



## **Baloise Swiss Property Fund**

Vertraglicher Anlagefonds schweizerischen Rechts  
der Art «Immobilienfonds»

Prospekt mit integriertem Fondsvertrag

29. Juni 2023

Fondsleitung: Baloise Asset Management AG  
Aeschengraben 21  
4002 Basel

Depotbank: UBS Switzerland AG  
Bahnhofstrasse 45  
8001 Zürich

## Teil 1 - Prospekt

Dieser Prospekt mit integriertem Fondsvertrag, das Basisinformationsblatt und der letzte Jahres- bzw. Halbjahresbericht (falls nach dem letzten Jahresbericht veröffentlicht) sind Grundlage für alle Zeichnungen von Anteilen des Immobilienfonds.

Gültigkeit haben nur Informationen, die im Prospekt, im Basisinformationsblatt oder im Fondsvertrag enthalten sind.

### 1. Informationen über den Immobilienfonds

#### 1.1. Allgemeine Angaben zum Immobilienfonds

Der Fondsvertrag des Baloise Swiss Property Fund wurde von der Baloise Asset Management AG als Fondsleitung aufgestellt und mit Zustimmung der UBS Switzerland AG als Depotbank der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA unterbreitet und von dieser erstmals am 2. Februar 2018 genehmigt.

#### 1.2. Für den Immobilienfonds relevante Steuervorschriften

Der Immobilienfonds besitzt in der Schweiz keine Rechtspersönlichkeit. Er unterliegt grundsätzlich weder einer Ertrags- noch einer Kapitalsteuer. Eine Ausnahme bilden Immobilienfonds mit direktem Grundbesitz. Die Erträge aus direktem Grundbesitz unterliegen gemäss dem Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer der Besteuerung beim Fonds selbst und sind dafür beim Anteilinhaber steuerfrei. Kapitalgewinne aus direktem Grundbesitz sind ebenfalls nur beim Immobilienfonds steuerbar.

Die im Immobilienfonds auf inländischen Erträgen abgezogene eidgenössische Verrechnungssteuer kann von der Fondsleitung für den Immobilienfonds vollumfänglich zurückgefordert werden.

Die Ertragsausschüttungen des Immobilienfonds (an in der Schweiz und im Ausland domizilierte Anleger) unterliegen der eidgenössischen Verrechnungssteuer (Quellensteuer) von 35 %. Die je mit separatem Coupon ausgeschütteten Erträge und Kapitalgewinne aus direktem Grundbesitz und Kapitalgewinne aus der Veräusserung von Beteiligungen und übrigen Vermögenswerten unterliegen keiner Verrechnungssteuer.

In der Schweiz domizilierte Anleger können die in Abzug gebrachte Verrechnungssteuer durch Deklaration in der Steuererklärung resp. durch separaten Verrechnungssteuerantrag zurückfordern.

Im Ausland domizilierte Anleger können die Verrechnungssteuer nach dem allfällig zwischen der Schweiz und ihrem Domizilland bestehenden Doppelbesteuerungsabkommen zurückfordern. Bei fehlendem Abkommen besteht keine Rückforderungsmöglichkeit.

Die steuerlichen Ausführungen gehen von der derzeit bekannten Rechtslage und Praxis aus. Änderungen der Gesetzgebung, Rechtsprechung bzw. Erlasse und Praxis der Steuerbehörden bleiben ausdrücklich vorbehalten.

**Die Besteuerung und die übrigen steuerlichen Auswirkungen für den Anleger beim Halten bzw. Kaufen oder Verkaufen von Fondsanteilen richten sich nach den steuergesetzlichen Vorschriften im Domizilland des Anlegers. Es ist Sache des Anlegers bzw. der an einem Erwerb der Anteile interessierten Personen, sich bei qualifizierten Beratern über die sie treffenden steuerlichen Folgen zu informieren. Keinesfalls können die Fondsleitung und/oder die Depotbank eine Verantwortung für die den Anleger treffenden individuellen Steuerauswirkungen übernehmen.**

Der Immobilienfonds hat folgenden Steuerstatus:

##### Internationaler automatischer Informationsaustausch in Steuersachen (automatischer Informationsaustausch, «AIA»):

Dieser Immobilienfonds qualifiziert für die Zwecke des automatischen Informationsaustausches im Sinne des gemeinsamen Melde- und Sorgfaltsstandards der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) für Informationen über Finanzkonten (GMS) als nicht meldendes Finanzinstitut.

##### FATCA:

Der Immobilienfonds wird bei den US-Steuerbehörden als Registered Deemed – Compliant Foreign Financial Institution im Sinne der Sections 1471 – 1474 des U.S. Internal Revenue Code (Foreign Account Tax Compliance Act, einschliesslich diesbezüglicher Erlasse, «FATCA») angemeldet.

### 1.3. Rechnungsjahr

Das Rechnungsjahr läuft jeweils vom 1. Oktober bis 30. September.

### 1.4. Prüfgesellschaft

Prüfgesellschaft ist Ernst & Young AG, Aeschengraben 9, 4051 Basel.

### 1.5. Anteile

Die Anleger erwerben mit Vertragsabschluss und der Einzahlung in bar (siehe § 5 Fondsvertrag) eine Forderung gegen die Fondsleitung auf Beteiligung am Vermögen und am Ertrag des Immobilienfonds. Die Forderung der Anleger ist in Anteilen begründet.

Die Anteile werden nicht verbrieft, sondern buchmässig geführt.

Gemäss Fondsvertrag steht der Fondsleitung das Recht zu, mit Zustimmung der Depotbank und Genehmigung der Aufsichtsbehörde jederzeit verschiedene Anteilsklassen zu schaffen, aufzuheben oder zu vereinigen.

Der Immobilienfonds ist nicht in Anteilsklassen unterteilt.

### 1.6. Kotierung und Handel

Der Baloise Swiss Property Fund ist an der SIX Swiss Exchange kotiert.

Die Fondsleitung stellt einen regelmässigen börslichen Handel der Anteile des Immobilienfonds über die Swiss Finance & Property AG sicher. Die Swiss Finance & Property AG agiert als Listing Agent und ist mit dem Market Making beauftragt.

### 1.7. Bedingungen für die Ausgabe und Rücknahme von Fondsanteilen sowie Handel

Die Ausgabe von Anteilen ist jederzeit möglich. Sie darf nur tranchenweise erfolgen. Die Fondsleitung bestimmt die Anzahl der neu auszugebenden Anteile, das Bezugsverhältnis für die bisherigen Anleger, die Emissionsmethode für das Bezugsrecht und die übrigen Bedingungen in einem separaten Emissions- und Kotierungsprospekt.

Der Anleger kann seinen Anteil jeweils auf das Ende eines Rechnungsjahres, unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von zwölf Monaten kündigen. Die Fondsleitung kann unter bestimmten Bedingungen die während eines Rechnungsjahres gekündigten Anteile vorzeitig zurückzahlen (vgl. § 17 Ziff. 2 des Fondsvertrags). Falls der Anleger die vorzeitige Rückzahlung wünscht, so hat er dies bei der Kündigung schriftlich zu verlangen. Die ordentliche wie auch die vorzeitige Rückzahlung erfolgt innerhalb von drei Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres (vgl. § 5 Ziff. 5 des Fondsvertrags).

Der Nettoinventarwert des Immobilienfonds wird zum Verkehrswert auf Ende des Rechnungsjahres und bei jeder Ausgabe von Anteilen berechnet.

Der Ausgabepreis ergibt sich aus dem im Hinblick auf die Ausgabe berechneten Nettoinventarwert, zuzüglich der Ausgabekommission. Die Höhe der Ausgabekommission ist aus der nachfolgenden Ziff. 1.11.4 ersichtlich.

Der Rücknahmepreis ergibt sich aus dem im Hinblick auf die Rücknahme berechneten Nettoinventarwert, abzüglich der Rücknahmekommission. Die Höhe der Rücknahmekommission ist aus der nachfolgenden Ziff. 1.11.4 ersichtlich.

Die Nebenkosten für den An- und Verkauf der Anlagen (Handänderungssteuern, Notariatskosten, Gebühren, markt-konforme Courtagen, Abgaben usw.), die dem Immobilienfonds aus der Anlage des einbezahlten Betrages bzw. aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen, werden dem Fondsvermögen belastet.

Die Fondsleitung veröffentlicht im Publikationsorgan den Verkehrswert des Fondsvermögens und den sich daraus ergebenden Inventarwert der Fondsanteile gleichzeitig mit der Bekanntgabe an die mit dem regelmässigen börslichen Handel der Anteile betraute Bank oder den damit betrauten Effekthändler.

## 1.8. Verwendung der Erträge

Entsprechend der Verteilungspolitik des Baloise Swiss Property Funds soll der Nettoertrag des Immobilienfonds jährlich spätestens innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres in der Rechnungseinheit CHF an die Anleger ausgeschüttet werden. Die Fondsleitung kann zusätzlich Zwischenausschüttungen aus den Erträgen vornehmen.

Bis zu 30 % des Nettoertrages können auf neue Rechnung vorgetragen werden. Auf eine Ausschüttung kann verzichtet und der gesamte Nettoertrag kann auf neue Rechnung vorgetragen werden, wenn:

- der Nettoertrag des laufenden Geschäftsjahres und die vorgetragenen Erträge aus früheren Rechnungsjahren des Immobilienfonds weniger als 1 % des Nettoinventarwertes des Immobilienfonds beträgt, und
- der Nettoertrag des laufenden Geschäftsjahres und die vorgetragenen Erträge aus früheren Rechnungsjahren des Immobilienfonds weniger als eine Einheit der Rechnungseinheit des Immobilienfonds beträgt.

Realisierte Kapitalgewinne aus der Veräusserung von Sachen und Rechten können von der Fondsleitung ausgeschüttet oder zur Wiederanlage zurückbehalten werden.

## 1.9. Anlageziel und Anlagepolitik des Immobilienfonds

### 1.9.1. Anlageziel

Das Anlageziel des Baloise Swiss Property Fund besteht in erster Linie in der Erwirtschaftung eines stabilen laufenden Ertrages durch direkte Investitionen in Schweizerische Core/Core plus Immobilien, welche sich an guter Lage befinden und eine hohe Ertrags- und Wertstabilität ausweisen.

### 1.9.2. Anlagepolitik

Dieser Immobilienfonds investiert in erster Linie in Grundstücke und andere gemäss Fondsvertrag zulässige Anlagen. Der Baloise Swiss Property Fund verfolgt die Strategie, schweizweit Immobilien zu erwerben, um diese längerfristig zu halten und deren Ertragspotential zu optimieren. Dabei wird eine breite regionale Diversifikation sowie mittel- bis langfristig eine sektorielle Diversifikation mit mindestens 50 % Wohnen sowie höchstens 50 % kommerziell genutzte Liegenschaften angestrebt. Zu Wohnliegenschaften zählen ausserdem Altersresidenzen, betreutes Wohnen sowie Studentenwohnheime. Bei kommerziellen Liegenschaften liegt der Fokus mittelfristig auf den Hauptkategorien Büro/Dienstleistungen, Handel, Gewerbe/Industrie, Archiv/Lager und Parkplätze. Der Baloise Swiss Property Fund hält Immobilien in direktem Grundbesitz und setzt keine Derivate ein. Die Rechnungseinheit des Immobilienfonds ist Schweizer Franken (CHF).

### 1.9.3. Der Einsatz der Derivate

Die Fondsleitung setzt keine Derivate ein.

## 1.10. Nettoinventarwert

Der Nettoinventarwert eines Anteils ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten des Immobilienfonds sowie um die bei einer allfälligen Liquidation des Immobilienfonds wahrscheinlich anfallenden Steuern, dividiert durch die Anzahl der sich im Umlauf befindlichen Anteile. Er wird auf zwei Kommastellen gerundet.

Gemäss Art. 88 Abs. 2 KAG, Art. 92 und 93 KKV sowie der Richtlinie für die Immobilienfonds der Asset Management Association Switzerland AMAS werden die Immobilien des Fonds regelmässig von unabhängigen, bei der Aufsichtsbehörde akkreditierten Schätzungsexperten anhand einer dynamischen Ertragswertmethode geschätzt. Die Bewertung erfolgt zum Preis, der bei einem sorgfältigen Verkauf im Zeitpunkt der Schätzung wahrscheinlich erzielt würde. Bei angefangenen Bauten und Bauprojekten erfolgt die Bewertung ebenfalls zu Verkehrswerten. Bei Erwerb oder Veräusserung von Grundstücken im Fondsvermögen sowie auf den Abschluss jedes Rechnungsjahres muss der Verkehrswert der Grundstücke im Fondsvermögen durch die Schätzungsexperten überprüft werden.

Der Verkehrswert der einzelnen Immobilien stellt einen bei gewöhnlichem Geschäftsverkehr und unter Annahme eines sorgfältigen Kauf- und Verkaufsverhaltens mutmasslich erzielbaren Preis dar. Im Einzelfall werden, insbesondere beim Kauf und Verkauf von Fondsliegenschaften, eventuelle Opportunitäten im Interesse des Fonds bestmöglich genutzt. Dies kann zu Abweichungen zu den Bewertungen führen.

Weitere Ausführungen zu den Verkehrswerten sowie der Schätzungsmethode und quantitativen Angaben zu den Annahmen im Schätzungsmodell können dem Bewertungsbericht der Immobilienschätzer im Jahresabschluss entnommen werden.

## 1.11. Vergütungen und Nebenkosten

### 1.11.1. Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens (Auszug aus § 19 des Fondsvertrags)

Verwaltungskommission der Fondsleitung: max. 1 % p.a.<sup>1</sup>;

Diese wird verwendet für die Leitung, die Vermögensverwaltung und den Vertrieb des Immobilienfonds.

Depotbankkommission der Depotbank max. 0.10 % p.a.<sup>2</sup>.

Die Nebenkosten werden bei der tranchenweisen Ausgabe von Anteilen im jeweiligen Emissionsprospekt aufgeführt. Bei der Rücknahme von Anteilen werden die Nebenkosten in der entsprechenden Abrechnung ausgewiesen.

Zusätzlich können dem Immobilienfonds die weiteren in § 19 des Fondsvertrags aufgeführten Vergütungen und Nebenkosten in Rechnung gestellt werden.

Die effektiv angewandten Sätze sind jeweils aus dem Jahres und Halbjahresbericht ersichtlich.

### 1.11.2. Total Expense Ratio

Der Koeffizient der gesamten, laufend dem Fondsvermögen belasteten Kosten (Total Expense Ratio, TER<sub>REF</sub>) betrug:

2020: 0.99%

2021: 0.96%

2022: 0.97%

### 1.11.3. Zahlung von Retrozessionen und Rabatten

Die Fondsleitung und deren Beauftragte können Retrozessionen zur Entschädigung der Vertriebs- und Vermittlungstätigkeit von Anteilen des Immobilienfonds in der Schweiz oder von der Schweiz aus bezahlen. Als Vertriebs- und Vermittlungstätigkeit gilt insbesondere jede Tätigkeit, die darauf abzielt, den Vertrieb oder die Vermittlung von Anteilen des Immobilienfonds zu fördern, wie die Organisation von Road Shows, die Teilnahme an Veranstaltungen und Messen, die Herstellung von Werbematerial, die Schulung von Vertriebsmitarbeitern etc.

Retrozessionen gelten nicht als Rabatte auch wenn sie ganz oder teilweise letztendlich an die Anleger weitergeleitet werden.

Die Empfänger der Retrozessionen gewährleisten eine transparente Offenlegung und informieren den Anleger von sich aus kostenlos über die Höhe der Entschädigungen, die sie für die Vertriebs- und Vermittlungstätigkeit erhalten können.

Auf Anfrage legen die Empfänger der Retrozessionen die effektiv erhaltenen Beträge, welche sie für die Vertriebs- und Vermittlungstätigkeit in Bezug auf die kollektiven Kapitalanlagen dieser Anleger erhalten, offen.

Die Fondsleitung und deren Beauftragte können in Bezug auf die Vertriebs- und Vermittlungstätigkeit in der Schweiz oder von der Schweiz aus Rabatte auf Verlangen direkt an Anleger bezahlen. Rabatte dienen dazu, die auf die betreffenden Anleger entfallenden Gebühren oder Kosten zu reduzieren. Rabatte sind zulässig, sofern sie:

- aus Gebühren der Fondsleitung bezahlt werden und somit das Fondsvermögen nicht zusätzlich belasten;
- aufgrund von objektiven Kriterien gewährt werden;
- sämtlichen Anlegern, welche die objektiven Kriterien erfüllen und Rabatte verlangen, unter gleichen zeitlichen Voraussetzungen im gleichen Umfang gewährt werden.

Als objektive Kriterien zur Gewährung von Rabatten durch die Fondsleitung sind:

- Das vom Anleger gezeichnete Volumen bzw. das von ihm gehaltene Gesamtvolumen im Immobilienfonds oder gegebenenfalls in der Produktpalette des Promotors;
- Die Höhe der vom Anleger generierten Gebühren;
- Das vom Anleger praktizierte Anlageverhalten (z.B. erwartete Anlagedauer);
- Die Unterstützungsbereitschaft des Anlegers in der Lancierungsphase einer kollektiven Kapitalanlage..

Auf Anfrage des Anlegers legt die Fondsleitung die entsprechende Höhe der Rabatte kostenlos offen.

<sup>1</sup> Auf der Basis des Gesamtfondsvermögens per Ende des vorangegangenen Quartals.

<sup>2</sup> Auf der Basis des Gesamtfondsvermögens per Ende des vorangegangenen Quartals.

#### 1.11.4. Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger (Auszug aus § 18 des Fondsvertrags)

Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung, Depotbank und/oder Vertriebsstellen im Inland	max. 5 %
Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung	max. 5 %
Kommission für die Auszahlung des Liquidationsbetrages	max. 0.5 %

#### 1.11.5. Gebührenteilungsvereinbarungen («commission sharing agreements») und geldwerte Vorteile («soft commissions»)

Die Fondsleitung hat keine Gebührenteilungsvereinbarungen («commission sharing agreements») geschlossen.

Die Fondsleitung hat keine Vereinbarungen bezüglich so genannten «soft commissions» geschlossen.

#### 1.11.6. Anlagen in verbundene kollektive Kapitalanlagen

Bei Anlagen in kollektive Kapitalanlagen, welche die Fondsleitung unmittelbar oder mittelbar selbst verwaltet, oder die von einer Gesellschaft verwaltet werden, mit der die Fondsleitung durch eine gemeinsame Verwaltung, Beherrschung oder durch eine wesentliche direkte oder indirekte Beteiligung verbunden ist, wird keine Ausgabe- und Rücknahmekommission belastet.

#### 1.11.7. Einsicht der Berichte

Der Prospekt mit integriertem Fondsvertrag, das Basisinformationsblatt und die Jahres- bzw. Halbjahresberichte können bei der Fondsleitung, der Depotbank und allen Vertriebsstellen kostenlos bezogen werden.

#### 1.11.8. Rechtsform des Anlagefonds

Der Baloise Swiss Property Fund ist ein Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006.

Der Immobilienfonds basiert auf einem Kollektivanlagevertrag (Fondsvertrag), in dem sich die Fondsleitung verpflichtet, den Anleger<sup>3</sup> nach Massgabe der von ihm erworbenen Fondsanteile am Immobilienfonds zu beteiligen und diesen gemäss den Bestimmungen von Gesetz und Fondsvertrag selbständig und im eigenen Namen zu verwalten. Die Depotbank nimmt nach Massgabe der ihr durch Gesetz und Fondsvertrag übertragenen Aufgaben am Fondsvertrag teil.

#### 1.11.9. Die wesentlichen Risiken

##### Allgemein

Der Baloise Swiss Property Fund unterliegt den Anlegerschutzvorschriften des KAG. Diese Vorschriften können die erwähnten Risiken allenfalls mindern, nicht jedoch ausschliessen.

Anleger, die den Kauf von Immobilienfondsanteilen des Baloise Swiss Property Fund in Erwägung ziehen, sollten die nachstehenden, spezifischen, jedoch nicht abschliessenden Risikofaktoren berücksichtigen. Solche Risiken können einzeln oder in Kombination die Ertragslage des Baloise Swiss Property Fund und die Bewertung des Fondsvermögens negativ beeinflussen und zu Verminderung des Anteilswertes (bis zu einem Totalverlust) führen. Insbesondere bestehen die folgenden Faktoren, Risiken und Ungewissheiten:

Es muss beachtet werden, dass eine Steigerung des Anteilsurses kein Indiz für eine entsprechende Entwicklung in der Zukunft ist.

Der Wert der Anlagen kann sowohl steigen als auch fallen. Der Anleger kann einen teilweisen oder im Extremfall sogar vollumfänglichen Verlust erleiden.

### **Risiken in der Wertentwicklung von Immobilienanlagen**

Die Wertentwicklung und Marktgängigkeit der Immobilienanlagen unterliegen vielen Faktoren, die ausserhalb der Kontrolle des Baloise Swiss Property Fund stehen. Als Beispiele seien das Marktrisiko, ungünstige Veränderungen der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, ungünstige lokale Marktbedingungen, Leerstandsrisiken und Risiken in Verbindung mit dem Erwerb, der Finanzierung, dem Besitz, dem Betrieb und der Veräusserung von Immobilien erwähnt.

### **Abhängigkeit von der konjunkturellen Entwicklung**

Der Baloise Swiss Property Fund investiert in Immobilienwerte in der gesamten Schweiz. Die Wirtschaftlichkeit des Fonds wird daher durch die Entwicklung der Schweizer Konjunktur und der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen beeinflusst. Eine schlechte konjunkturelle Entwicklung kann zum Beispiel zu höheren Leerständen bei Liegenschaften führen. Der Baloise Swiss Property Fund ist von den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen wie beispielsweise Änderungen der Teuerungsrate oder die Attraktivität der Standortfaktoren der zentralen Wirtschaftsräume der Schweiz im internationalen Vergleich abhängig.

### **Veränderungen des schweizerischen Immobilienmarkts**

Zyklische Schwankungen von Angebot und Nachfrage können sowohl auf dem Mieter- als auch auf dem Eigentümermarkt auftreten. Diese Schwankungen müssen nicht notwendigerweise mit der allgemeinen konjunkturellen Entwicklung einhergehen. Überangebote können zu einer Reduktion der Mieterträge und der Immobilienpreise, eine Verknappung des Angebots dagegen zu deren Erhöhung führen. Zudem ist nicht auszuschliessen, dass die Wertentwicklung von Immobilien je nach ihrem Standort sehr unterschiedlich ausfällt. Derzeit sind die Immobilienpreise in der Schweiz im Allgemeinen historisch betrachtet relativ hoch. Eine Korrektur der Immobilienpreise nach unten kann daher in Zukunft nicht ausgeschlossen werden.

### **Risiken, die sich aus der Standortgebundenheit ergeben können**

Bei der Auswahl von Liegenschaften kommt dem Standort und der Entwicklung desselben generell eine hohe Bedeutung zu. Darüber hinaus beeinflussen verschiedene weitere Faktoren, wie z.B. die Erschliessung, Nutzungsart, Bauqualität und Steuern, die Attraktivität des Gebäudes und den Wert der Liegenschaft.

### **Leerstandsrisiken**

Der Baloise Swiss Property Fund investiert überwiegend in Wohnliegenschaften und kommerziell genutzte Liegenschaften. Eine schlechte konjunkturelle Entwicklung kann zum Beispiel einen erheblichen Einfluss auf die Vermietbarkeit der durch den Immobilienfonds gehaltenen Liegenschaften und damit einhergehend zu höheren und länger andauernden Leerständen führen. Dies wiederum schmälert den Ertrag und kann die Bewertung der Liegenschaften negativ beeinflussen.

### **Risiken, die sich aufgrund von Fremdfinanzierung ergeben können**

Der Baloise Swiss Property Fund kann die getätigten Anlagen im Rahmen der für den Fonds geltenden Kreditlimite fremdfinanzieren. Insbesondere darf die Fondsleitung für Rechnung des Immobilienfonds Kredite aufnehmen. Zudem darf die Fondsleitung Grundstücke verpfänden. Die Fremdfinanzierung kann im Idealfall die Rendite für die Anleger steigern. Demgegenüber kann sich aufgrund einer Fremdfinanzierung das Risiko (und damit ein potentieller Verlust) für die Anleger erhöhen. Ein höherer Fremdfinanzierungsgrad kann demnach sowohl allfällige Wertsteigerungen als auch mögliche Wertverluste des zugrundeliegenden Immobilienportfolios des Baloise Swiss Property Fund verstärken.

### **Risiken im Zusammenhang mit der Zinsentwicklung / Inflation**

Veränderungen der Kapitalmarktzinsen, insbesondere des Hypothekenzinssatzes, und der Inflation bzw. Inflationserwartungen können einen massgeblichen Einfluss auf den Wert und den Preis der Immobilien sowie auf die Entwicklung der Mieterträge und die Finanzierungskosten haben. Gemäss Fondsvertrag darf allerdings die maximale Belastung aller Grundstücke im Durchschnitt einen Drittel des Verkehrswerts nicht übersteigen, jedoch kann zur Wahrung der Liquidität die Belastung vorübergehend und ausnahmsweise auf die Hälfte des Verkehrswertes erhöht werden, sofern die Interessen der Anleger gewahrt bleiben (§ 14 Ziff. 2 und 3 des Fondsvertrags).

### **Risiken, die sich aus der Anlage in kotierte kollektive Anlagen ergeben können**

Kotierte indirekte Immobilienanlagen sind volatiliter als direkte Immobilienanlagen und können eine höhere Korrelation zu Aktien- und Obligationenmärkten aufweisen. Im Falle einer Börsenkotierung des Baloise Swiss Property Fund kann sich die Volatilität der Preisentwicklung desselben im Vergleich zur Preisentwicklung vor der Börsenkotierung mithin erhöhen.

### **Risiken, die sich aufgrund von Verstössen gegen die Anlagevorschriften ergeben können**

Es ist nicht ausgeschlossen, dass die Fondsleitung bei der Vermögensverwaltung des Baloise Swiss Property Fund de facto Anlagen vornimmt, welche dem Prospekt und den Anlagevorschriften des Fonds widersprechen (z.B. betreffend Fremdfinanzierung). Verstösse gegen die Anlagevorschriften können für den Baloise Swiss Property Fund regulatorische oder zivilrechtliche Konsequenzen haben oder die Risiken (und damit potentielle Verluste) für die Anleger erhöhen. Die Fondsleitung ist jedoch bemüht, derartige Szenarien zu verhindern.

### **Erstellen von Bauten**

Mit dem Erstellen von Bauten, insbesondere bei Grossprojekten, sind alle inhärenten Risiken (Qualitäts-, Kosten- und Terminrisiken) einer Bauplanung und Bauausführung verbunden. Zudem können die Investitionen bis zur Fertigstellung erhebliche Mittel über einen längeren Zeitraum erfordern und es kann längere Zeit dauern, bis diese Bauten einen Ertrag abwerfen.

### **Beschränkte Liquidität und Aufbau des Portfolios**

Der schweizerische Immobilienmarkt zeichnet sich grundsätzlich durch eine eingeschränkte Liquidität aus, die mehr oder weniger ausgeprägt sein kann und sich negativ auf die Preisentwicklung auswirken kann. Aufgrund der beschränkten Liquidität besteht ebenso das Risiko, dass insbesondere ein kurzfristiger Kauf bzw. Verkauf (z.B. durch die Kündigung zahlreicher Anteile) von einzelnen Liegenschaften, grösseren Objekten oder grösseren Immobilienbeständen, unter ungünstigen Voraussetzungen und/oder in einer ungünstigen Marktlage, nicht oder nur mit entsprechenden Preiszugeständnissen möglich ist. Dies kann sich negativ auf die Preisgestaltung auswirken.

### **Bewertungsrisiken**

Die Bewertung von Immobilien ist von zahlreichen Faktoren abhängig, welche nicht zuletzt einer gewissen subjektiven Einschätzung unterliegen. Trotz der im Fondsvertrag statuierten Diversifikation des Immobilienportfolios können Veränderungen der Mieterstruktur, der Geld- und Kapitalmarktzinsen, der Liegenschaftsqualität sowie andere Faktoren, wie z.B. die Teuerungsentwicklung, demografische Entwicklung, Bonitätsrisiken der Mieter oder neue Anforderungen der Mieterschaft, die Bewertung des Fondsvermögens und somit der Anteile stark beeinflussen.

### **Umweltrisiken**

Liegenschaften und Projekte werden beim Erwerb resp. vor Baubeginn i.d.R. auf umweltrelevante Risiken geprüft. Bei erkennbaren, umweltrelevanten Belastungen oder Problemen werden entweder die zu erwartenden Kosten in die Risikoanalyse resp. Kaufpreisberechnung einbezogen, mit dem Verkäufer eine Schadloshaltung vereinbart oder vom Kauf der Liegenschaft Abstand genommen. Die Möglichkeit von unbekanntem, erst später zu Tage tretenden Altlasten kann aber nicht generell ausgeschlossen werden. Diese können zu erheblichen, nicht vorgesehenen Sanierungskosten mit entsprechenden Auswirkungen auf die Bewertung des Fondsvermögens führen.

### **Risiken von «best effort»-Emissionen**

Emissionen können kommissionsweise («best effort» Basis) durchgeführt werden. Der (theoretische) Preis für den Handel der Fondsanteile (ex Bezugsrecht) kann aufgrund des jeweils geplanten Bezugsverhältnisses bei einem maximalen Emissionsvolumen berechnet werden. Sofern nicht alle neuen Anteile gezeichnet oder platziert werden und in der Folge nicht die maximale Anzahl von Anteilen emittiert wird, wird das Bezugsverhältnis (in Übereinstimmung mit der Fachinformation der Asset Management Association Switzerland AMAS zur Ausgabe von Immobilienfondsanteilen vom 25. Mai 2010 (Stand 21. Dezember 2018)) nicht angepasst, weshalb der für die Fondsanteile angebotene Preis (ex Bezugsrecht) rückblickend als nicht angemessen erscheinen könnte. Mit Abschluss solcher Emissionen entfällt eine mögliche Beeinflussung des Preises/Kurses durch das Bezugsverhältnis.

### **Preisbildung am Sekundärmarkt**

Es gibt keine Gewissheit, dass stets ein genügend liquider Markt für die Anteile vorhanden sein wird. Eine ungenügende Liquidität kann die Handelbarkeit und die Kurse der Anteile negativ beeinflussen sowie zu einer erhöhten Volatilität der Kurse führen. Es kann nicht gewährleistet werden, dass die Anteile zum oder über dem Ausgabepreis



oder Nettoinventarwert gehandelt werden; der Anteilskurs kann unter Umständen erheblich vom Nettoinventarwert des Anteils abweichen (Agio/Disagio).

Der vorübergehende und ausnahmsweise Aufschub der Rückzahlung der Anteile im Interesse der Gesamtheit der Anleger (siehe Fondsvertrag § 17 Ziff. 5), dies u.a. wenn zahlreiche Anteile gekündigt werden, kann mit erheblichen Auswirkungen auf den Anteilskurs am Sekundärmarkt verbunden sein. Die Fondsleitung ist zur Rücknahme der Anteile unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten auf das Ende eines Rechnungsjahrs zu den im Fondsvertrag festgelegten Bedingungen verpflichtet (siehe Fondsvertrag § 5 Ziff. 5 in Verbindung mit § 17).

### **Bisherige Wertentwicklung**

Eine Steigerung des Anteilskurses in der Vergangenheit stellt keinen Indikator für die laufende und zukünftige Entwicklung dar. Performancedaten lassen die bei der Ausgabe und Rücknahme der Anteile erhobenen Kommissionen und Kosten unberücksichtigt.

### **Wettbewerb und politische Rahmenbedingungen**

Veränderungen in der Bewirtschaftung von Immobilien, insbesondere von Geschäftsimmobilien, könnten zu einem verstärkten Wettbewerb und einem sich bereits abzeichnendem Konzentrationsprozess führen.

Veränderungen an den internationalen Finanzmärkten, geopolitische Veränderungen und insbesondere das Verhältnis der Schweiz zur Europäischen Union («EU») – Stichworte «bilaterale Verträge» und «Rahmenabkommen» – können Auswirkungen auf den Schweizer Immobilienmarkt und damit das Portfolio des Baloise Swiss Property Fund haben. So kann insbesondere das zurzeit ausserordentliche Zinsumfeld zu einem erhöhten Investitionsdruck und damit verbunden höheren Preisen und tieferen Renditen auf dem Schweizer Immobilienmarkt führen. Zukünftige Entscheide von Notenbanken oder Behörden haben unter Umständen ebenfalls Einfluss auf den Schweizer Immobilienmarkt, können doch solche Entscheide den Investitionsdruck in den Immobilienmarkt weiter verstärken oder auch abrupt beenden. Generell kann wirtschaftliche Unsicherheit zu einer erheblichen Senkung der Nachfrage führen.

Auch allfällige Diskussionen über die sogenannte «Lex Koller» und/oder eine allfällige Umsetzung von Verschärfungen derselben können zu einem Abflauen der Nachfrage im schweizerischen Immobilienmarkt führen. Andererseits könnte beispielsweise eine zusätzliche Öffnung des Arbeitsmarktes und/oder eine teilweise oder vollständige Öffnung des schweizerischen Immobilienmarktes für ausländische Investoren zu einer erheblichen Steigerung der Nachfrage führen.

### **COVID-19-Pandemie**

Am 31. Januar 2020 hat die Weltgesundheitsorganisation (WHO) die Ausbreitung von COVID-19 (sog. «Coronavirus») als internationale Gesundheitsnotlage bezeichnet. Zum Zeitpunkt der Erstellung des vorliegenden Prospekts können insbesondere die finanziellen Folgen der direkten und indirekten Auswirkungen dieser Pandemie noch nicht zuverlässig beurteilt werden. Insbesondere ist es aktuell nicht möglich, Dauer und Schwere einer mittlerweile erwarteten Rezession sowie deren Auswirkungen auf das Portfolio und die Bewertung der Fondsanteile des Baloise Swiss Property Fund zuverlässig abzuschätzen. Auch Umfang und Wirkung allfälliger Entlastungsmassnahmen durch öffentliche Hand und Banken können nicht abgeschätzt werden.

### **Gesetze oder Vorschriften**

Mögliche zukünftige Änderungen von Gesetzen, sonstigen Vorschriften oder der Praxis von Behörden, insbesondere im Bereich des Steuer-, Miet-, Umweltschutz-, Raumplanungs- und Baurechts und des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (Lex Koller), können Immobilienpreise, Kosten und Erträge und damit die Bewertung des Fondsvermögens und der Anteile beeinflussen.

### **Mögliche Interessenkonflikte**

Die Fondsleitung und deren Gruppengesellschaften können im Zusammenhang mit dem Baloise Swiss Property Fund u.U. verschiedene Funktionen ausüben. Insbesondere ist die Fondsleitung auch für die Vermögensverwaltung des Fonds zuständig sowie als Vertriebsstelle desselben tätig. Obschon die Fondsleitung ausreichend Zeit und Ressourcen zur Erfüllung ihrer Aufgaben einplant und überdies einen Teil ihrer Aufgaben an Dritte delegiert hat, arbeiten die bei der Fondsleitung verantwortlichen Personen nicht ausschliesslich für den Baloise Swiss Property Fund. Zudem ist die Baloise Gruppe ebenfalls im Bereich der Immobilienanlagen und weiteren Dienstleistungen im Finanzbereich tätig.

Aufgrund dieser Konstellationen können sich potentielle oder tatsächliche Interessenkonflikte ergeben. Die Fondsleitung ergreift adäquate Massnahmen, um derartige Interessenkonflikte zu reduzieren bzw. zu verhindern. Obwohl

die Fondsleitung und deren Beauftragte interne Massnahmen getroffen haben, um potentielle oder tatsächliche Interessenkonflikte zu identifizieren, zu entschärfen und zu bewältigen, kann nicht ganz ausgeschlossen werden, dass Interessenkonflikte auftreten und sich zum Nachteil der Anleger auswirken.

#### 1.11.10. Liquiditätsrisikomanagement

Gemäss den geltenden Bestimmungen des Fondsvertrages kann der Anleger seinen Anteil jeweils auf das Ende eines Rechnungsjahres, unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten, kündigen. Entsprechend identifiziert, überwacht und rapportiert die Fondsleitung die Liquiditätsrisiken der Vermögenswerte des Immobilienfonds im Hinblick auf die Rücknahme von Anteilen respektive dem Nettovermögensabfluss. Die verwendeten Instrumente und Modelle erlauben die Analyse verschiedener Szenarien sowie Stresstests.

## 2. Informationen über die Fondsleitung

### 2.1. Allgemeine Angaben zur Fondsleitung

Die Fondsleitung ist die Baloise Asset Management AG. Die Baloise Asset Management AG wurde am 25. Oktober 2016 gegründet. Seit 2018 ist sie als Aktiengesellschaft mit Sitz und Hauptverwaltung in Basel im Fondsgeschäft tätig.

### 2.2. Weitere Angaben zur Fondsleitung

Die Fondsleitung verwaltet seit dem 1. Oktober 2018 eine kollektive Kapitalanlage, wobei sich die Summe der verwalteten Vermögen per 30. September 2022 auf CHF 871'216'214 belief.

Weiter erbringt die Fondsleitung per 31. Dezember 2022 insbesondere die folgenden Dienstleistungen:

- Vermögensverwaltung;
- Anlageberatung;
- Anbieten von kollektiven Kapitalanlagen;
- administrative Dienstleistungen im Fondsgeschäft für Dritte und Erwerb von Beteiligungen an Gesellschaften, deren Hauptzweck das kollektive Kapitalanlagengeschäft ist;
- Geschäfte im Namen und auf Rechnung von Gesellschaften und Anlagestiftungen der Baloise Group sowie von Dritten;
- Vermögensverwaltungsdienstleistungen für Schweizer Versicherungsgesellschaften, Pensionskassen, Anlagestiftungen sowie weitere professionelle Kunden und alle Arten von kollektiven Kapitalanlagen mit Domizil in Europa;
- Bewirtschaftung und Verwaltung der von regulierten und nicht regulierten Dritten direkt oder indirekt gehaltenen Immobilien;
- Treuhand;
- weitere Tätigkeiten für die Baloise Group.

### 2.3. Verwaltungs- und Leitorgane

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung setzt sich aus folgenden Personen zusammen:

- Dr. Matthias Henny, Präsident des Verwaltungsrats
- Thomas Schöb, Vizepräsident des Verwaltungsrates
- Philipp Jermann, Mitglied des Verwaltungsrates
- Thomas Amstutz, Verwaltungsratsmitglied
- Adrian Lehmann, Verwaltungsratsmitglied

Die Geschäftsleitung setzt sich aus folgenden Personen zusammen:

- Fabian Kaderli, Geschäftsführer, Leiter Corporate Services
- Claude Meyer, Stellvertretender Geschäftsführer, Leiter Finance
- Ralph Castiglioni, Leiter Business Development

- Marc Dünki, Leiter Portfoliomanagement
- Jean-Pierre Valenghi, Leiter Immobilien

## 2.4. Gezeichnetes und einbezahltes Kapital

Die Höhe des gezeichneten Aktienkapitals der Fondsleitung beträgt seit dem 30. Januar 2018 CHF 1 Mio. Das Aktienkapital ist in Namenaktien eingeteilt und voll einbezahlt.

Die Baloise Asset Management AG ist eine zu 100 % beherrschte Tochtergesellschaft der Baloise Holding AG, Basel, welche ihrerseits an der SIX Swiss Exchange AG kotiert ist.

Adresse der Fondsleitung:  
Baloise Asset Management AG  
Aeschengraben 21  
4051 Basel

[www.baloise.ch](http://www.baloise.ch)

[www.baloise.ch/de/privatkunden/anlegen-vorsorge/anlegen/anlagefonds/immobilienfonds.html](http://www.baloise.ch/de/privatkunden/anlegen-vorsorge/anlegen/anlagefonds/immobilienfonds.html)

## 2.5. Übertragung der Anlageentscheide

Anlageentscheide werden nicht delegiert.

## 2.6. Beratung betreffend Anlageentscheide

Es erfolgt keine Beratung betreffend Anlageentscheide durch Dritte.

## 2.7. Übertragung weiterer Teilaufgaben

Folgende Teilaufgaben sind durch die Fondsleitung an die Basler Versicherung AG, Basel, delegiert worden: Allgemeine Management-Dienstleistungen und IT Service Leistungen.

Die Basler Versicherung AG zeichnet sich durch ihre langjährige Erfahrung in der Ausübung dieser Tätigkeiten aus. Die genaue Ausführung des Auftrages regelt ein zwischen der Fondsleitung und der Basler Versicherung AG abgeschlossener Vertrag.

Die Immobilienverwaltung wird teilweise an lokale Bewirtschaftungsfirmen ausgelagert, die jeweils im Jahres- und Halbjahresbericht ersichtlich sind.

## 2.8. Ausübung von Mitgliedschafts- und Gläubigerrechten

Die Fondsleitung übt die mit den Anlagen der verwalteten Fonds verbundenen Mitgliedschafts- und Gläubigerrechte unabhängig und ausschliesslich im Interesse der Anleger aus. Die Anleger erhalten auf Wunsch bei der Fondsleitung Auskunft über die Ausübung der Mitgliedschafts- und Gläubigerrechte.

Bei anstehenden Routinegeschäften ist es der Fondsleitung freigestellt, die Mitgliedschafts- und Gläubigerrechte selber auszuüben oder die Ausübung an die Depotbank oder Dritte zu übertragen, sowie auf die Ausübung der Mitgliedschafts- und Gläubigerrechte zu verzichten.

Bei allen sonstigen Traktanden, welche die Interessen der Anleger nachhaltig tangieren könnten, wie namentlich bei der Ausübung von Mitgliedschafts- und Gläubigerrechten, welche der Fondsleitung als Aktionärin oder Gläubigerin der Depotbank oder sonstiger ihr nahestehender juristischer Personen zustehen, übt die Fondsleitung das Stimmrecht selber aus oder erteilt ausdrückliche Weisungen. Sie darf sich dabei auf Informationen abstützen, die sie von der Depotbank, dem Portfolio Manager, der Gesellschaft oder von Stimmrechtsberatern und weiteren Dritten erhält oder aus der Presse erfährt.

## 3. Informationen über die Depotbank

### 3.1. Allgemeine Angaben zur Depotbank

Depotbank ist UBS Switzerland AG. Die Bank wurde 2014 als Aktiengesellschaft mit Sitz in Zürich gegründet und übernahm per 14. Juni 2015 das in der Schweiz gebuchte Privat- und Unternehmenskundengeschäft sowie das in der Schweiz gebuchte Wealth Management Geschäft von UBS AG.

UBS Switzerland AG ist eine Konzerngesellschaft von UBS Group AG. UBS Group AG gehört mit einer konsolidierten Bilanzsumme von USD 1'104'364 Mio. und ausgewiesenen Eigenmitteln von USD 57'218 Mio. per 31. Dezember 2022 zu den finanzstärksten Banken der Welt. Sie beschäftigt weltweit 72'597 Mitarbeiter in einem weit verzweigten Netz von Geschäftsstellen.

### 3.2. Weitere Angaben zur Depotbank

UBS Switzerland AG bietet als Universalbank eine breite Palette von Bankdienstleistungen an.

Die Depotbank kann Dritt- und Zentralverwahrer im In- und Ausland mit der Aufbewahrung des Fondsvermögens beauftragen, soweit dies im Interesse einer sachgerechten Verwahrung liegt. Für Finanzinstrumente darf die Übertragung nur an beaufsichtigte Dritt- oder Zentralverwahrer erfolgen. Davon ausgenommen ist die zwingende Verwahrung an einem Ort, an dem die Übertragung an beaufsichtigte Dritt- oder Zentralverwahrer nicht möglich ist, wie insbesondere aufgrund zwingender Rechtsvorschriften oder der Modalitäten des Anlageprodukts.

Die Dritt- und Sammelverwahrung bringt es mit sich, dass die Fondsleitung an den hinterlegten Wertpapieren nicht mehr das Allein-, sondern nur noch das Miteigentum hat. Sind die Dritt- und Zentralverwahrer überdies nicht beaufsichtigt, so dürften sie organisatorisch nicht den Anforderungen genügen, welche an Schweizer Banken gestellt werden.

Die Depotbank haftet für den durch den Beauftragten verursachten Schaden, sofern sie nicht nachweisen kann, dass sie bei der Auswahl, Instruktion und Überwachung die nach den Umständen gebotene Sorgfalt angewendet hat.

Die Depotbank ist bei den US-Steuerbehörden als Reporting Financial Institution unter einem Model 2 IGA im Sinne der Sections 1471-1474 des U.S. Internal Revenue Code (Foreign Account Tax Compliance Act, einschliesslich diesbezüglicher Erlasse, «FATCA») angemeldet.

## 4. Informationen über Dritte

### 4.1. Zahlstellen

Zahlstelle ist UBS Switzerland AG, Bahnhofstrasse 45, 8001 Zürich.

### 4.2. Vertriebsstellen

Mit dem Vertrieb des Immobilienfonds ist folgendes Institut beauftragt worden:

Baloise Asset Management AG, Aeschengraben 21, 4002 Basel.

### 4.3. Schätzungsexperte

Die Fondsleitung hat mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde die PricewaterhouseCoopers AG als unabhängige und ständige Schätzungsexpertin beauftragt. Hauptverantwortliche Personen sind:

- Sebastian Zollinger, MRICS, Director, und
- Laura Blaufuss, MRICS, Manager.

Die PricewaterhouseCoopers AG zeichnet sich aus durch ihre langjährige Erfahrung in der Bewertung von Immobilien und verfügt über umfassende Marktkenntnisse. Die genaue Ausführung des Auftrages regelt ein zwischen der Fondsleitung und PricewaterhouseCoopers AG abgeschlossener Vertrag.

## 5. Weitere Informationen

### 5.1. Nützliche Hinweise

Valorennummer:	41455103
ISIN-Nummer:	CH0414551033
Kotierung/Handel:	Gemäss Standard für kollektive Kapitalanlagen der SIX Swiss Exchange AG
Rechnungsjahr:	1. Oktober bis 30. September
Laufzeit:	Der Immobilienfonds besteht auf unbestimmte Zeit
Rechnungseinheit:	CHF
Anteile:	Die Anteile werden nicht verbrieft, sondern buchmässig geführt.
Ausschüttungstermin:	Innerhalb von vier Monaten seit Abschluss des Rechnungsjahres

### 5.2. Publikationen des Immobilienfonds

Weitere Informationen über den Immobilienfonds sind im letzten Jahres- bzw. Halbjahresbericht enthalten. Zudem können aktuellste Informationen im Internet unter [www.baloise-asset-management.com/de/ch/immobilien/immobilienfonds](http://www.baloise-asset-management.com/de/ch/immobilien/immobilienfonds) abgerufen werden.

Bei einer Fondsvertragsänderung, einem Wechsel der Fondsleitung oder der Depotbank sowie der Auflösung des Immobilienfonds erfolgt die Veröffentlichung durch die Fondsleitung durch einmalige Publikation auf der elektronischen Plattform [www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch).

Die Fondsleitung publiziert die Ausgabe- und Rücknahmepreise beziehungsweise den Nettoinventarwert mit dem Hinweis «exklusive Kommissionen» bei jeder Ausgabe und Rücknahme von Anteilen, mindestens aber einmal im Monat, auf der elektronischen Plattform [www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch).

### 5.3. Versicherungen der Immobilien

Die sich im Eigentum dieses Immobilienfonds befindlichen Immobilien sind grundsätzlich gegen Feuer- und Wasserschäden sowie Schäden infolge haftpflichtrechtlich relevanter Ursachen versichert. Mietertragsausfälle als Folgekosten von Feuer- und Wasserschäden sind in diesem Versicherungsschutz eingeschlossen. Nicht versichert sind jedoch Erdbebenschäden und deren Folgen.

### 5.4. Verkaufsrestriktionen

Bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen dieses Immobilienfonds im Ausland kommen die dort geltenden Bestimmungen zur Anwendung.

- a) Für folgende Länder liegt eine Bewilligung für die Vertriebstätigkeit vor: Schweiz
- b) Anteile dieses Immobilienfonds dürfen innerhalb der USA weder angeboten, verkauft noch ausgeliefert werden.

Der Fonds ist nicht zugelassen für U.S. Personen. Der Fonds ist ausschliesslich zugelassen für «Non-U.S. persons». Als «U.S. Person» gelten Personen, welche unter einer der folgenden Definitionen fallen:

1. Eine Person, Individuum oder Rechtsperson, welche eine U.S. Person ist nach Regulation S des Securities Act.
2. Eine Privatperson (Individuum), welche US Bürger ist oder «resident alien» im Sinne des U.S. Steuerrechts. Aktuell ist der Begriff «resident alien» wie folgt definiert im U.S. Steuerrecht (U.S. income tax laws): Eine Person, welche (i) eine Alien Registration Card («green card») hält, ausgestellt von «U.S. Immigration and Naturalization Service» oder (ii) den «substantial presence» Test erfüllt. Der «substantial presence» Test ist grundsätzlich erfüllt in einem laufenden Kalenderjahr, sofern (i) die Person mindestens 31 Tage in den USA war im entsprechenden Jahr und (ii) die Summe der Anzahl Tage, in welchen die Person im laufenden Jahr in den USA war und 1/3 der Tage im vorangegangenen Jahr und 1/6 der im davorgehenden Jahr im Gesamten 183 Tage überschreitet.
3. Mit Blick auf Rechtspersonen (nicht Individuen), (i) eine Gesellschaft, Kommanditgesellschaft oder andere Rechtsperson, organisiert oder domiziliert in den USA oder seinen Hauptsitz der Geschäftstätigkeit in den

USA hat, (ii) ein Trust, welcher (a) ein US-Gericht als Aufsicht über die Administration des Trusts hat und (b) eine oder mehrere US-Personen die Kontrolle ausüben oder alle substantiellen Entscheide treffen und (iii) Erbmassen welche US-Steuern unterliegen unabhängig von Lokation / Quelle.

4. Eine Gesellschaft / Rechtsperson gegründet für die passive Verwaltung von Vermögen wie beispielsweise Commodity Pools, Investment Gesellschaften oder ähnliche Vehikel (ausgenommen Pensionskassen für Mitarbeiter, Direktoren und Geschäftsführer organisiert und mit Sitz ausserhalb der Vereinigten Staaten von Amerika) bei der 10 % oder mehr des Wirtschaftlichen Eigentums, gemessen an den Anteilsscheinen, gehalten werden durch U.S. Personen oder welche grundsätzlich gegründet wurde mit dem Zweck, Investitionen zu ermöglichen durch U.S. Personen in einem Commodity Pool, bei welchen der Verwalter ausgenommen ist von bestimmten Auflagen des «Part 4 of the Rules of the U.S. Commodity Futures Trading Commission» durch seine Teilnahme als nicht-U.S. Person.

Die Fondsleitung und die Depotbank können gegenüber natürlichen oder juristischen Personen in bestimmten Ländern und Gebieten den Verkauf, die Vermittlung oder Übertragung von Anteilen untersagen oder beschränken.

## 5.5. Profil des typischen Anlegers

Der Immobilienfonds eignet sich für Anleger mit einem mittel- bis langfristigen Anlagehorizont, die in erster Linie einen laufenden Ertrag suchen und sich durch eine moderate Risikobereitschaft auszeichnen. Die Anleger können zeitweilige Schwankungen des Inventarwertes resp. des Kurses der Fondsanteile in Kauf nehmen und sind nicht auf einen bestimmten Termin hin auf eine Realisierung der Anlage angewiesen.

## 6. Ausführliche Bestimmungen

Alle weiteren Angaben zum Immobilienfonds wie zum Beispiel die Bewertung des Fondsvermögens, die Aufführung sämtlicher dem Anleger und dem Immobilienfonds belasteten Vergütungen und Nebenkosten sowie die Verwendung des Erfolges gehen im Detail aus dem Fondsvertrag hervor.

## Teil 2 - Fondsvertrag

### I Grundlagen

#### § 1 Bezeichnung; Firma und Sitz von Fondsleitung, Depotbank

1. Unter der Bezeichnung «Baloise Swiss Property Fund» besteht ein vertraglicher Anlagefonds der Art Immobilienfonds ( «Immobilienfonds») im Sinne von Art. 25 ff. i.V.m. Art. 58 ff. des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 («KAG»).
2. Fondsleitung ist die Baloise Asset Management AG, mit Sitz in Basel.
3. Depotbank ist die UBS Switzerland AG, mit Sitz in Zürich.

### II Rechte und Pflichten der Vertragsparteien

#### § 2 Der Fondsvertrag

Die Rechtsbeziehungen zwischen Anlegern<sup>4</sup> einerseits und Fondsleitung sowie Depotbank andererseits werden durch den vorliegenden Fondsvertrag und die einschlägigen Bestimmungen der Kollektivanlagen-gesetzgebung geordnet.

#### § 3 Die Fondsleitung

1. Die Fondsleitung verwaltet den Immobilienfonds für Rechnung der Anleger selbständig und in eigenem Namen. Sie entscheidet insbesondere über die Ausgabe von Anteilen, die Anlagen und deren Bewertung. Sie berechnet den Nettoinventarwert und setzt Ausgabe- und Rücknahmepreise sowie Gewinnausschüttungen fest. Sie macht alle zum Immobilienfonds gehörenden Rechte geltend.
2. Die Fondsleitung und ihre Beauftragten unterliegen der Treue-, Sorgfalts- und Informationspflicht. Sie handeln unabhängig und wahren ausschliesslich die Interessen der Anleger. Sie treffen die organisatorischen Massnahmen, die für eine einwandfreie Geschäftsführung erforderlich sind. Sie gewährleisten eine transparente Rechenschaftsablage und informieren angemessen über diesen Immobilienfonds. Sie legen sämtliche den Anlegern direkt oder indirekt belasteten Gebühren und Kosten sowie deren Verwendung offen; über die Entschädigungen für das Angebot kollektiver Kapitalanlagen in Form von Provisionen, Courtagen und anderen geldwerten Vorteilen informieren sie die Anleger vollständig, wahrheitsgetreu und verständlich.
3. Die Fondsleitung kann die Anlageentscheide sowie Teilaufgaben delegieren, soweit dies im Interesse einer sachgerechten Verwaltung liegt. Sie beauftragt ausschliesslich Personen, die für die einwandfreie Ausführung der Aufgabe qualifiziert sind, und stellt die Instruktion sowie Überwachung und Kontrolle der Durchführung des Auftrages sicher.

Für Handlungen der Beauftragten haftet die Fondsleitung wie für eigenes Handeln.

Die Anlageentscheide dürfen nur an Vermögensverwalter delegiert werden, die einer anerkannten Aufsicht unterstehen.

Verlangt das ausländische Recht eine Vereinbarung über Zusammenarbeit und Informationsaustausch mit den ausländischen Aufsichtsbehörden, so darf die Fondsleitung die Anlageentscheide nur an einen Vermögensverwalter im Ausland delegieren, wenn eine solche Vereinbarung zwischen der FINMA und den für die betreffenden Anlageentscheide relevanten ausländischen Aufsichtsbehörde besteht.

4. Die Fondsleitung kann mit Zustimmung der Depotbank eine Änderung dieses Fondsvertrages bei der Aufsichtsbehörde zur Genehmigung einreichen (siehe § 27).
5. Die Fondsleitung kann den Immobilienfonds mit anderen Immobilienfonds gemäss den Bestimmungen von § 24 vereinigen, gemäss den Bestimmungen von § 25 in eine andere Rechtsform einer kollektiven Kapitalanlage umwandeln oder gemäss den Bestimmungen von § 26 auflösen.
6. Die Fondsleitung hat Anspruch auf die in den §§ 18 und 19 vorgesehenen Vergütungen, auf Befreiung von den Verbindlichkeiten, die sie in richtiger Erfüllung ihrer Aufgaben eingegangen ist, und auf Ersatz der Aufwendungen, die sie zur Erfüllung dieser Verbindlichkeiten gemacht hat.

<sup>4</sup> Aus Gründen der einfacheren Lesbarkeit wird auf die geschlechtsspezifische Differenzierung, z.B. Anlegerinnen und Anleger, verzichtet. Entsprechende Begriffe gelten grundsätzlich für beide Geschlechter.

7. Die Fondsleitung haftet dem Anleger dafür, dass die Immobiliengesellschaften, die zum Immobilienfonds gehören, die Vorschriften des KAG und des Fondsvertrags einhalten.
8. Die Aufsichtsbehörde kann in begründeten Einzelfällen Ausnahmen vom Verbot von Geschäften mit nahestehenden Personen bewilligen, wenn die Ausnahme im Interesse der Anleger ist und zusätzlich zur Schätzung der ständigen Schätzungsexperten des Immobilienfonds ein von diesen beziehungsweise deren Arbeitgeber und von der Fondsleitung sowie der Depotbank des Immobilienfonds unabhängiger Schätzungsexperte die Marktkonformität des Kaufs- und Verkaufspreises des Immobilienwertes sowie der Transaktionskosten bestätigt.

Nach Abschluss der Transaktion erstellt die Fondsleitung einen Bericht mit Angaben zu den einzelnen übernommenen oder übertragenen Immobilienwerten und deren Wert am Stichtag der Übernahme oder Abtretung, mit dem Schätzungsbericht der ständigen Schätzungsexperten sowie dem Bericht über die Marktkonformität des Kaufs- oder Verkaufspreises des unabhängigen Schätzungsexperten im Sinne von Art. 32a Abs. 1 Bst. c KKV.

Die Prüfgesellschaft bestätigt im Rahmen ihrer Prüfung der Fondsleitung die Einhaltung der besonderen Treuepflicht bei Immobilienanlagen.

Die Fondsleitung erwähnt im Jahresbericht des Immobilienfonds die bewilligten Geschäfte mit nahestehenden Personen.

## § 4 Die Depotbank

1. Die Depotbank bewahrt das Fondsvermögen auf, insbesondere die unbelehnten Schuldbriefe sowie die Aktien der Immobiliengesellschaften. Sie besorgt die Ausgabe und Rücknahme der Fondsanteile sowie den Zahlungsverkehr für den Immobilienfonds. Für die laufende Verwaltung von Immobilienwerten kann sie Konten von Dritten führen lassen.
2. Die Depotbank gewährleistet, dass ihr bei Geschäften, die sich auf das Vermögen des Immobilienfonds beziehen, der Gegenwert innert der üblichen Fristen übertragen wird. Sie benachrichtigt die Fondsleitung, falls der Gegenwert nicht innert der üblichen Frist erstattet wird, und fordert von der Gegenpartei Ersatz für den betroffenen Vermögenswert, sofern dies möglich ist.
3. Die Depotbank führt die erforderlichen Aufzeichnungen und Konten so, dass sie jederzeit die verwahrten Vermögensgegenstände der einzelnen Anlagefonds voneinander unterscheiden kann.  
Die Depotbank prüft bei Vermögensgegenständen, die nicht in Verwahrung genommen werden können, das Eigentum der Fondsleitung und führt darüber Aufzeichnungen.
4. Die Depotbank und ihre Beauftragten unterliegen der Treue-, Sorgfalts- und Informationspflicht. Sie handeln unabhängig und wahren ausschliesslich die Interessen der Anleger. Sie treffen die organisatorischen Massnahmen, die für eine einwandfreie Geschäftsführung erforderlich sind. Sie gewährleisten eine transparente Rechenschaftsablage und informieren angemessen über diesen Immobilienfonds. Sie legen sämtliche den Anlegern direkt oder indirekt belasteten Gebühren und Kosten sowie deren Verwendung offen; über Entschädigungen für das Angebot kollektiver Kapitalanlagen in Form von Provisionen, Courtagen und anderen geldwerten Vorteilen informieren sie die Anleger vollständig, wahrheitsgetreu und verständlich.
5. Die Depotbank kann Dritt- und Sammelverwahrer im In- oder Ausland mit der Aufbewahrung des Fondsvermögens beauftragen, soweit dies im Interesse einer sachgerechten Verwahrung liegt. Sie prüft und überwacht, ob der von ihr beauftragte Dritt- oder Sammelverwahrer
  - a) über eine angemessene Betriebsorganisation, finanzielle Garantien und die fachlichen Qualifikationen verfügt, die für die Art und die Komplexität der Vermögensgegenstände, die ihm anvertraut wurden, erforderlich sind;
  - b) einer regelmässigen externen Prüfung unterzogen und damit sichergestellt wird, dass sich die Finanzinstrumente in seinem Besitz befinden;
  - c) die von der Depotbank erhaltenen Vermögensgegenstände so verwahrt, dass sie von der Depotbank durch regelmässige Bestandesabgleiche zu jeder Zeit eindeutig als zum Fondsvermögen gehörend identifiziert werden können;
  - d) die für die Depotbank geltenden Vorschriften hinsichtlich der Wahrnehmung ihrer delegierten Aufgaben und der Vermeidung von Interessenkonflikten einhält.

Die Depotbank haftet für den durch den Beauftragten verursachten Schaden, sofern sie nicht nachweisen kann, dass sie bei der Auswahl, Instruktion und Überwachung die nach den Umständen gebotene Sorgfalt angewendet hat. Der Prospekt enthält Ausführungen zu den mit der Übertragung der Aufbewahrung auf Dritt- und Sammelverwahrer verbundenen Risiken.

Für Finanzinstrumente darf die Übertragung im Sinne des vorstehenden Absatzes nur an beaufsichtigte Dritt- oder Sammelverwahrer erfolgen. Davon ausgenommen ist die zwingende Verwahrung an einem



Ort, an dem die Übertragung an beabsichtigte Dritt- oder Sammelverwahrer nicht möglich ist, wie insbesondere aufgrund zwingender Rechtsvorschriften oder der Modalitäten des Anlageprodukts. Die Anleger sind im Prospekt über die Aufbewahrung durch nicht beabsichtigte Dritt- oder Sammelverwahrer zu informieren.

6. Die Depotbank sorgt dafür, dass die Fondsleitung das Gesetz und den Fondsvertrag beachtet. Sie prüft, ob die Berechnung des Nettoinventarwertes und der Ausgabe- und Rücknahmepreise der Anteile sowie die Anlageentscheide Gesetz und Fondsvertrag entsprechen und ob der Erfolg nach Massgabe des Fondsvertrags verwendet wird. Für die Auswahl der Anlagen, welche die Fondsleitung im Rahmen der Anlagevorschriften trifft, ist die Depotbank nicht verantwortlich.
7. Die Depotbank hat Anspruch auf die in den §§ 18 und 19 vorgesehenen Vergütungen, auf Befreiung von den Verbindlichkeiten, die sie in richtiger Erfüllung ihrer Aufgaben eingegangen ist, und auf Ersatz der Aufwendungen, die sie zur Erfüllung dieser Verbindlichkeiten gemacht hat.
8. Die Depotbank sowie deren Beauftragte und die ihnen nahestehenden natürlichen und juristischen Personen dürfen vom Immobilienfonds keine Immobilienwerte übernehmen oder ihm abtreten.

Die Aufsichtsbehörde kann in begründeten Einzelfällen Ausnahmen vom Verbot von Geschäften mit nahestehenden Personen bewilligen, wenn die Ausnahme im Interesse der Anleger ist und zusätzlich zur Schätzung der ständigen Schätzungsexperten des Immobilienfonds ein von diesen beziehungsweise deren Arbeitgeber und von der Fondsleitung sowie der Depotbank des Immobilienfonds unabhängiger Schätzungsexperte die Marktkonformität des Kaufs- und Verkaufspreises des Immobilienwertes sowie der Transaktionskosten bestätigt.

Die Prüfgesellschaft bestätigt im Rahmen ihrer Prüfung der Fondsleitung die Einhaltung der besonderen Treupflicht bei Immobilienanlagen.

## § 5 Die Anleger

1. Der Kreis der Anleger ist nicht beschränkt.
2. Die Anleger erwerben mit Vertragsabschluss und der Einzahlung in bar eine Forderung gegen die Fondsleitung auf Beteiligung am Vermögen und am Ertrag des Immobilienfonds. Die Forderung der Anleger ist in Anteilen begründet.
3. Die Anleger sind nur zur Einzahlung des von ihnen gezeichneten Anteils in den Immobilienfonds verpflichtet. Ihre persönliche Haftung für Verbindlichkeiten des Immobilienfonds ist ausgeschlossen.
4. Die Anleger erhalten bei der Fondsleitung jederzeit Auskunft über die Grundlagen für die Berechnung des Nettoinventarwertes pro Anteil. Machen die Anleger ein Interesse an näheren Angaben über einzelne Geschäfte der Fondsleitung wie die Ausübung von Mitgliedschafts- und Gläubigerrechten oder über das Risikomanagement geltend, so erteilt ihnen die Fondsleitung auch darüber jederzeit Auskunft. Die Anleger können beim Gericht am Sitz der Fondsleitung verlangen, dass die Prüfgesellschaft oder eine andere sachverständige Person den abklärungsbedürftigen Sachverhalt untersucht und ihnen darüber Bericht erstattet.
5. Die Anleger können den Fondsvertrag jeweils auf das Ende eines Rechnungsjahres unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten kündigen und die Auszahlung ihres Anteils am Immobilienfonds in bar verlangen.  
Die Fondsleitung kann unter bestimmten Bedingungen die während eines Rechnungsjahrs gekündigten Anteile nach Abschluss desselben vorzeitig zurückzahlen (vgl. § 17 Ziff. 2).  
Die ordentliche wie auch die vorzeitige Rückzahlung erfolgen innerhalb von drei Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres.
6. Die Anleger sind verpflichtet, der Fondsleitung, der Depotbank und ihren Beauftragten gegenüber auf Verlangen nachzuweisen, dass sie die gesetzlichen oder fondsvertraglichen Voraussetzungen für die Beteiligung am Immobilienfonds erfüllen bzw. nach wie vor erfüllen. Überdies sind sie verpflichtet, die Fondsleitung, die Depotbank und deren Beauftragte umgehend zu informieren, sobald sie diese Voraussetzungen nicht mehr erfüllen.
7. Die Anteile eines Anlegers müssen durch die Fondsleitung in Zusammenarbeit mit der Depotbank zum jeweiligen Rücknahmepreis zwangsweise zurückgenommen werden, wenn:
  - a) dies zur Wahrung des Rufes des Finanzplatzes, namentlich zur Bekämpfung der Geldwäscherei, erforderlich ist;
  - b) der Anleger die gesetzlichen oder vertraglichen Voraussetzungen zur Teilnahme an diesem Immobilienfonds nicht mehr erfüllt.
8. Zusätzlich können die Anteile eines Anlegers durch die Fondsleitung in Zusammenarbeit mit der Depotbank zum jeweiligen Rücknahmepreis zwangsweise zurückgenommen werden, wenn:

- a) die Beteiligung des Anlegers am Immobilienfonds geeignet ist, die wirtschaftlichen Interessen der übrigen Anleger massgeblich zu beeinträchtigen, insbesondere wenn die Beteiligung steuerliche Nachteile für den Immobilienfonds im In- oder Ausland zeitigen kann;
- b) Anleger ihre Anteile in Verletzung von Bestimmungen eines auf sie anwendbaren in- oder ausländischen Gesetzes, dieses Fondsvertrags oder des Prospekts erworben haben oder halten;
- c) die wirtschaftlichen Interessen der Anleger beeinträchtigt werden, insbesondere in Fällen, wo einzelne Anleger durch systematische Zeichnungen und unmittelbar darauf folgende Rücknahmen Vermögensvorteile zu erzielen versuchen, indem sie Zeitunterschiede zwischen der Festlegung der Schlusskurse und der Bewertung des Fondsvermögens ausnutzen (Market Timing).

## § 6 Anteile und Anteilsklassen

1. Die Fondsleitung kann mit Zustimmung der Depotbank und Genehmigung der Aufsichtsbehörde jederzeit verschiedene Anteilsklassen schaffen, aufheben oder vereinigen. Alle Anteilsklassen berechtigen zur Beteiligung am ungeteilten Fondsvermögen, welches seinerseits nicht segmentiert ist. Diese Beteiligung kann aufgrund klassenspezifischer Kostenbelastungen oder Ausschüttungen oder aufgrund klassenspezifischer Erträge unterschiedlich ausfallen und die verschiedenen Anteilsklassen können deshalb einen unterschiedlichen Nettoinventarwert pro Anteil aufweisen. Für klassenspezifische Kostenbelastungen haftet das Vermögen des Immobilienfonds als Ganzes.
2. Die Schaffung, Aufhebung oder Vereinigung von Anteilsklassen wird im Publikationsorgan bekannt gemacht. Nur die Vereinigung gilt als Änderung des Fondsvertrages im Sinne von § 27.
3. Die verschiedenen Anteilsklassen können sich namentlich hinsichtlich Kostenstruktur, Referenzwährung, Währungsabsicherung, Ausschüttung oder Thesaurierung der Erträge, Mindestanlage sowie Anlegerkreis unterscheiden.  
Vergütungen und Kosten werden nur derjenigen Anteilsklasse belastet, der eine bestimmte Leistung zukommt. Vergütungen und Kosten, die nicht eindeutig einer Anteilsklasse zugeordnet werden können, werden den einzelnen Anteilsklassen im Verhältnis zum Fondsvermögen belastet.
4. Der Immobilienfonds ist nicht in Anteilsklassen unterteilt.
5. Die Anteile werden nicht verbrieft, sondern buchmässig geführt. Der Anleger ist nicht berechtigt, die Aushängung eines Anteilsscheins zu verlangen.

## III Richtlinien der Anlagepolitik

### A Anlagegrundsätze

#### § 7 Einhaltung der Anlagevorschriften

1. Bei der Auswahl der einzelnen Anlagen und zur Umsetzung der Anlagepolitik gemäss § 8 beachtet die Fondsleitung im Sinne einer ausgewogenen Risikoverteilung die nachfolgend aufgeführten Grundsätze und prozentualen Beschränkungen. Diese beziehen sich auf das Fondsvermögen zu Verkehrswerten. Die Fondsleitung muss die Anlagebeschränkungen gemäss §15 ständig einhalten.
2. Werden die Beschränkungen durch Marktveränderungen überschritten, so müssen die Anlagen unter Wahrung der Interessen der Anleger innerhalb einer angemessenen Frist auf das zulässige Mass zurückgeführt werden.

#### § 8 Anlagepolitik

1. Die Fondsleitung investiert das Vermögen dieses Immobilienfonds in Immobilienwerte und Immobilienprojekte in der ganzen Schweiz, wobei eine breite regionale Diversifikation angestrebt wird. Mittel- bis langfristig wird eine sektorielle Diversifikation mit mindestens 50 % Wohnen sowie höchstens 50 % kommerziell genutzte Liegenschaften angestrebt. Zu Wohnliegenschaften zählen ausserdem Altersresidenzen, betreutes Wohnen sowie Studentenwohnheime. Bei kommerziellen Liegenschaften liegt der Fokus mittelfristig auf den Hauptkategorien Büro/Dienstleistungen, Handel, Gewerbe/Industrie, Archiv/Lager und Parkplätze. Der Baloise Swiss Property Fund hält Immobilien in direktem Grundbesitz. Die Fondsleitung kann das Vermögen dieses Immobilienfonds in die nachfolgenden Anlagen innerhalb der Schweiz investieren. Die Grundstücke werden im Grundbuch auf den Namen der Fondsleitung eingetragen, unter Anmerkung der Zugehörigkeit zum Immobilienfonds.

2. Als Anlagen dieses Immobilienfonds sind zugelassen:

a) Grundstücke einschliesslich Zugehör

Als Grundstücke gelten:

- Wohnbauten im Sinne von Liegenschaften, welche zu Wohnzwecken dienen
- Kommerziell genutzte Liegenschaften
- Bauten mit gemischter Nutzung
- Immobilien des Gesundheitswesens, der Öffentlichen Hand, für Schulen und Universitäten, aus dem Industrie und Logistik Sektor und aus dem Hospitality Bereich
- Stockwerkeigentum
- Bauland, das erschlossen und für eine umgehende Überbauung geeignet ist, sowie über eine rechtskräftige Baubewilligung für deren Überbauung verfügt (inkl. Abbruchobjekte und angefangene Bauten)
- Baurechtsgrundstücke (inkl. Bauten und Baudienstbarkeiten)

Gewöhnliches Miteigentum an Grundstücken ist zulässig, sofern die Fondsleitung einen beherrschenden Einfluss ausüben kann, d.h. wenn sie über die Mehrheit der Miteigentumsanteile und Stimmen verfügt.

b) Beteiligungen an und Forderungen gegen Immobiliengesellschaften, deren Zweck einzig der Erwerb und Verkauf oder die Vermietung und Verpachtung eigener Grundstücke ist, sofern mindestens zwei Drittel ihres Kapitals und der Stimmen im Immobilienfonds vereinigt sind.

c) Anteile an Schweizer Immobilienfonds mit Sitz in der Schweiz, welche an einer Börse oder einen anderen geregelt dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt werden.

Die Fondsleitung darf unter Vorbehalt von § 19 Anteile an Zielfonds erwerben, die unmittelbar oder mittelbar von ihr selbst oder von einer Gesellschaft verwaltet werden, mit der sie durch gemeinsame Verwaltung oder Beherrschung oder durch eine direkte oder indirekte Beteiligung verbunden ist.

d) Schuldbriefe oder andere vertragliche Grundpfandrechte.

Die Grundstücke sind auf den Namen der Fondsleitung unter Anmerkung der Zugehörigkeit zum Immobilienfonds im Grundbuch eingetragen.

3. Die Fondsleitung darf für Rechnung des Fonds Bauten erstellen lassen. Sie darf in diesem Fall für die Zeit der Vorbereitung, des Baus oder der Gebäudesanierung der Ertragsrechnung des Immobilienfonds für Bauland und angefangene Bauten einen Bauzins zum marktüblichen Satz gutschreiben, sofern dadurch die Kosten den geschätzten Verkehrswert nicht übersteigen.

## § 9 Sicherstellung der Verbindlichkeiten und kurzfristig verfügbaren Mittel

1. Die Fondsleitung muss zur Sicherstellung der Verbindlichkeiten einen angemessenen Teil des Fondsvermögens in kurzfristigen festverzinslichen Effekten oder in kurzfristig verfügbaren Mitteln halten. Sie darf diese Effekten und Mittel in der Rechnungseinheit des Immobilienfonds sowie in anderen Währungen, auf welche die Verbindlichkeiten lauten, halten.
2. Als Verbindlichkeiten gelten aufgenommene Kredite, Verpflichtungen aus dem Geschäftsgang sowie sämtliche Verpflichtungen aus gekündigten Anteilen.
3. Als kurzfristig festverzinsliche Effekten gelten Forderungsrechte mit einer Laufzeit oder Restlaufzeit von bis zu 12 Monaten.
4. Als kurzfristig verfügbare Mittel gelten Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht und Zeit mit Laufzeiten von bis zu 12 Monaten sowie fest zugesagte Kreditlimiten einer Bank bis zu 10 % des Nettofondsvermögens. Die Kreditlimiten sind der Höchstgrenze der zulässigen Verpfändung nach § 14 Ziff. 2 anzurechnen.
5. Zur Sicherstellung von bevorstehenden Bauvorhaben können festverzinsliche Effekten mit einer Laufzeit oder Restlaufzeit von bis zu 24 Monaten gehalten werden.

## B Anlagetechniken und -instrumente

### § 10 Effektenleihe

Die Fondsleitung tätigt keine Effektenleihe-Geschäfte.

## § 11 Pensionsgeschäfte

Die Fondsleitung tätigt keine Pensionsgeschäfte.

## § 12 Derivate

Die Fondsleitung setzt keine Derivate ein.

## § 13 Aufnahme und Gewährung von Krediten

1. Die Fondsleitung darf für Rechnung des Immobilienfonds keine Kredite gewähren, mit Ausnahme von Forderungen gegen Immobiliengesellschaften des Immobilienfonds, Schuldbriefen oder anderen vertraglichen Grundpfandrechten.
2. Die Fondsleitung darf für Rechnung des Immobilienfonds Kredite aufnehmen.

## § 14 Belastung der Grundstücke

1. Die Fondsleitung darf Grundstücke verpfänden und die Pfandrechte zur Sicherung übereignen.
2. Die Belastung aller Grundstücke darf jedoch im Durchschnitt ein Drittel des Verkehrswertes nicht übersteigen.
3. Zur Wahrung der Liquidität kann die Belastung vorübergehend und ausnahmsweise auf die Hälfte des Verkehrswertes erhöht werden, sofern die Interessen der Anleger gewahrt bleiben. In diesem Fall hat die Prüfgesellschaft im Rahmen der Prüfung des Immobilienfonds zu den Voraussetzungen gemäss Art. 96 Abs. 1<sup>bis</sup> KKV Stellung zu nehmen.

## C Anlagebeschränkungen

### § 15 Risikoverteilung und deren Beschränkungen

1. Die Anlagen sind nach Objekten, deren Nutzungsart, Alter, Bausubstanz und Lage zu verteilen. Die Fondsleitung muss die Anlagebeschränkungen gemäss dieser Bestimmung vollständig erfüllen und dauernd einhalten.
2. Die Anlagen sind auf mindestens zehn Grundstücke zu verteilen. Siedlungen, die nach den gleichen baulichen Grundsätzen erstellt worden sind, sowie aneinander grenzende Parzellen gelten als ein einziges Grundstück.
3. Der Verkehrswert eines Grundstücks darf nicht mehr als 25 % des Fondsvermögens betragen.
4. Im weiteren beachtet die Fondsleitung bei der Verfolgung der Anlagepolitik gemäss § 8 folgende Anlagebeschränkungen bezogen auf das Fondsvermögen:
  - a) Bauland, einschliesslich unbebautem Land, Abbruchobjekten, und angefangenen Bauten bis höchstens 30 %;
  - b) Baurechtsgrundstücke bis höchstens 30 %;
  - c) Schuldbriefe und andere vertragliche Grundpfandrechte bis höchstens 10 %;
  - d) Anteile an anderen Immobilienfonds und Immobilieninvestmentgesellschaften bis höchstens 25 %;
  - e) Die Anlagen nach Buchstaben a und b vorstehend zusammen bis höchstens 40 %.

## IV Berechnung des Nettoinventarwertes sowie Ausgabe und Rücknahmen von Anteilen und Schätzungsexperten

### § 16 Berechnung des Nettoinventarwertes und Beizug von Schätzungsexperten

1. Der Nettoinventarwert des Immobilienfonds wird zum Verkehrswert auf Ende des Rechnungsjahres sowie bei jeder Ausgabe von Anteilen, in Schweizer Franken (CHF) berechnet.
2. Die Fondsleitung lässt auf den Abschluss jedes Rechnungsjahrs sowie bei der Ausgabe von Anteilen den Verkehrswert der zum Immobilienfonds gehörenden Grundstücke durch unabhängige Schätzungsexperten überprüfen. Dazu beauftragt die Fondsleitung mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde mindestens zwei natürliche oder eine juristische Person als unabhängige Schätzungsexperten. Die Besichtigung der Grundstücke durch die Schätzungsexperten ist mindestens alle drei Jahre zu wiederholen. Bei Erwerb/Veräusserung von Grundstücken lässt die Fondsleitung die Grundstücke vorgängig schätzen. Bei Veräusserungen ist eine neue Schätzung nicht nötig, sofern die bestehende Schätzung nicht älter als 3 Monate ist und sich die Verhältnisse nicht wesentlich geändert haben.
3. An einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelte Anlagen sind mit den am Hauptmarkt bezahlten aktuellen Kursen zu bewerten. Andere Anlagen oder Anlagen, für die keine aktuellen Kurse verfügbar sind, sind mit dem Preis zu bewerten, der bei sorgfältigem Verkauf im Zeitpunkt der Schätzung wahrscheinlich erzielt würde. Die Fondsleitung wendet in diesem Fall zur Ermittlung des Verkehrswertes angemessene und in der Praxis anerkannte Bewertungsmodelle und -grundsätze an.
4. Offene kollektive Kapitalanlagen werden mit ihrem Rücknahmepreis bzw. Nettoinventarwert bewertet. Werden sie regelmässig an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt, so kann die Fondsleitung diese gemäss Ziff. 3 bewerten.
5. Der Wert von kurzfristigen festverzinslichen Effekten, welche nicht an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt werden, wird wie folgt bestimmt: Der Bewertungspreis solcher Anlagen wird, ausgehend vom Nettoerwerbspreis, unter Konstanzhaltung der daraus berechneten Anlagerendite, sukzessiv dem Rückzahlungspreis angeglichen. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen wird die Bewertungsgrundlage der einzelnen Anlagen der neuen Marktrendite angepasst. Dabei wird bei fehlendem aktuellem Marktpreis in der Regel auf die Bewertung von Geldmarktinstrumenten mit gleichen Merkmalen (Qualität und Sitz des Emittenten, Ausgabewährung, Laufzeit) abgestellt.
6. Post- und Bankguthaben werden mit ihrem Forderungsbetrag plus aufgelaufene Zinsen bewertet. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen oder der Bonität wird die Bewertungsgrundlage für Bankguthaben auf Zeit den neuen Verhältnissen angepasst.
7. Die Bewertung der Grundstücke für den Immobilienfonds erfolgt nach der aktuellen Richtlinie der Asset Management Association für die Immobilienfonds.
8. Die Bewertung von unbebauten Grundstücken und angefangenen Bauten erfolgt nach dem Verkehrswertprinzip. Die Fondsleitung lässt die angefangenen Bauten, welche zu Verkehrswerten aufgeführt werden, auf den Abschluss des Rechnungsjahres schätzen.
9. Der Nettoinventarwert eines Anteils ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten des Immobilienfonds sowie um die bei einer allfälligen Liquidation des Immobilienfonds wahrscheinlich anfallenden Steuern, dividiert durch die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile. Er wird auf einen Schweizerfranken gerundet.

### § 17 Ausgabe und Rücknahmen von Anteilen sowie Handel

1. Die Ausgabe von Anteilen ist jederzeit möglich, doch darf sie nur tranchenweise erfolgen. Die Fondsleitung bietet neue Anteile zuerst den bisherigen Anlegern an.
2. Die Rücknahme von Anteilen erfolgt in Übereinstimmung mit § 5 Ziff. 5. Die Fondsleitung kann die während eines Rechnungsjahrs gekündigten Anteile nach Abschluss desselben vorzeitig zurückzahlen, wenn:
  - a) der Anleger dies bei der Kündigung schriftlich verlangt;
  - b) sämtliche Anleger, die eine vorzeitige Rückzahlung gewünscht haben, befriedigt werden können.

Ferner stellt die Fondsleitung über eine Bank oder einen Effektenhändler mit Sitz in der Schweiz einen regelmässigen börslichen oder ausserbörslichen Handel der Immobilienfondsanteile sicher. Der Prospekt regelt die Einzelheiten.

Bei der Kursstellung durch die Bank oder den Effektenhändler können allerdings die sich marktmässigen bildenden Kurse von den effektiven oder indikativen Nettoinventarwerten der Anteile erheblich abweichen. Dazu kommt, dass die Entwicklung der Marktpreise der Anteile häufig eine allgemeine Entwicklung der Kapital- und Immobilienmärkte reflektiert und nicht die spezifische Entwicklung des Immobilienportfolios des Immobilienfonds.

3. Der Ausgabe- und Rücknahmepreis der Anteile basiert auf dem gemäss § 16 berechneten Nettoinventarwert je Anteil. Bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen kann zum Nettoinventarwert eine Ausgabe-kommission gemäss § 18 zugeschlagen resp. eine Rücknahmekommission gemäss § 18 vom Nettoinventarwert abgezogen werden.  
Die Nebenkosten für den An- und Verkauf der Anlagen (Handänderungssteuern, Notariatskosten, Gebühren, markt-konforme Courtagen, Abgaben usw.), die dem Immobilienfonds aus der Anlage des einbezahlten Betrages bzw. aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen, werden dem Fondsvermögen belastet.
4. Die Fondsleitung kann die Ausgabe der Anteile jederzeit einstellen sowie Anträge auf Zeichnung oder Umtausch von Anteilen zurückweisen.
5. Die Fondsleitung kann im Interesse der Gesamtheit der Anleger die Rückzahlung der Anteile vorübergehend und ausnahmsweise aufschieben, wenn:
  - a) ein Markt, welcher Grundlage für die Bewertung eines wesentlichen Teils des Fondsvermögens bildet, geschlossen ist oder wenn der Handel an einem solchen Markt beschränkt oder ausgesetzt ist;
  - b) ein politischer, wirtschaftlicher, militärischer, monetärer oder anderer Notfall vorliegt;
  - c) wegen Beschränkungen des Devisenverkehrs oder Beschränkungen sonstiger Übertragungen von Vermögenswerten Geschäfte für den Immobilienfonds undurchführbar werden;
  - d) zahlreiche Anteile gekündigt werden und dadurch die Interessen der übrigen Anleger wesentlich beeinträchtigt werden können.
6. Die Fondsleitung teilt den Entscheid über den Aufschub unverzüglich der Prüfgesellschaft, der Aufsichtsbehörde sowie in angemessener Weise den Anlegern mit.
7. Solange die Rückzahlung der Anteile aus den unter Ziff. 5 Bst. a bis c genannten Gründen aufgeschoben ist, findet keine Ausgabe von Anteilen statt.
8. Übersteigt die Summe der Rücknahmeanträge für einen bestimmten Rücknahmetag 10 % des Vermögens des Immobilienfonds (Schwellenwert), kann die Fondsleitung den diesen Schwellenwert übersteigenden Anteil proportional und unter Gleichbehandlung der auf denselben Rücknahmetag kündigenden Anleger auf den nächsten möglichen Rücknahmetag vortragen, wenn die Liquidität des Immobilienfonds ungenügend ist (Gating). Die Rücknahmen von 10 % werden netto berechnet, d.h. es handelt sich um die Differenz zwischen Zeichnungen und Rücknahmen, die auf ein und denselben Bankwerhtag als Ausgabe- bzw. Rücknahmetag fallen. Die aufgeschobenen Rücknahmeanträge werden nach den für den nächsten möglichen Rücknahmetag geltenden Bestimmungen behandelt, d.h. es erfolgt keine Bevorzugung aufgeschobener Rücknahmeanträge gegenüber Rücknahmeanträgen des nächsten möglichen Rücknahmetages. Ungünstige Marktbedingungen können dazu führen, dass die Liquidität des Immobilienfonds dauerhaft eingeschränkt ist und die Fondsleitung das Gatingverfahren über einen längeren Zeitraum einsetzt. Damit kann es zu einer längerfristigen Verzögerung bei der Rücknahme von Anteilen und bei der Rückzahlung der Rücknahmeerlöse kommen. Der Entscheid über jedes ausgeübte Gatingverfahren sowie über die Wiederaufhebung des Gatings ist der FINMA, der Prüfgesellschaft und den Anlegern, deren Rücknahmeanträge vorgetragen bzw. aufgeschoben worden sind, unverzüglich in angemessener Weise mitzuteilen.

## V Vergütungen und Nebenkosten

### § 18 Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger

1. Bei der Ausgabe von Anteilen kann dem Anleger eine Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertriebsstellen im In- und Ausland von zusammen höchstens 5 % des Nettoinventarwertes belastet werden. Der zurzeit massgebliche Höchstsatz ist aus dem Prospekt und dem vereinfachten Prospekt ersichtlich.
2. Bei der Rücknahme von Anteilen kann dem Anleger eine Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertriebsstellen im In- und Ausland von zusammen höchstens 5 %

des Nettoinventarwerts belastet werden. Der zurzeit massgebliche Höchstsatz ist aus dem Prospekt und dem vereinfachten Prospekt ersichtlich.

3. Für die Auszahlung des Liquidationsbetriffnisses im Falle der Auflösung des Immobilienfonds kann den Anlegern auf dem Inventarwert ihrer Anteile eine Kommission von 0.5 % berechnet werden.

## § 19 Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens

1. Für die Leitung des Immobilienfonds und der Immobiliengesellschaften, die Vermögensverwaltung und das Angebot des Immobilienfonds stellt die Fondsleitung zulasten des Immobilienfonds eine Kommission von jährlich maximal 1 % des Gesamtfondsvermögens in Rechnung, die pro rata temporis bei jeder Berechnung des Nettoinventarwertes dem Fondsvermögen belastet und jeweils quartalsweise ausbezahlt wird (Verwaltungskommission). Für das erste Quartal gilt das Emissionsvolumen.

Der effektiv angewandte Satz der Verwaltungskommission ist jeweils aus dem Jahres- und Halbjahresbericht ersichtlich.

2. Für die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs des Immobilienfonds und die sonstigen in § 4 aufgeführten Aufgaben der Depotbank belastet die Depotbank dem Immobilienfonds eine Kommission von jährlich maximal 0.10 % des Gesamtvermögens die pro rata temporis bei jeder Berechnung des Nettoinventarwertes dem Fondsvermögen belastet und jeweils quartalsweise ausbezahlt wird (Depotbankkommission).

Der effektiv angewandte Satz der Depotbankkommission ist jeweils aus dem Jahres- und Halbjahresbericht ersichtlich.

3. Für die Auszahlung des Jahresertrages an die Anleger belastet die Depotbank dem Immobilienfonds eine Kommission von maximal 0.5 % des Bruttobetrages der Ausschüttung.

4. Fondsleitung und Depotbank haben ausserdem Anspruch auf Ersatz der folgenden Auslagen, die ihnen in Ausführung des Fondsvertrages entstanden sind:

- a) Kosten für den An- und Verkauf von Immobilienanlagen, namentlich marktübliche Courtagen, Anwaltshonorare und Notargebühren, Mutationsgebühren;
- b) Abgaben der Aufsichtsbehörde für die Gründung, Änderung, Auflösung oder Vereinigung des Immobilienfonds;
- c) Jahresgebühr der Aufsichtsbehörde;
- d) Honorare der Prüfungsgesellschaft für die jährliche Prüfung sowie für Bescheinigungen im Rahmen von Gründungen, Änderungen, Auflösung oder Vereinigungen des Immobilienfonds;
- e) Honorare für Rechts- und Steuerberater im Zusammenhang mit Gründungen, Änderungen, Auflösung oder Vereinigung des Immobilienfonds sowie der allgemeinen Wahrnehmung der Interessen des Immobilienfonds und seiner Anleger;
- f) Kosten für die Publikation des Nettoinventarwertes des Immobilienfonds sowie sämtliche Kosten für Mitteilungen an die Anleger einschliesslich der Übersetzungskosten, welche nicht einem Fehlverhalten der Fondsleitung zuzuschreiben sind;
- g) Kosten für den Druck juristischer Dokumente sowie Jahres- und Halbjahresberichte des Immobilienfonds;
- h) Kosten für eine allfällige Eintragung des Immobilienfonds bei einer ausländischen Aufsichtsbehörde, namentlich von der ausländischen Aufsichtsbehörde erhobene Kommissionen, Übersetzungskosten sowie die Entschädigung des Vertreters oder der Zahlstelle im Ausland;
- i) Kosten im Zusammenhang mit der Ausübung von Stimmrechten oder Gläubigerrechten durch den Immobilienfonds, einschliesslich der Honorarkosten für externe Berater;
- j) Kosten und Honorare im Zusammenhang mit im Namen des Immobilienfonds eingetragenen geistigen Eigentum oder mit Nutzungsrechten des Immobilienfonds;
- k) Kosten und Honorare im Zusammenhang mit der Sicherstellung eines börslichen oder ausserbörslichen Handels der Immobilienfondsanteile durch eine Bank oder einen Effekthändler;
- l) alle Kosten, die durch die Ergreifung ausserordentlicher Schritte zur Wahrung der Anlegerinteressen durch die Fondsleitung, den Vermögensverwalter kollektiver Kapitalanlagen oder die Depotbank verursacht werden.

Weiter kann die Fondsleitung im Rahmen von Art. 37 Abs. 2 KKV folgende Nebenkosten dem Fondsvermögen belasten:

- Kosten bzw. Honorare der unabhängigen Schätzungsexperten sowie allfälliger weiterer Experten;

- Für die Bemühungen bzw. Kosten bei der Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten im Umfang von maximal 3 % der Baukosten;
  - Für die Bemühungen bzw. Kosten im Zusammenhang mit der Verwaltung der einzelnen Liegenschaften im Umfang von maximal 5 % der jährlichen Nettomietzinseinnahmen.
  - Für die Bemühungen bzw. Kosten im Zusammenhang mit dem Kauf und Verkauf von Grundstücken im Umfang von maximal 2 % des Kauf- bzw. des Verkaufspreises, sofern damit nicht ein Dritter beauftragt wird.
  - Für die Bemühungen bzw. Kosten bei der Entwicklung von unbebauten Grundstücken belastet die Fondsleitung dem Immobilienfonds eine Entwicklungskommission von maximal 3 % der Baukosten. Als Baukosten gelten dabei alle im Zusammenhang mit der Erstellung der Immobilie anfallenden Kosten mit Ausnahme der Erwerbs- und Erwerbsnebenkosten für das Grundstück.
  - Betriebskosten aus der Liegenschaftsverwaltung für Löhne, Sozialleistungen und öffentlich-rechtliche Abgaben für die Hauswarte, Heizer, Concierges oder ähnliche Funktionen sowie Kosten für Service- und Infrastrukturdienstleistungen;
  - Marktübliche Kommissionen Dritter im Zusammenhang mit dem Kauf und Verkauf von Grundstücken sowie für Erstvermietungen bei Neubauten und nach Sanierung;
  - Kosten und Gebühren, die im Zusammenhang mit einer Kapitalerhöhung und/oder einer allfälligen Kotierung des Immobilienfonds stehen;
  - Anwalts- und Gerichtskosten im Zusammenhang mit der Geltendmachung bzw. der Abwehr von Forderungen die dem Immobilienfonds zustehen bzw. gegen diesen geltend gemacht werden.
5. Zusätzlich trägt der Immobilienfonds sämtliche, aus der Verwaltung des Fondsvermögens erwachsenden Nebenkosten für den An- und Verkauf der Anlagen (namentlich marktübliche Courtagen, Kommissionen, Steuern und Abgaben). Diese Kosten werden direkt mit dem Einstands- bzw. Verkaufswert der betreffenden Anlagen verrechnet. Im Weiteren trägt der Immobilienfonds die Kosten für die Überprüfung und Aufrechterhaltung von Qualitätsstandards bei physischen Anlagen.
  6. Die Leistungen der Immobiliengesellschaften an die Mitglieder ihrer Verwaltung, die Geschäftsführung und das Personal sind auf die Vergütungen anzurechnen, auf welche die Fondsleitung nach § 19 Anspruch hat.
  7. Die Fondsleitung und deren Beauftragte können gemäss den Bestimmungen im Prospekt Retrozessionen zur Entschädigung der Vertriebstätigkeit von Fondsanteilen und Rabatte, um die auf den Anleger entfallenden, dem Immobilienfonds belasteten Gebühren und Kosten zu reduzieren, bezahlen.
  8. Erwirbt die Fondsleitung Anteile anderer kollektiver Kapitalanlagen, die unmittelbar oder mittelbar von ihr selbst oder von einer Gesellschaft verwaltet werden, mit der sie durch gemeinsame Verwaltung oder Beherrschung oder durch eine wesentliche direkte oder indirekte Beteiligung verbunden ist («verbundene Zielfonds»), so darf sie allfällige Ausgabe- oder Rücknahmekommissionen der verbundenen Zielfonds nicht dem Immobilienfonds belasten.

## VI Rechenschaftsablage und Prüfung

### § 20 Rechenschaftsablage

1. Die Rechnungseinheit des Immobilienfonds ist Schweizer Franken (CHF).
2. Das Rechnungsjahr läuft jeweils vom 1. Oktober bis 30. September.
3. Innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres veröffentlicht die Fondsleitung einen geprüften Jahresbericht des Immobilienfonds.
4. Innerhalb von zwei Monaten nach Ablauf der ersten Hälfte des Rechnungsjahres veröffentlicht die Fondsleitung einen Halbjahresbericht.
5. Das Auskunftsrecht des Anlegers gemäss § 5 Ziff. 4 bleibt vorbehalten.

### § 21 Prüfung

Die Prüfgesellschaft prüft, ob die Fondsleitung und die Depotbank die gesetzlichen und vertraglichen Vorschriften wie auch die Standesregeln der Asset Management Association eingehalten haben. Ein Kurzbericht der Prüfgesellschaft zur publizierten Jahresrechnung erscheint im Jahresbericht.



## VII Verwendung des Erfolges und Ausschüttungen

### § 22

1. Der Nettoertrag des Immobilienfonds wird jährlich spätestens innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres in der Rechnungseinheit Schweizer Franken (CHF) an die Anleger ausgeschüttet. Die Fondsleitung kann zusätzlich Zwischenausschüttungen aus den Erträgen vornehmen. Bis zu 30 % des Nettoertrages können auf neue Rechnung vorgetragen werden. Auf eine Ausschüttung kann verzichtet und der gesamte Nettoertrag kann auf neue Rechnung vorgetragen werden, wenn
  - der Nettoertrag des laufenden Geschäftsjahres und die vorgetragenen Erträge aus früheren Rechnungsjahren des Immobilienfonds weniger als 1 % des Nettoinventarwertes des Immobilienfonds beträgt, und
  - der Nettoertrag des laufenden Geschäftsjahres und die vorgetragenen Erträge aus früheren Rechnungsjahren des Immobilienfonds weniger als eine Einheit der Rechnungseinheit des Immobilienfonds beträgt.
2. Realisierte Kapitalgewinne aus der Veräusserung von Sachen und Rechten können von der Fondsleitung ausgeschüttet oder zur Wiederanlage zurückbehalten werden.

## VIII Publikationen des Immobilienfonds

### § 23

1. Publikationsorgane des Immobilienfonds sind die im Prospekt genannten Printmedien oder elektronischen Medien. Der Wechsel eines Publikationsorgans ist in den Publikationsorganen anzuzeigen.
2. Im Publikationsorgan werden insbesondere Zusammenfassungen wesentlicher Änderungen des Fondsvertrages unter Hinweis auf die Stellen, bei denen die Änderungen im Wortlaut kostenlos bezogen werden können, der Wechsel der Fondsleitung und/oder der Depotbank, die Schaffung, Aufhebung oder Vereinigung von Anteilsklassen sowie die Auflösung des Immobilienfonds veröffentlicht. Änderungen, die von Gesetzes wegen erforderlich sind, welche die Rechte der Anleger nicht berühren oder die ausschliesslich formeller Natur sind, können mit Zustimmung der Aufsichtsbehörde von der Publikationspflicht ausgenommen werden.
3. Die Fondsleitung publiziert die Ausgabe- und Rücknahmepreise bzw. den Nettoinventarwert mit dem Hinweis «exklusive Kommissionen» aller Anteilsklassen bei jeder Ausgabe und Rücknahme von Anteilen in den Publikationsorganen. Die Preise werden mindestens einmal im Monat publiziert. Die Wochen und Wochentage, an denen die Publikation stattfindet, werden im Prospekt festgelegt.
4. Der Prospekt mit integriertem Fondsvertrag, der vereinfachte Prospekt sowie die jeweiligen Jahres- und Halbjahresberichte können bei der Fondsleitung, der Depotbank und bei allen Vertriebsstellen kostenlos bezogen werden.

## IX Umstrukturierung und Auflösung

### § 24 Vereinigung

1. Die Fondsleitung kann mit Zustimmung der Depotbank Immobilienfonds vereinigen, indem sie auf den Zeitpunkt der Vereinigung die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten des bzw. der zu übertragenden Immobilienfonds auf den übernehmenden Immobilienfonds überträgt. Die Anleger des übertragenden Immobilienfonds erhalten Anteile am übernehmenden Immobilienfonds in entsprechender Höhe. Allfällige Fraktionen werden in bar ausbezahlt. Auf den Zeitpunkt der Vereinigung wird der übertragende Immobilienfonds ohne Liquidation aufgelöst und der Fondsvertrag des übernehmenden Immobilienfonds gilt auch für den übertragenden Immobilienfonds.
2. Immobilienfonds können nur vereinigt werden, sofern:
  - a) die entsprechenden Fondsverträge dies vorsehen;
  - b) sie von der gleichen Fondsleitung verwaltet werden;
  - c) die entsprechenden Fondsverträge bezüglich folgender Bestimmungen grundsätzlich übereinstimmen:
    - die Anlagepolitik, die Anlagetechniken, die Risikoverteilung sowie die mit der Anlage verbundenen Risiken,

- die Verwendung des Nettoertrages und der Kapitalgewinne,
  - die Art, die Höhe und die Berechnung aller Vergütungen, die Ausgabe- und Rücknahmekommissionen sowie die Nebenkosten für den An- und Verkauf von Anlagen (Courtage, Gebühren, Abgaben), die dem Fondsvermögen oder den Anlegern belastet werden dürfen,
  - die Rücknahmebedingungen,
  - die Laufzeit des Vertrages und die Voraussetzungen der Auflösung;
- d) am gleichen Tag die Vermögen der beteiligten Immobilienfonds bewertet, das Umtauschverhältnis berechnet und die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten übernommen werden;
- e) weder den Immobilienfonds noch den Anlegern daraus Kosten erwachsen.

Vorbehalten bleiben die Bestimmungen gemäss § 19 Ziff. 4

3. Wenn die Vereinigung voraussichtlich mehr als einen Tag in Anspruch nimmt, kann die Aufsichtsbehörde einen befristeten Aufschub der Rückzahlung der Anteile der beteiligten Immobilienfonds bewilligen.
4. Die Fondsleitung legt mindestens einen Monat vor der geplanten Veröffentlichung die beabsichtigten Änderungen des Fondsvertrages sowie die beabsichtigte Vereinigung zusammen mit dem Vereinigungsplan der Aufsichtsbehörde zur Überprüfung vor. Der Vereinigungsplan enthält Angaben zu den Gründen der Vereinigung, zur Anlagepolitik der beteiligten Immobilienfonds und den allfälligen Unterschieden zwischen dem übernehmenden und dem übertragenden Immobilienfonds, zur Berechnung des Umtauschverhältnisses, zu allfälligen Unterschieden in den Vergütungen, zu allfälligen Steuerfolgen für die Immobilienfonds sowie die Stellungnahme der zuständigen kollektivanlagerechtlichen Prüfgesellschaft.
5. Die Fondsleitung publiziert die beabsichtigten Änderungen des Fondsvertrages nach § 23 Ziff. 2 sowie die beabsichtigte Vereinigung und deren Zeitpunkt zusammen mit dem Vereinigungsplan mindestens zwei Monate vor dem von ihr festgelegten Stichtag in den Publikationsorganen der beteiligten Immobilienfonds. Dabei weist sie die Anleger darauf hin, dass diese bei der Aufsichtsbehörde innert 30 Tagen nach der letzten Publikation Einwendungen gegen die beabsichtigten Änderungen des Fondsvertrages erheben oder die Rückzahlung ihrer Anteile verlangen können.
6. Die Prüfgesellschaft überprüft unmittelbar die ordnungsgemässe Durchführung der Vereinigung und äussert sich dazu in einem Bericht zuhanden der Fondsleitung und der Aufsichtsbehörde.
7. Die Fondsleitung meldet der Aufsichtsbehörde den Abschluss der Vereinigung und publiziert den Vollzug der Vereinigung, die Bestätigung der Prüfgesellschaft zur ordnungsgemässen Durchführung sowie das Umtauschverhältnis ohne Verzug im Publikationsorgan der beteiligten Immobilienfonds.
8. Die Fondsleitung erwähnt die Vereinigung im nächsten Jahresbericht des übernehmenden Immobilienfonds und im allfällig vorher zu erstellenden Halbjahresbericht. Für den übertragenden Immobilienfonds ist ein geprüfter Abschlussbericht zu erstellen, falls die Vereinigung nicht auf den ordentlichen Jahresabschluss fällt.

## § 25 Umwandlung in eine andere Rechtsform

Der Immobilienfonds kann im Rahmen der Voraussetzungen von Art. 95 KAG in eine andere Rechtsform umgewandelt werden.

## § 26 Laufzeit des Immobilienfonds und Auflösung

1. Der Immobilienfonds besteht auf unbestimmte Zeit.
2. Die Fondsleitung oder die Depotbank können die Auflösung des Immobilienfonds durch Kündigung des Fondsvertrages mit einer einmonatigen Kündigungsfrist herbeiführen.
3. Der Immobilienfonds kann durch Verfügung der Aufsichtsbehörde aufgelöst werden, insbesondere wenn er spätestens ein Jahr nach Ablauf der Zeichnungsfrist (Lancierung) oder einer längeren, durch die Aufsichtsbehörde auf Antrag der Depotbank und der Fondsleitung erstreckten Frist nicht über ein Nettovermögen von mindestens 5 Millionen Schweizer Franken (oder Gegenwert) verfügt.
4. Die Fondsleitung gibt der Aufsichtsbehörde die Auflösung unverzüglich bekannt und veröffentlicht sie im Publikationsorgan.
5. Nach erfolgter Kündigung des Fondsvertrages darf die Fondsleitung den Immobilienfonds unverzüglich liquidieren. Hat die Aufsichtsbehörde die Auflösung des Immobilienfonds verfügt, so muss dieser unverzüglich liquidiert werden. Die Auszahlung des Liquidationserlöses an die Anleger ist der Depotbank übertragen. Sollte die Liquidation längere Zeit beanspruchen, kann der Erlös in Teilbeträgen ausbezahlt werden. Vor der Schlusszahlung muss die Fondsleitung die Bewilligung der Aufsichtsbehörde einholen.

## X Änderung des Fondsvertrages

### § 27

Soll der vorliegende Fondsvertrag geändert werden, oder besteht die Absicht, die Fondsleitung oder die Depotbank zu wechseln, so hat der Anleger die Möglichkeit, bei der Aufsichtsbehörde innert 30 Tagen nach der letzten entsprechenden Publikation Einwendungen zu erheben. In der Publikation informiert die Fondsleitung die Anleger darüber, auf welche Fondsvertragsänderungen sich die Prüfung und die Feststellung der Gesetzeskonformität durch die FINMA erstrecken. Bei einer Änderung des Fondsvertrages können die Anleger überdies unter Beachtung der vertraglichen Frist die Auszahlung ihrer Anteile in bar verlangen. Vorbehalten bleiben die Fälle gemäss § 23 Ziff. 2, welche mit Zustimmung der Aufsichtsbehörde von der Publikationspflicht ausgenommen sind.

## XI Anwendbares Recht und Gerichtsstand

### § 28

1. Der Immobilienfonds untersteht schweizerischem Recht, insbesondere dem Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006, der Verordnung über die kollektiven Kapitalanlagen vom 22. November 2006 sowie der Verordnung der FINMA über die kollektiven Kapitalanlagen vom 27. August 2014.  
Der Gerichtsstand ist der Sitz der Fondsleitung.
2. Für die Auslegung des Fondsvertrages ist die deutsche Fassung, in der der Basistext abgefasst ist, massgebend.
3. Der vorliegende Fondsvertrag tritt am 29. Juni 2023 in Kraft und ersetzt den Fondsvertrag vom 1. November 2021.
4. Bei der Genehmigung des Fondsvertrags prüft die FINMA ausschliesslich die Bestimmungen nach Art. 35a Abs. 1 Bst. a-g KKV und stellt deren Gesetzeskonformität fest.

Basel und Zürich

Die Fondsleitung: Baloise Asset Management AG

Die Depotbank: UBS Switzerland AG