaren Rendite auf die Ansprüche. Die geschätzte Gesamtkostenquote (ex-ante TER) zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Prospekts beträgt 0.69%

### **7.2. Transaktionskosten**

Die Zeichnung und Rücknahme von Ansprüchen der Anlagegruppe IAW2 führt beim unterliegenden Fonds-Teilvermögen in der Regel zu Transaktionskosten. Um die bestehenden Anleger schadlos zu halten, wird ein marktgerechter Ausgabe- und Rücknahmespread zugunsten des Anlagevermögens erhoben, welcher periodisch überprüft und gegebenenfalls angepasst wird. Die Anleger werden über Veränderungen schriftlich informiert. Zudem sind die aktuellen Ausgabe- und Rücknahmespreads der Anlagegruppe auf den monatlichen Faktenblättern auf der Avadis-Webseite abrufbar. Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Prospekts beläuft sich der Ausgabe- und Rücknahmespread der Anlagegruppe jeweils auf 0.15%.

---

## **8. Sonstiges**

### **8.1. Information der Anleger**

Über die Entwicklung der Anlagegruppe IAW2 wird den Anlegern durch die Avadis Vorsorge AG monatlich Bericht erstattet. Die Berichterstattung beinhaltet, u.a. die folgenden ungeprüften Angaben:

- Allokation nach geografischer Lage
- Anzahl Investments und grösste Positionen
- NAV der Anlagegruppe IAW2, NAV pro Anspruch
- Wertentwicklung der Ansprüche
- Kosten und Aufwendungen

Statuten, Stiftungsreglement, Anlagerichtlinien, Prospekt sowie die jeweiligen Monatsberichte werden im Internet unter [www.avadis.ch](http://www.avadis.ch) als pdf-Dateien zum Download veröffentlicht. Zudem erhalten die Anleger jährlich den Geschäftsbericht der Avadis Anlagestiftung 2.

### **8.2. Ausschüttung der Erträge**

Die Anlagegruppe IAW2 tätigt grundsätzlich keine Ausschüttungen. Sämtliche Erträge und Kapitalgewinne aus den Anlagen werden laufend reinvestiert. Der Stiftungsrat kann im Ausnahmefall Ausschüttungen beschliessen. Er entscheidet in diesem Fall über die Periodizität und die Höhe der Ausschüttung.

### **8.3. ISIN / Valorenummer**

ISIN: CH0046923386  
Valorenummer: 4692338

### **8.4. Änderungen**

Änderungen des Prospektes werden von der Geschäftsführung der Avadis Anlagestiftung 2 beantragt und vom Stiftungsrat genehmigt. Der geänderte Prospekt wird unverzüglich allen Anlegern der Anlagegruppe IAW2 in geeigneter Form zur Verfügung gestellt.



### **8.5. Lancierung**

Die Anlagegruppe IAW2 geht aus der umpositionierten Anlagegruppe Immobilien Nordamerika 2 hervor. Die Neulancierung ist per 2. Mai 2018 vorgesehen.

---

### **9. Inkrafttreten**

Die Anlagerichtlinien treten nach Abschluss der Vorprüfung durch die Aufsichtsbehörde (Artikel 17 Abs. 1 Bst. c ASV) durch Beschluss des Stiftungsrats der Avadis Anlagestiftung 2 in Kraft. Gemäss Artikel 37 Abs. 3 ASV sowie 37 Abs. 4 ASV kann die Aufsichtsbehörde zum Prospekt Auflagen machen und die Behebung von Mängeln verlangen.