

MobiFonds Swiss Property Prospekt mit integriertem Fondsvertrag

Vertraglicher Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art
«Immobilienfonds» für qualifizierte Anleger

Dezember 2023

Inhaltsverzeichnis

Teil 1 – Fondsprospekt

Seite

1. Informationen über den Immobilienfonds

1.1	Gründung des Immobilienfonds in der Schweiz	6
1.2	Für den Immobilienfonds relevante Steuervorschriften	6
1.3	Rechnungsjahr	6
1.4	Prüfgesellschaft	6
1.5	Anteile	7
1.6	Ausserbörslicher Handel	7
1.7	Bedingungen für die Ausgabe und Rücknahme von Fondsanteilen	7
1.8	Verwendung der Erträge	8
1.9	Anlageziel und Anlagepolitik des Immobilienfonds	8
1.10	Nettoinventarwert	10
1.11	Vergütungen und Nebenkosten	10
1.12	Einsicht in die Berichte	11
1.13	Rechtsform des Anlagefonds	11
1.14	Die wesentlichen Risiken	12
1.15	Liquiditätsmanagement	12

2. Informationen über die Fondsleitung

2.1	Allgemeine Angaben zur Fondsleitung	13
2.2	Weitere Angaben zur Fondsleitung	13
2.3	Verwaltungs- und Leitungsorgane	13
2.4	Gezeichnetes und einbezahltes Kapital	14
2.5	Übertragung von Teilaufgaben	14
2.6	Ausübung von Mitgliedschafts- und Gläubigerrechten	14

3. Informationen über die Depotbank

3.1	Allgemeine Angaben zur Depotbank	15
3.2	Weitere Angaben zur Depotbank	15

4. Informationen über Dritte

4.1	Zahlstellen	16
4.2	Vertreiber	16
4.3	Schätzungsexperten	16
4.4	Übertragung von Teilaufgaben	16

5. Weitere Informationen, weitere Anlageinformationen, ausführliche Bestimmungen

5.1	Publikationen des Immobilienfonds	17
5.2	Versicherungen der Immobilien	17
5.3	Verkaufsrestriktionen	17
5.4	Profil des typischen Anlegers	17
5.5	Bisherige Ergebnisse	17
5.6	Ausführliche Bestimmungen	17

Inhaltsverzeichnis

Teil 2 – Fondsvertrag	Seite
I. Grundlagen	
§ 1 Bezeichnung, Firma und Sitz von Fondsleitung und Depotbank	18
II. Rechte und Pflichten der Vertragsparteien	
§ 2 Der Fondsvertrag	19
§ 3 Die Fondsleitung	19
§ 4 Die Depotbank	19
§ 5 Der qualifizierte Anleger	21
§ 6 Anteile und Anteilsklassen	22
III. Richtlinien der Anlagepolitik	
A Anlagegrundsätze	
§ 7 Einhaltung der Anlagevorschriften	23
§ 8 Anlagepolitik	23
§ 9 Sicherstellung der Verbindlichkeiten und kurzfristig verfügbare Mittel	24
B Anlagetechniken und -instrumente	
§ 10 Effektenleihe	25
§ 11 Pensionsgeschäfte	25
§ 12 Derivate	25
§ 13 Aufnahme und Gewährung von Krediten	27
§ 14 Belastung der Grundstücke	27
C Anlagebeschränkungen	
§ 15 Risikoverteilung und deren Beschränkung	27
IV. Berechnung der Nettoinventarwerte sowie Ausgabe und Rücknahme von Anteilen und Schätzungsexperten	
§ 16 Berechnung des Nettoinventarwertes und Beizug von Schätzungsexperten	28
§ 17 Ausgabe und Rücknahme von Anteilensowie Handel	28
V. Vergütungen und Nebenkosten	
§ 18 Vergütung und Nebenkosten zulasten der Anleger	30
§ 19 Vergütung und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens	30
VI. Rechenschaftsablage und Prüfung	
§ 20 Rechenschaftsablage	33
§ 21 Prüfung	33
VII. Verwendung des Erfolges	
§ 22 Verwendung des Erfolges	34
VIII. Publikationen des Immobilienfonds	
§ 23 Publikation des Immobilienfonds	35
IX. Umstrukturierung und Auflösung	
§ 25 Vereinigung	36
§ 25 Laufzeit des Immobilienfonds und Auflösung	37
X. Änderung des Fondsvertrages	
§ 26 Änderung des Fondsvertrages	38

Inhaltsverzeichnis

Teil 2 – Fondsvertrag

Seite

XI. Anwendbares Recht und Gerichtsstand

§ 27 Anwendbares Recht und Gerichtsstand 39

Dieser Prospekt mit integriertem Fondsvertrag und der jeweils letzte Jahresbericht sind Grundlage für alle Zeichnungen von Anteilen des Immobilienfonds.

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

1. Informationen über den Immobilienfonds

1.1 Gründung des Immobilienfonds in der Schweiz

Der Fondsvertrag des MobiFonds Swiss Property wurde von der Schweizerischen Mobiliar Asset Management AG als Fondsleitung aufgestellt und mit Zustimmung der Banque Cantonale Vaudoise als Depotbank der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht unterbreitet und von dieser erstmals am 21. November 2012 genehmigt.

Der Immobilienfonds basiert auf einem Kollektivanlagevertrag (Fondsvertrag), in dem sich die Fondsleitung verpflichtet, den Anleger 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.

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.

1.2 Für den Immobilienfonds relevante Steuervorschriften

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. Potenzielle Anleger sollten sich über die Gesetze und Verordnungen, die für die Zeichnung, den Kauf, den Besitz und den Verkauf von Anteilen an ihrem Wohnsitz Anwendung finden, informieren und beraten lassen.

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.

Der Immobilienfonds hat folgenden Steuerstatus:

Internationaler automatischer Informationsaustausch in Steuer-sachen (automatischer Informationsaustausch)

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

FATCA

Der Fonds ist bei den US-Steuerbehörden als Participating 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 zum 30. September.

1.4 Prüfgesellschaft

Als Prüfgesellschaft amtet die KPMG AG, Zürich.

1.5 Anteile

Die Anteile werden nicht verbrieft, sondern nur buchmässig geführt. Der Anleger ist nicht berechtigt, die Aushändigung eines Anteilscheines zu verlangen.

Der Immobilienfonds ist nicht in Anteilklassen unterteilt.

1.6 Ausserbörslicher Handel

Die Immobilienfondsanteile sind an keiner Börse kotiert.

Die Fondsleitung stellt einen regelmässigen ausserbörslichen Handel der Immobilienfondsanteile sicher.

Die Fondsleitung hat die Organisation des ausserbörslichen Anteilshandels der BCV übertragen, ohne ihr jedoch das Exklusivrecht dafür zu gewähren. Der Fondsleitung steht es frei, weitere Vereinbarungen mit anderen Banken oder Effektenhändlern zu treffen. Die Modalitäten der Organisation des Anteilshandels sind in einer diesbezüglichen Vereinbarung zwischen der Fondsleitung und der BCV unter Einhaltung der anwendbaren Vorschriften geregelt.

Die Fondsleitung veröffentlicht den Verkehrswert des Fondsvermögens und den sich daraus ergebenden Inventarwert der Fondsanteile in den Publikationsorganen gleichzeitig mit der Bekanntgabe dieser Werte an die mit dem regelmässigen börslichen oder ausserbörslichen Handel der Anteile betrauten Bank bzw. den damit betrauten Effektenhändler.

Kontaktperson für den regelmässigen ausserbörslichen Handel:

Immo Desk, Tel.: 021 212 40 96

1.7 Bedingungen für die Ausgabe und Rücknahme von Fondsanteilen

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 Emissionsprospekt.

Der Anleger kann seinen Anteil jeweils auf das Ende eines Rechnungsjahres, unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten kündigen. Die Fondsleitung kann unter bestimmten Bedingungen die während eines Rechnungsjahres gekündigten Anteile vorzeitig zurückzahlen (vgl. § 17 Ziff. 2 Fondsvertrag). 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 zwei Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres (vgl. § 5 Ziff. 5 Abs. 3 Fondsvertrag).

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

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 nach kaufmännischen Regeln auf 0.01 Schweizer Franken gerundet.

Der Ausgabepreis ergibt sich aus dem am Bewertungstag berechneten Nettoinventarwert, zuzüglich der Ausgabekommission. Die Höhe der Ausgabekommission ist aus der nachfolgenden Ziff. 1.11.4 ersichtlich. Der Rücknahmepreis ergibt sich aus dem am

Bewertungstag berechneten Nettoinventarwert, abzüglich der Rücknahmekommission. Die Höhe der Rücknahmekommission ist aus der nachfolgenden Ziff. 1.11.4 ersichtlich.

Ausgabe- und Rücknahmepreis werden nach kaufmännischen Regeln auf 0.01 Schweizer Franken gerundet.

Die Anteile werden nicht verbrieft, sondern buchmässig geführt.

Die Nebenkosten für den An- und Verkauf der Anlagen (marktkonforme Courtagen, Kommissionen, Abgaben usw.), die dem Anlagefonds 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 kann die Ausgabe der Anteile jederzeit einstellen sowie Anträge auf Zeichnung oder Umtausch von Anteilen zurückweisen.

Die Depotbank meldet der Fondsleitung systematisch alle Zeichnungs- und Rücknahme- sowie Kauf- und Verkaufsaufträge, unterhält eine Kontaktstelle für die Anlegerinnen und Anleger und führt ein Verzeichnis der Aufträge, die ihr übermittelt werden. In Zusammenarbeit mit der Fondsleitung, dem allfälligen Market Maker und den Marktintermediären setzt die Depotbank alles daran (best effort), um eine den geltenden Normen entsprechende technische Abwicklung sowie eine gute Ausführung der verschiedenen erhaltenen Aufträge zu gewährleisten.

Kontaktperson für die Depotbank:

Immo Desk, Telefon: 021 212 40 96.

1.8 Verwendung der Erträge

Der Nettoertrag des Immobilienfonds wird jährlich spätestens innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres in der Rechnungseinheit Schweizer Franken an die Anleger ausgeschüttet.

Die Fondsleitung kann zusätzlich Zwischenausschüttungen aus den Erträgen vornehmen.

Bis zu 30 % des Nettoertrages können auf neue Rechnung vorgetragen werden. Beträgt der Nettoertrag eines Rechnungsjahres inklusive vorgetragene Erträge aus früheren Rechnungsjahren weniger als 1 % des Nettofondsvermögens, so kann auf eine Ausschüttung verzichtet und der gesamte Nettoertrag auf neue Rechnung vorgetragen werden.

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 MobiFonds Swiss Property besteht hauptsächlich in der langfristigen Sicherung einer angemessenen Performance. Die Liegenschaften sollen wertbeständig sein und einen stabilen Cash-Flow erzielen. Neben traditionellen wirtschaftlichen Ertragsüberlegungen bindet die Fondsleitung auch Nachhaltigkeitsaspekte und -risiken in ihre Anlageentscheidungen ein. Durch Anwendung des nachstehend unter 1.9.3 beschriebenen Nachhaltigkeitsansatzes «**Klima-Ausrichtung**» verfolgt der Immobilienfonds das Ziel von Netto-Null CO₂-Emissionen bis spätestens im Jahr 2050 mit Zwischenziel im Jahr 2040 (Reduktion um 30% gegenüber 2023). Neu akquirierte Bestandsimmobilien, die einer Sanierung oder Entwicklung zugeführt werden, werden bis zu einem Anteil von maximal 20 % des Immobilienportfolios beim Zwischenziel nicht berücksichtigt. Dieser Anteil an nicht berücksichtigten Bestandsimmobilien darf zudem zusammen mit dem Anteil an Bestandsimmobilien, für die keine Messdaten vorhanden sind, bei der Zwischenzielberechnung nicht mehr als 30% des Immobilienportfolios betragen. Zwecks Reduktion der Emissionsintensität des Immobilienportfolios werden der Energieverbrauch und die Treibhausgasemissionen der Bestandsimmobilien regelmässig gemessen und jährlich in einen Bericht aufgenommen. Der Abdeckungsgrad für den Immobilienfonds, d.h. der Anteil der Bestandsimmobilien des Immobilienfonds, für welchen

Energieverbrauchsdaten erhoben, d.h. gemessen oder berechnet werden, beträgt mindestens 80 %.

Angaben zum Abdeckungsgrad und zur Zwischenzielerreichung ergeben sich jeweils aus dem Jahresbericht.

Der Nachhaltigkeitsansatz wird für alle Bestandsimmobilien des Immobilienfonds mit verfügbaren Energieverbrauchsdaten angewendet.

1.9.2 Anlagepolitik

Der Immobilienfonds investiert in Immobilienwerte und Immobilienprojekte in der Schweiz, bevorzugt in bedeutenden Schweizer Städten und deren Agglomerationen sowie substanziell in Wohnliegenschaften, gefolgt von Büro- und Verkaufsflächen sowie andere gemäss Fondsvertrag zulässige Anlagen. Die Immobilien werden vorwiegend im direkten Grundbesitz gehalten. Der Fonds investiert nicht nur in Immobilienwerte und zur umgehenden Überbauung geeignetes Bauland, sondern auch in unbebaute Grundstücke, die mittels Entwicklungsprojekten der Überbauung zugeführt werden.

1.9.3 Nachhaltigkeit

Nachhaltigkeitsansatz und -zielsetzung

Die Fondsleitung strebt mit dem Nachhaltigkeitsansatz «**Klima-Ausrichtung**» eine Verringerung des ökologischen Fussabdrucks des Immobilienportfolios des Fonds an, indem die Treibhausgasemissionen über die Zeit reduziert werden. Zur Erreichung dieser Zielsetzung verfolgt die Fondsleitung einen **Absenkepfad**, welcher regelmässig aktualisiert wird. Dieser folgt insbesondere dem Netto-Null-Ziel 2050 des Bundes (Schweiz) in Bezug auf die Wärme- und Stromversorgung. Bezüglich der Treibhausgasemissionen wird für das Jahr 2050 die Zielgrösse von 0 kg CO₂/m² Energiebezugsfläche angestrebt. Bis 2040 soll als Zwischenziel eine Reduktion der Emissionen von 30% gegenüber dem Vergleichswert von 2023 erreicht werden. Der Absenkepfad umfasst sämtliche Liegenschaften, die sich im Betrieb befinden, sowie Liegenschaften im Bau oder in Entwicklung, sofern die bestehende Datengrundlage ausreichend ist. Folgende Massnahmen und Instrumente sollen zu einer Reduktion der Emissionsintensität beitragen:

Gebäudeoptimierung

Die wichtigsten Handlungsfelder zur Reduktion der Treibhausgasemissionen sind Wärmeerzeugung und Gebäudehülle. Das Netto-Null-Ziel 2050 soll primär über den Ersatz von fossilen durch nicht fossile Energieträger, dem Ausbau von Photovoltaikanlagen und durch energetische Sanierungen zur Steigerung der Gebäudeenergieeffizienz erreicht werden. Zudem soll die Lage

der Liegenschaften, die umweltschonende Mobilität begünstigen, und die E-Mobilität sowie das Fahrradfahren gefördert werden. Die dem Absenkpfad zugrundeliegenden Sanierungszyklen beruhen, falls vorhanden, auf der konkreten Investitionsplanung der Fondsleitung. Ansonsten werden die zugrundeliegenden Bauteillebenszyklen verwendet.

Gebäudezertifizierung

Für sämtliche Bestandsimmobilien wird nach Inbetriebnahme ein offizieller Energieausweis der Kantone (GEAK) erstellt, um die Qualität einer Immobilie in Bezug auf ihre Nachhaltigkeitseigenschaften zu bewerten. Davon ausgenommen sind bevorstehende sowie laufende Entwicklungsprojekte und Bauvorhaben. Bei Bauprojekten orientiert sich die Fondsleitung des Weiteren an bestehenden Standards (u.a. Minergie) und strebt unter Berücksichtigung ökonomischer Aspekte einen Ausbau der Gebäudezertifizierungen an. Das Profil des Immobilienfonds aufgrund seiner zertifizierten Bestandsimmobilien und deren Anteil am Fondsvermögen sind aus dem Jahresbericht des Immobilienfonds ersichtlich.

Kennzahlen und Messmethodik

Die Fondsleitung erhebt jährlich Kennzahlen, welche der Überwachung der Zielerreichung dienen. Die Kennzahlen werden auch für einen internen Benchmark mit Liegenschaften anderer Eigentümerportfolios herangezogen und zur Ermittlung von Verbesserungspotenzialen verwendet. Die Kennzahlen werden konsolidiert im Jahresbericht des Immobilienfonds publiziert und umfassen mindestens die folgenden umweltrelevanten Kennzahlen gemäss der «Fachinformation Kennzahlen für Immobilienfonds» der Asset Management Association Switzerland (AMAS):

- Abdeckungsgrad;
- Energieträgermix;
- Energieverbrauch und -intensität;
- Treibhausgasemissionen und -intensität.

Die Kennzahlen basieren auf einer durch einen externen Spezialisten (Signa-Terre AG, Genf) erstellten Energiebuchhaltung. Die Energiebuchhaltung wird jährlich aufgrund der übermittelten Rechnungen für Wasser, Strom und Energie aktualisiert. Im Absenkpfad folgt die Definition der Emissionen dem Greenhouse Gas Protocol (GHGP) und umfasst Scope 1 und Scope 2 Emissionen. Scope 1 beinhaltet sämtliche direkt durch die Liegenschaft verursachten Emissionen (bspw. aus Öl- und Gasheizungen). Unter Scope 2 werden Emissionen, die bei der Produktion von importierter Energie oder Elektrizität anfallen (bspw. aus Fernwärme oder Allgemeinstrom), berücksichtigt. Der Energiebedarf wird basierend auf Parametern wie Lage, Baujahr, Nutzung, Energiebezugsfläche, Anzahl beheizter Geschosse, Sanierungsjahre der Bauteile und Energieträger berechnet.

Berichterstattung

Die Berichterstattung zur Nachhaltigkeit des Immobilienfonds mit Angaben zu den umweltrelevanten Kennzahlen, dem Abdeckungsgrad und dem Zwischenziel erfolgt jeweils im Rahmen des auf www.swissfunddata.ch publizierten Jahresberichts. Zudem sind weitere Informationen zum Nachhaltigkeitsansatz der Gruppe Mobilier auf www.mobilier.ch/nachhaltigkeit zu finden.

1.9.3 Der Einsatz der Derivate

Die Fondsleitung darf Derivate einsetzen. Der Einsatz von Derivaten darf jedoch auch unter ausserordentlichen Marktverhältnissen nicht zu einer Abweichung von den Anlagezielen beziehungsweise zu einer Veränderung des Anlagecharakters des Fonds führen. Bei der Risikomessung gelangt der Commitment-Ansatz I zur Anwendung.

Die Derivate bilden Teil der Anlagestrategie und werden nicht nur zur Absicherung von Anlagepositionen eingesetzt.

Im Zusammenhang mit kollektiven Kapitalanlagen dürfen Derivate nur zum Zwecke der Währungsabsicherung eingesetzt werden. Vorbehalten bleibt die Absicherung von Markt-, Zins- und Kreditrisiken bei kollektiven Kapitalanlagen, sofern die Risiken eindeutig bestimmbar und messbar sind.

Es dürfen nur Derivat-Grundformen verwendet werden, d.h. Call- oder Put-Optionen, Swaps und Termingeschäfte (Futures und Forwards), wie sie im Fondsvertrag näher beschrieben sind (vgl. § 12), sofern deren Basiswerte gemäss Anlagepolitik als Anlage zulässig sind. Es werden keine Kreditderivate eingesetzt.

Die Derivate können an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt oder OTC (over-the-counter) abgeschlossen sein. Derivate unterliegen neben dem Markt- auch dem Gegenparteiisiko, d.h. dem Risiko, dass die Vertragspartei ihren Verpflichtungen nicht nachkommen kann und dadurch einen finanziellen Schaden verursacht.

Der Einsatz von Derivaten darf auch unter ausserordentlichen Marktverhältnissen weder eine Hebelwirkung (sog. Leverage) auf das Fondsvermögen ausüben noch einem Leerverkauf entsprechen.

Es werden zurzeit keine Vermögenswerte als Sicherheiten im Rahmen von Anlagetechniken oder bei OTC-Geschäften entgegengenommen.

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 im Umlauf befindlichen Anteile. Er wird auf 0.01 Schweizer Franken gerundet.

1.11 Vergütungen und Nebenkosten

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

Verwaltungskommission der Fondsleitung: höchstens 1 % p.a. des Gesamtfondsvermögens.

Diese wird verwendet für die Leitung, die Vermögensverwaltung und die Vertriebstätigkeiten in Bezug auf den Immobilienfonds.

Ausserdem können damit die übertragenen Dienstleistungen gemäss Ziff. 2.5 vergütet werden.

Zudem werden aus der Verwaltungskommission der Fondsleitung Retrozessionen und Rabatte bezahlt.

Depotbankkommission der Depotbank: höchstens 0.25 % p.a. des Nettofondsvermögens.

Für die Auszahlung des Jahresertrages an die Anleger belastet die Depotbank dem Immobilienfonds eine Kommission von bis zu 1 % des Bruttobetrages der Ausschüttung.

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 Jahresbericht ersichtlich.

Die Verwaltungskommission der Zielfonds, in die investiert wird, darf höchstens 3 % betragen. Im Jahresbericht ist der maximale Satz der Verwaltungskommission der Zielfonds, in die investiert wird anzugeben.

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 direkte oder indirekte Beteiligung von mehr als 10 % des Kapitals oder der Stimmen verbunden ist («verbundene Zielfonds»), so dürfen im Umfang von solchen Anlagen dem Fondsvermögen nur eine

reduzierte Verwaltungskommission von höchstens 0.25 % belastet werden. Die Fondsleitung darf überdies allfällige Ausgabe- oder Rücknahmekommissionen der verbundenen Zielfonds nicht dem Immobilienfonds belasten.

Legt die Fondsleitung in Anteile eines verbundenen Zielfonds gemäss obigem Absatz an, welcher eine tiefere effektive (pauschale) Verwaltungskommission aufweist als die effektive Verwaltungskommission gemäss Ziff. 1, so darf die Fondsleitung anstelle der vorerwähnten reduzierten Verwaltungskommission auf dem in diesen verbundenen Zielfonds investierten Vermögen die Differenz zwischen der effektiven Verwaltungskommission des investierenden Fonds einerseits und der effektiven (pauschalen) Verwaltungskommission des verbundenen Zielfonds andererseits belasten.

1.11.2 Total Expense Ratio

Der Koeffizient der gesamten, laufend dem Fondsvermögen belasteten Kosten (Total Expense Ratio, TER) betrug:

2023

- auf dem durchschnittlichen Marktwert 0.67 %
- auf dem durchschnittlichen Gesamtfondsvermögen 0.55 %

2022

- auf dem durchschnittlichen Marktwert 0.56 %
- auf dem durchschnittlichen Gesamtfondsvermögen 0.55 %

2021

- auf dem durchschnittlichen Marktwert 0.61 %
- auf dem durchschnittlichen Gesamtfondsvermögen 0.56 %

2020

- auf dem durchschnittlichen Marktwert 0.64 %
- auf dem durchschnittlichen Gesamtfondsvermögen 0.58 %

1.11.3 Zahlung von Retrozessionen und Rabatten

Die Fondsleitung und deren Beauftragte können Retrozessionen zur Entschädigung der Vertriebstätigkeit von Immobilienfondsanteilen in der Schweiz bezahlen. Als hierfür vorausgesetzte Vertriebstätigkeit gilt insbesondere jede Tätigkeit, die darauf abzielt, den Vertrieb oder die Vermittlung von Fondsanteilen zu fördern,

wie 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 von Vertriebskommissionen gewährleisten eine transparente Offenlegung und informieren den Anleger von sich aus kostenlos über die Höhe der Entschädigungen, die sie für den Vertrieb erhalten können.

Auf Anfrage legen die Empfänger der Vertriebskommissionen die effektiv erhaltenen Beträge, welche sie für den Vertrieb der kollektiven Kapitalanlagen dieser Anleger erhalten, offen.

Die Fondsleitung und deren Beauftragte können im Vertrieb in der Schweiz 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 bezahlt werden, welche dem Vermögen des Immobilienfonds belastet wurden und somit das Vermögen des Immobilienfonds nicht zusätzlich belasten;
- aufgrund von objektiven Kriterien gewährt werden;
- sämtlichen Anlegern, welche die objektiven Kriterien erfüllen und die Rabatte verlangen, unter gleichen zeitlichen Voraussetzungen im gleichen Umfang gewährt werden.

Als objektive Kriterien können namentlich in Betracht kommen:

- das vom Anleger gezeichnete bzw. gehaltene Gesamtanlagevolumen in diesen und gegebenenfalls in andere Anlagefonds der gleichen Fondsleitung;
- die Höhe der vom Anleger generierten Gebühren;
- das vom Anleger praktizierte Anlageverhalten (z.B. erwartete Anlagedauer);
- die Unterstützungsbereitschaft des Anlegers in der Lancierungsphase des Immobilienfonds;

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

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

Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung, Depotbank und/oder Vertreibern im In- und Ausland, höchstens 5 % des NAV

Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung, Depotbank und/oder Vertreibern im In- und Ausland, höchstens 5 % des NAV

Kommission für die Auszahlung des Liquidationsbetrages im Falle der Auflösung des Immobilienfonds, höchstens 0.5 % des NAV.

Nebenkosten zugunsten des Fondsvermögens, die dem Fonds aus der Anlage des einbezahlten Betrages bzw. dem Verkauf von Anlagen erwachsen (§ 17 Ziff. 4 des Fondsvertrags):

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.

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 direkte oder indirekte Beteiligung von mehr als 10 Prozent des Kapitals oder der Stimmen verbunden ist, wird keine Ausgabe- und Rücknahmekommission und nur eine reduzierte Verwaltungskommission gemäss § 19 Ziff. 6 des Fondsvertrages belastet.

1.12 Einsicht in die Berichte

Der Prospekt mit integriertem Fondsvertrag und die Jahresberichte können bei der Fondsleitung, der Depotbank und allen Vertreibern kostenlos bezogen werden.

1.13 Rechtsform des Anlagefonds

Der Anlagefonds 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 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.

1.14 Die wesentlichen Risiken

Die wesentlichen Risiken des Immobilienfonds bestehen in der Abhängigkeit von Entwicklungen der Konjunktur, der Zinsen, des schweizerischen Immobilienmarktes sowie der beschränkten Liquidität, der Preisbildung und des Wettbewerbs.

Im Rahmen der Nachhaltigkeitspolitik wird auf Daten von beauftragten Dritten zurückgegriffen, was zu operationellen Risiken führen kann. Zudem fehlt in der Schweiz eine allgemein akzeptierte Nachhaltigkeitstaxonomie. Die Anforderungen, um die Nachhaltigkeit von Anlagen zu gewährleisten, können sich im Laufe der Zeit verändern. Dies kann eine Überarbeitung der Anlagepolitik erfordern.

Bezüglich der Zielsetzung des Netto-Null-Ziels 2050 des Bundes besteht das Risiko, dass der Bundesrat dieses Klimaziel verschärfen oder revidieren muss. Dies kann eine umfassende Anpassung des definierten Absenkpfeils des Immobilienfonds und erhöhte Kosten für die Zielerreichung zur Folge haben.

1.15 Liquiditätsmanagement

Die Fondsleitung stellt ein angemessenes Liquiditätsmanagement sicher. Die Fondsleitung beurteilt die Liquidität des Anlagefonds monatlich unter verschiedenen Szenarien und dokumentiert diese. Insbesondere hat die Fondsleitung folgende Risiken identifiziert und entsprechende Massnahmen vorgesehen: Liquiditätsrisiken bestehen insbesondere durch den möglichen Wegfall von Kreditlinien, die Rücknahme von Anteilen oder durch eine erhebliche Marktwertreduktion der Vermögenswerte. Die Fondsleitung überwacht diese primär über Stresstests und prüft regelmässig die Liquidität der Vermögenswerte.

2. Informationen über die Fondsleitung

2.1 Allgemeine Angaben zur Fondsleitung

Fondsleitung ist die Schweizerische Mobiliar Asset Management AG. Seit der Bewilligungserteilung durch die Aufsichtsbehörde im Jahre 2012 ist die Fondsleitung mit Sitz in Bern im Fondsgeschäft tätig.

2.2 Weitere Angaben zur Fondsleitung

Die Fondsleitung verwaltet in der Schweiz insgesamt neun kollektive Kapitalanlagen, wobei sich die Summe der verwalteten Vermögen am 31.08.2023 auf rund CHF 4.3 Milliarden belief.

Weiter erbringt die Fondsleitung insbesondere die folgenden Dienstleistungen:

- Facility Management

Adresse:

Schweizerische Mobiliar Asset Management AG,
Bundesgasse 35, CH-3001 Bern

2.3 Verwaltungs- und Leitungsorgane

Verwaltungsrat

Dr. Gérard Fischer (Präsident)

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Präsident des Verwaltungsrates der Fischer Horizon AG, Wildegg

Karl Huwyler (Vizepräsident)

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Präsident des Verwaltungsrates der Atreacca AG, Walchwil, Mitglied des Verwaltungsrates der Zugerberg Finanz AG, Zug, und Mitglied des Verwaltungsrates der UBS Clean Energy Infrastructure Switzerland 2 AG, Basel

Michèle Françoise Rodoni (Mitglied)

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: gleichzeitig CEO und Mitglied der Geschäftsleitung der Schweizerischen Mobiliar Holding AG, Bern, der Schweizerischen Mobiliar Lebensversicherungs-Gesellschaft, Bern und der Schweizerischen Mobiliar Versicherungsgesellschaft AG, Bern, Mitglied des Verwaltungsrates SMG Swiss Marketplace Group AG sowie Präsidentin des Stiftungsrates der Pensionskasse für die Generalagenten der Schweizerischen Mobiliar Versicherungsgesellschaft, Bern, der Pensionskasse für die Mitarbeitenden der Gruppe Mobiliar, Bern

und der Zusatz-Pensionskasse der Gruppe Mobiliar, Bern

Peter Brawand (Mitglied)

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Leiter Finanzen und Mitglied der Geschäftsleitung der Schweizerischen Mobiliar Holding AG, der Schweizerischen Mobiliar Lebensversicherungs-Gesellschaft AG und der Schweizerischen Mobiliar Versicherungsgesellschaft AG, Präsident des Verwaltungsrates der Limmat-Versicherungs-Gesellschaft AG, Bern, Vizepräsident des Verwaltungsrates der Protekta Rechtsschutz-Versicherung AG, Bern, Mitglied des Stiftungsrates der Pensionskasse für die Mitarbeitenden der Gruppe Mobiliar, Vizepräsident des Stiftungsrates der Zusatz-Pensionskasse der Gruppe Mobiliar, Vizepräsident des Verwaltungsrates der Trianon SA, Renens sowie Mitglied des Verwaltungsrates der Madisa AG, Bern

Alexandra Spörri (Mitglied)

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Mitglied und Geschäftsführerin Spörri ImmoPartner AG, Uster

Geschäftsleitung

Michael Christen (Leiter Fondsleitung)

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Mitglied der Geschäftsleitung der Schweizerische Mobiliar Holding AG (CIO), Bern, Gesellschafter und Geschäftsführer der Quantula GmbH, Riehen

Marco Bähler (Leiter Operations)

Keine relevanten Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung

Daniel Mewes (Leiter Investment Solutions)

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Verwaltungsratspräsident des Mobi Alternative Investment Fund (SICAV-FIS), Luxembourg

Philippe Bonvin (Leiter Wertschriften)

Keine relevanten Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung

Markus Wyss (Leiter Immobilien)

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Vizepräsident des Verwaltungsrates der Parkhaus Kesselturm AG, Luzern sowie Mitglied des Verwaltungsrates der Messepark Bern AG, Bern

2.4 Gezeichnetes und einbezahltes Kapital

Die Höhe des gezeichneten Aktienkapitals der Fondsleitung beläuft sich auf CHF 1 Mio. Das Aktienkapital ist in Namenaktien eingeteilt und zu 100 % einbezahlt.

Die Schweizerische Asset Management AG ist eine 100 %ige Tochtergesellschaft der Schweizerischen Mobiliar Holding AG.

2.5 Übertragung von Teilaufgaben

Die Fondsleitung hat der Schweizerische Mobiliar Versicherungsgesellschaft AG, Bern, verschiedene Teilaufgaben übertragen. Es handelt sich um Teilaufgaben in den Bereichen Finanz- und Rechnungswesen, IT und Human Resources.

Die Fondsleitung hat der Schweizerische Mobiliar Holding AG, Bern, Teilaufgaben im Bereich Compliance und interne Revision übertragen.

Die Teilaufgaben Fondsbuchhaltung, NAV-Berechnung und Erstellung des Jahresberichtes sind an die Swisssanto Fondsleitung AG, Zürich übertragen.

Die kaufmännische Liegenschaftenverwaltung ist an die Wincasa AG übertragen. Die technische Liegenschaftenverwaltung ist an verschiedene Bewirtschaftungsunternehmen in der ganzen Schweiz übertragen, kann jedoch jederzeit einem einzelnen Bewirtschaftungsunternehmen übertragen werden oder mit der kaufmännischen Liegenschaftsverwaltung zu einem Vollmandat zusammengefasst werden.

2.6 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.

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 Dritten erhält oder aus der Presse erfährt.

Der Fondsleitung ist es freigestellt, auf die Ausübung der Mitgliedschafts- und Gläubigerrechte zu verzichten.

3. Informationen über die Depotbank

3.1 Allgemeine Angaben zur Depotbank

Die Banque Cantonale Vaudoise (nachfolgend die „BCV“) fungiert als Depotbank. Die BCV wurde durch Dekret des Waadtländer Grossrats vom 19. Dezember 1845 auf unbestimmte Zeit errichtet. Sie ist eine öffentlich-rechtliche Aktiengesellschaft. Sitz und Geschäftsleitung befinden sich am Place St-François 14 in 1003 Lausanne, Schweiz. Sie kann Tochtergesellschaften, Filialen, Geschäftsstellen und Vertretungen haben.

Die BCV steht an der Spitze einer Bank- und Finanzgruppe. Diese Gruppe umfasst eine Privatbank spezialisiert auf Vermögensverwaltung, sowie drei Gesellschaften zur Leitung von Investmentfonds. Die Bank verfügt über eine Niederlassung in Guernsey (Banque Cantonale Vaudoise Guernsey Branch), die im Bereich strukturierte Finanzprodukte tätig ist. Die Eigenmittel beliefen sich per 31.12.2021 auf CHF 3'644 Millionen.

3.2 Weitere Angaben zur Depotbank

Die BCV ist eine kundennahe Universalbank mit mehr als 175 Jahren Geschäftserfahrung, rund 2000 Mitarbeitenden und über 60 Verkaufsstellen im Kanton Waadt. Zu ihrem Aufgabenbereich gehört es, kantonsweit alle Sektoren der Privatwirtschaft zu fördern und die öffentlichen Körperschaften bei der Finanzierung ihrer Aufgaben zu unterstützen sowie den Bedarf an Hypothekarkrediten zu decken. Zu diesem Zweck führt sie alle üblichen Bankgeschäfte für eigene Rechnung und für Rechnung Dritter aus (Art. 4 LBCV und Art. 4 der Bankstatuten). Die BCV geht ihren Geschäften vorwiegend im Kanton Waadt nach; liegt es im Interesse der Waadtländer Wirtschaft, kann sie auch an anderen Orten in der Schweiz und im Ausland tätig werden. Als Kantonbank setzt sie sich namentlich für die Entwicklung der kantonalen Wirtschaft nach den Grundsätzen der nachhaltigen Entwicklung ein, unter Berücksichtigung wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Kriterien.

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 Zentralverwahrung 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 ein ausländisches Finanzinstitut, das den Meldepflichten gemäss Modell 2 IGA des zwischenstaatlichen Abkommens im Sinne der Sections 1471–1474 des U.S. Internal Revenue Code unterliegt („Reporting Model 2 FFI“), angemeldet.

4. Informationen über Dritte

4.1 Zahlstellen

Zahlstelle ist: Banque Cantonale Vaudoise, Place St-François 14, 1003 Lausanne, mit sämtlichen Geschäftsstellen in der Schweiz.

4.2 Vertreiber

Es sind keine Vertreiber mit der Erbringung von Vertriebstätigkeiten beauftragt, die direkt zulasten des Immobilienfonds entschädigt werden.

4.3 Schätzungsexpertin

Die Fondsleitung hat mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde Wüest Partner AG, Zürich, als Schätzungsexpertin beauftragt.

Wüest Partner 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 Schweizerische Mobiliar Asset Management AG und den Schätzungsexperten abgeschlossener Auftrag.

Innerhalb Wüest Partner AG wurden folgende Hauptverantwortliche beauftragt:

- Andreas Bleisch, Dr. rer. pol., dipl. Ing. ETH
- Martin Schönenberger, dipl. Architekt FH, Master of Advanced Studies in Real Estate Management, Certificate of Advanced Studies in GEAK-Experte
- Mario Huber, Master of Advanced Studies in Real Estate, Master of Science in Wirtschaftsgeographie

4.4 Übertragung von Teilaufgaben

Die Fondsleitung hat der Schweizerische Mobiliar Versicherungsgesellschaft AG, Bern, verschiedene Teilaufgaben übertragen. Es handelt sich um Teilaufgaben in den Bereichen Finanz- und Rechnungswesen, IT und Human Resources.

Die Fondsleitung hat der Schweizerische Mobiliar Holding AG, Bern, Teilaufgaben im Bereich Compliance und interne Revision übertragen.

Die Teilaufgaben Fondsbuchhaltung, NAV-Berechnung und Erstellung des Jahresberichtes sind an die Swisssanto Fondsleitung AG,

Zürich übertragen.

Die kaufmännische Liegenschaftenverwaltung ist an die Wincasa AG übertragen. Die technische Liegenschaftenverwaltung ist an verschiedene Bewirtschaftungsunternehmen in der ganzen Schweiz übertragen, kann jedoch jederzeit einem einzelnen Bewirtschaftungsunternehmen übertragen werden oder mit der kaufmännischen Liegenschaftsverwaltung zu einem Vollmandat zusammengefasst werden.

5. Weitere Informationen, weitere Anlageinformationen, ausführliche Bestimmungen

5.1 Publikationen des Immobilienfonds

Weitere Informationen über den Immobilienfonds sind im jeweils letzten Jahresbericht enthalten.

Der Prospekt mit integriertem Fondsvertrag und der Jahresbericht können bei der Fondsleitung und der Depotbank kostenlos bezogen werden.

Bei einer Fondsvertragsänderung, einem Wechsel der Fondsleitung oder der Depotbank sowie der Auflösung des Immobilienfonds erfolgt die Veröffentlichung durch die Fondsleitung im Internet unter www.swissfunddata.ch.

Preisveröffentlichungen erfolgen bei jeder Ausgabe und Rücknahme von Fondsanteilen im Internet unter www.swissfunddata.ch.

5.2 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.

5.3 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 Vertriebsbewilligung vor: Schweiz
- b) Anteile dieser kollektiven Kapitalanlage dürfen in den Vereinigten Staaten von Amerika oder einem ihrer Territorien oder Besitzungen gemäss deren Rechtsprechung oder an US-Personen bzw. zugunsten von US-Personen weder angeboten, verkauft noch ausgeliefert werden.
- c) US-Personen sind (i) natürliche Personen, die (a) Staatsangehörige der Vereinigten Staaten von Amerika sind, oder (b) ihr Domizil in den Vereinigten Staaten von Amerika haben, oder (c) über eine ständige Aufenthaltsbewilligung in den Vereinigten Staaten von Amerika verfügen, oder (d) im Besitze einer gültigen oder abgelaufenen Greencard der Vereinigten Staaten von Amerika sind, oder (e) in den Vereinigten

Staaten von Amerika (umfassend deren Territorien und Besitzungen) geboren wurden, oder (f) aufgrund sonstiger Tatsachen in den Vereinigten Staaten von Amerika steuerpflichtig sind; sowie (ii) Personengesellschaften, Kapitalgesellschaften oder andere Rechtsgebilde, die nach dem Recht der Vereinigten Staaten von Amerika bzw. eines Bundesstaates, Territoriums oder einer Besitzung der Vereinigten Staaten errichtet wurden oder verwaltet werden. Dementsprechend dürfen Anteile weder in den Vereinigten Staaten von Amerika noch an oder für Rechnung von US-Personen angeboten oder verkauft werden. Spätere Übertragungen von Anteilen in die Vereinigten Staaten von Amerika bzw. an US-Personen sind unzulässig.

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.

5.4 Profil des typischen Anlegers

Der Fonds eignet sich für ertragsorientierte Anleger mit einem langfristigen Anlagehorizont, welche sich durch eine moderate Risikobereitschaft auszeichnen. Durch den Immobilienfonds partizipieren die Anleger indirekt an der Entwicklung des Schweizer Immobilienmarktes, indem sie in ein diversifiziertes Portfolio gemäss dem beschriebenen Anlageziel und Anlagepolitik investieren.

5.5 Bisherige Ergebnisse

Für Informationen zu bisherigen Ergebnissen des Immobilienfonds können Jahresberichte bei der Fondsleitung und der Depotbank kostenlos bezogen werden.

5.6 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.

I. Grundlagen

§ 1 Bezeichnung, Firma und Sitz von Fondsleitung und Depotbank

1. Unter der Bezeichnung MobiFonds Swiss Property besteht ein vertraglicher Anlagefonds der Art Immobilienfonds (der «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 Schweizerische Mobiliar Asset Management AG, Bundesgasse 35, 3001 Bern.
3. Depotbank ist die Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne.
4. Die FINMA hat auf Gesuch der Fondsleitung und Depotbank diesen Immobilienfonds gemäss Art. 10 Abs. 5 KAG von folgenden Vorschriften befreit:
 - a) die Pflicht zur Erstellung eines Halbjahresberichtes,
 - b) die Pflicht, die Ausgabe und Rücknahmepreise bzw. den Nettoinventarwert zu publizieren,
 - c) im Zusammenhang mit Sacheinlagen (§ 17 Ziff. 8) die Pflicht, neue Anteile zuerst den bisherigen Anlegern anbieten zu müssen,
 - d) die Pflicht lediglich bei Vorliegen eines bewilligten Bauvorhabens Anlagen in unbebaute Grundstücke zu tätigen (§ 8); derartige Anlagen sind jedoch Anlagebeschränkungen unterworfen (§ 15).

Die FINMA hat diesen Anlagefonds weiter gemäss Art. 50 Finanzdienstleistungsgesetz vom 15. Juni 2018 (FIDLEG) von der Prospektspflicht befreit.

In Anwendung von Art. 78 Abs. 4 KAG hat die FINMA auf Gesuch der Fondsleitung und der Depotbank diesen Anlagefonds von der Pflicht zur Einzahlung in bar befreit.

II. Rechte und Pflichten der Vertragsparteien

§ 2 Der Fondsvertrag

Die Rechtsbeziehungen zwischen Anlegern einerseits und Fondsleitung sowie Depotbank andererseits werden durch den vorliegenden Fondsvertrag und die einschlägigen Bestimmungen der Kollektivanlagengesetzgebung 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 legen Rechenschaft ab über die von ihnen verwalteten kollektiven Kapitalanlagen und informieren über sämtliche den Anlegern direkt oder indirekt belasteten Gebühren und Kosten sowie über von Dritten zugeflossene Entschädigungen, insbesondere Provisionen, Rabatte oder sonstige Vermögenswerte Vorteile.
3. Die Fondsleitung darf Anlageentscheide sowie Teilaufgaben Dritten übertragen, soweit dies im Interesse einer sachgerechten Verwaltung liegt. Sie beauftragt ausschliesslich Personen, die über die für diese Tätigkeit notwendigen Fähigkeiten, Kenntnisse und Erfahrungen und über die erforderlichen Bewilligungen verfügen. Sie instruiert und überwacht die beigezogenen Dritten sorgfältig.

Die Fondsleitung bleibt für die Erfüllung der aufsichtsrechtlichen Pflichten verantwortlich und wahrt bei der Übertragung von Aufgaben die Interessen der Anleger. Für Handlungen der Personen, denen die Fondsleitung Aufgaben übertragen hat, haftet sie wie für eigenes Handeln.

Die Anlageentscheide dürfen nur an Vermögensverwalter übertragen werden, die über die erforderliche Bewilligung verfügen.

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 oder gemäss den Bestimmungen von § 25 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.
7. Die Fondsleitung haftet dem Anleger dafür, dass die Immobiliengesellschaften, die zum Immobilienfonds gehören, die Vorschriften des KAG und des Fondsvertrages einhalten.
8. Die Fondsleitung 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.

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 Im-

mobiliengesellschaften. 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 Fondsvermögen 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 fordert, sofern dies möglich ist.

3. Die Depotbank führt die erforderlichen Aufzeichnungen und Konten so, dass sie jederzeit die verwahrten Vermögensgegenstände des Fonds voneinander unterscheiden kann.

Sie 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 legen Rechenschaft ab über die von ihnen aufbewahrten kollektiven Kapitalanlagen und informieren über sämtliche den Anlegern direkt oder indirekt belasteten Gebühren und Kosten sowie über von Dritten zugeflossene Entschädigungen, insbesondere Provisionen, Rabatte oder sonstige vermögenswerte Vorteile.

5. Die Depotbank kann Dritt- und Zentralverwahrer 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 Zentralverwahrer:

- 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 Interessenkollisionen 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 Zentralverwahrer verbundenen Risiken.

Für Finanzinstrumente darf die Übertragung im Sinne des vorstehenden Absatzes 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 Anleger sind im Prospekt über die Aufbewahrung durch nicht beaufsichtigte Dritt- oder Zentralverwahrer 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 Treuepflicht bei Immobilienanlagen.

§ 5 Der Anleger

1. Der Kreis der Anleger ist beschränkt auf qualifizierte Anleger gemäss Art. 10 Abs. 3 KAG i.V.m. Art. 4 Abs. 3 Bst. a, b, e, f und g FIDLEG:

- a) beaufsichtigte Finanzintermediäre wie Banken, Effekthändler und Fondsleitungen;
- b) beaufsichtigte Versicherungseinrichtungen;
- c) öffentlich-rechtliche Körperschaften und Vorsorgeeinrichtungen mit professioneller Tresorerie;
- d) Unternehmen mit professioneller Tresorerie.

Die Fondsleitung stellt zusammen mit der Depotbank sicher, dass die Anleger die Vorgaben in Bezug auf den Anlegerkreis erfüllen.

Professionelle Tresorerie liegt vor, wenn das Unternehmen bzw. die öffentlich-rechtliche Körperschaft oder Vorsorgeeinrichtung mindestens eine fachlich ausgewiesene, im Finanzbereich erfahrene Person damit betraut, seine Finanzmittel dauernd zu bewirtschaften.

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. Anstelle der Einzahlung in bar kann auf Antrag des Anlegers und mit Zustimmung der Fondsleitung eine Sacheinlage gemäss den Bestimmungen von § 17 Ziff. 8 vorgenommen werden. 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 die erforderlichen Auskünfte 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 Riskmanagement 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 zwei 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 darauffolgende Rücknahmen Vermögensvorteile zu erzielen versuchen, indem sie Zeitunterschiede zwischen der Festlegung der Schlusskurse und der Bewertung des Fondsvermögens ausnutzen (Market Timing).
- 5. Der Immobilienfonds ist nicht in Anteilklassen unterteilt.
 - 6. Die Anteile werden nicht verbrieft, sondern buchmässig geführt. Der Anleger ist nicht berechtigt, die Aushändigung eines Anteilscheines zu verlangen.

§ 6 Anteile und Anteilklassen

1. Die Fondsleitung kann mit Zustimmung der Depotbank und Genehmigung der Aufsichtsbehörde jederzeit verschiedene Anteilklassen schaffen, aufheben oder vereinigen. Alle Anteilklassen 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 Anteilklassen 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 Anteilklassen wird im Publikationsorgan bekannt gemacht. Nur die Vereinigung gilt als Änderung des Fondsvertrages im Sinne von § 27.
3. Die verschiedenen Anteilklassen können sich namentlich hinsichtlich Kostenstruktur, Referenzwährung, Währungsabsicherung, Ausschüttung oder Thesaurierung der Erträge, Mindestanlage sowie Anlegerkreis unterscheiden.
4. 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 Anteilklassen im Verhältnis zum Fondsvermögen belastet.

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 und sind ständig einzuhalten.
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. Werden Beschränkungen in Verbindung mit Derivaten gemäss § 12 nachstehend durch eine Veränderung des Deltas verletzt, so ist der ordnungsgemässe Zustand unter Wahrung der Interessen der Anleger spätestens innerhalb von drei Bankwerktagen wiederherzustellen.

§ 8 Anlageziel und Anlagepolitik

1. Das Anlageziel des Immobilienfonds besteht hauptsächlich in der langfristigen Sicherung einer angemessenen Performance. Die Liegenschaften sollen wertbeständig sein und einen stabilen Cash-Flow erzielen. Neben traditionellen wirtschaftlichen Ertragsüberlegungen bindet die Fondsleitung auch Nachhaltigkeitsaspekte und -risiken in ihre Anlageentscheide ein. Durch Anwendung des im Prospekt beschriebenen Nachhaltigkeitsansatzes «**Klima-Ausrichtung**» verfolgt der Immobilienfonds das Ziel von Netto-Null CO₂-Emissionen bis spätestens im Jahr 2050 mit Zwischenziel im Jahr 2040 (Reduktion um 30% gegenüber 2023) sowie auch das Ziel einer Verbesserung des Energieeffizienzprofils. Neu akquirierte Bestandsimmobilien, die einer Sanierung oder Entwicklung zugeführt werden, werden bis zu einem Anteil von maximal 20% des Immobilienportfolios beim Zwischenziel nicht berücksichtigt. Dieser Anteil an nicht berücksichtigten Bestandsimmobilien darf zudem zusammen mit dem Anteil an Bestandsimmobilien, für die keine Messdaten vorhanden sind, bei der Zwischenzielberechnung nicht mehr als 30% des Immobilienportfolios betragen. Zwecks Reduktion der Emissionsintensität des Immobilienportfolios werden der

Energieverbrauch und die Treibhausgasemissionen der Bestandsimmobilien regelmässig gemessen und jährlich in einen Bericht aufgenommen. Der Abdeckungsgrad, d.h. der Anteil der Bestandsimmobilien des Immobilienfonds, für welchen Energieverbrauchsdaten erhoben, d.h. gemessen oder berechnet werden, beträgt mindestens 80%. Der Nachhaltigkeitsansatz wird für alle Bestandsimmobilien des Immobilienfonds mit verfügbaren Energieverbrauchsdaten angewendet. Der Abdeckungsgrad sowie Angaben zur Zwischenzielerreichung werden jeweils im Jahresbericht auf www.swissfunddata.ch publiziert. Weitere Informationen hierzu sind dem Prospekt zu entnehmen.

2. Die Fondsleitung investiert das Vermögen dieses Immobilienfonds in Immobilienwerte und Immobilienprojekte in der ganzen Schweiz. Die mit diesen Anlagen verbundenen Risiken sind im Prospekt offen zu legen.
3. 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
 - Stockwerkeigentum
 - Bauland, das erschlossen und für eine umgehende Überbauung geeignet ist sowie über eine rechtskräftige Baubewilligung für dessen Überbauung verfügt (inkl. Abbruchobjekte und angefangene Bauten). Mit der Ausführung der Bauarbeiten muss vor Ablauf der Gültigkeitsdauer der jeweiligen Baubewilligung begonnen werden können.
 - Unbebaute Grundstücke, welche in der Bauzone eingezont und erschlossen sind und die mittels Entwicklungsprojekten der Überbauung zugeführt werden, wobei noch keine Baubewilligung vorliegt.
 - 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 Immobilien-gesellschaften, deren Zweck einzig der Erwerb und Ver-kauf oder die Vermietung und Verpachtung eigener Grundstücke ist, sofern mindestens zwei Drittel ihres Kapitals und der Stimmen im Immobilienfonds vereinigt sind.
- c) Anteile an andern Immobilienfonds (einschliesslich Real Estate Investment Trusts) sowie Immobilieninvestment-gesellschaften und -zertifikate, die an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenste-henden Markt gehandelt werden. Bei der Investition in Zielfonds ist sicherzustellen, dass der Zielfonds eine mindestens gleichwertige Nachhaltigkeitsstrategie ver-folgt.
- d) Schuldbriefe oder andere vertragliche Grundpfand-rechte.

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

- 4. Die Fondsleitung darf für Rechnung des Fonds Bauten erstellen lassen. Sie darf in diesem Fall für die Zeit der Vorberei-tung, des Baus oder der Gebäudesanierung der Ertragsrech-nung des Immobilienfonds für Bauland und angefangene Bauten einen Bauzins zum marktüblichen Satz gutschreiben, sofern dadurch die Kosten den geschätzten Verkehrswert nicht übersteigen.
- 5. 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 von mehr als 10 % des Kapitals oder der Stimmen verbunden ist.
- 6. Die Fondsleitung stellt ein angemessenes Liquiditätsmanage-ment sicher. Die Einzelheiten werden im Prospekt offenge-legt.

§ 9 Sicherstellung der Verbindlichkeiten und kurzfristig verfügbare Mittel

- 1. Die Fondsleitung muss zur Sicherstellung der Verbindlichkei-ten einen angemessenen Teil des Fondsvermögens in kurz-fristigen festverzinslichen Effekten oder in kurzfristig verfü-gbaren Mitteln halten. Sie darf diese Effekten und Mittel in

der Rechnungseinheit des Immobilienfonds sowie in ande-ren Währungen, auf welche die Verbindlichkeiten lauten, halten.

- 2. Als Verbindlichkeiten gelten aufgenommene Kredite, Ver-pflichtungen aus dem Geschäftsgang sowie sämtliche Ver-pflichtungen aus gekündigten Anteilen.
- 3. Als kurzfristig festverzinsliche Effekten gelten Forderungs-rechte mit einer Laufzeit oder Restlaufzeit bis zu 12 Mona-ten.
- 4. Als kurzfristig verfügbare Mittel gelten Kasse und Bankgut-haben auf Sicht und Zeit mit Laufzeiten 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 kön-nen festverzinsliche Effekten mit einer Laufzeit oder Rest-laufzeit 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

1. Die Fondsleitung darf Derivate einsetzen. Sie sorgt dafür, dass der Einsatz von Derivaten in seiner ökonomischen Wirkung auch unter ausserordentlichen Marktverhältnissen nicht zu einer Abweichung von den in diesem Fondsvertrag und Prospekt genannten Anlagezielen oder zu einer Veränderung des Anlagecharakters des Immobilienfonds führt. Zudem müssen die den Derivaten zu Grunde liegenden Basiswerte nach diesem Fondsvertrag als Anlagen zulässig sein. Im Zusammenhang mit kollektiven Kapitalanlagen dürfen Derivate nur zum Zwecke der Währungsabsicherung eingesetzt werden. Vorbehalten bleibt die Absicherung von Markt-, Zins- und Kreditrisiken bei kollektiven Kapitalanlagen, sofern die Risiken eindeutig bestimmbar und messbar sind.
2. Bei der Risikomessung gelangt der Commitment-Ansatz I zur Anwendung. Der Einsatz der Derivate übt unter Berücksichtigung der nach diesem Paragraphen notwendigen Deckung weder eine Hebelwirkung auf das Fondsvermögen aus noch entspricht dieser einem Leerverkauf.
3. Es dürfen nur Derivat-Grundformen verwendet werden. Diese umfassen:
 - a) Call- oder Put-Optionen, deren Wert bei Verfall linear von der positiven oder negativen Differenz zwischen dem Verkehrswert des Basiswerts und dem Ausübungspreis abhängt und null wird, wenn die Differenz das andere Vorzeichen hat.
 - b) Swaps, deren Zahlung linear und pfandunabhängig vom Wert des Basiswertes oder einem absoluten Betrag abhängen.

- c) Termingeschäfte (Futures und Forwards), deren Wert linear vom Wert des Basiswertes abhängt.

Es werden keine Kreditderivate eingesetzt.

4. Der Einsatz von Derivaten ist in seiner ökonomischen Wirkung entweder einem Verkauf (engagementreduzierendes Derivat) oder einem Kauf (engagementerhöhendes Derivat) eines Basiswerts ähnlich.
5.
 - a) Bei engagementreduzierenden Derivaten müssen die eingegangenen Verpflichtungen unter Vorbehalt von Bst. b und d dauernd durch die dem Derivat zu Grunde liegenden Basiswerte gedeckt sein.
 - b) Eine Deckung mit anderen Anlagen als den Basiswerten ist bei Engagement reduzierenden Derivaten zulässig, die auf einen Index lauten, welcher i) von einer externen, unabhängigen Stelle berechnet wird; ii) für die als Deckung dienenden Anlagen repräsentativ ist; iii) in einer adäquaten Korrelation zu diesen Anlagen steht.
 - c) Die Fondsleitung muss jederzeit uneingeschränkt über die Basiswerte oder Anlagen verfügen können.
 - d) Ein engagementreduzierendes Derivat kann bei der Berechnung der entsprechenden Basiswerte mit dem «Delta» gewichtet werden.
6. Bei engagementerhöhenden Derivaten muss das Basiswertäquivalent einer Derivatposition dauernd durch geldnahe Mittel gemäss Art. 34 Abs. 5 KKV-FINMA gedeckt sein. Das Basiswertäquivalent berechnet sich bei Futures, Optionen, Swaps und Forwards gemäss Anhang 1 der KKV-FINMA.
7. Die Fondsleitung hat bei der Verrechnung von Derivatpositionen folgende Regeln zu berücksichtigen:
 - a) Gegenläufige Positionen in Derivaten des gleichen Basiswerts sowie gegenläufige Positionen in Derivaten und in Anlagen des gleichen Basiswerts dürfen miteinander verrechnet werden ungeachtet des Verfalls der Derivate („Netting“), wenn das Derivat-Geschäft einzig zum Zwecke abgeschlossen wurde, um die mit dem erworbenen Derivaten oder Anlagen im Zusammenhang stehenden Risiken zu eliminieren, dabei die wesentlichen Risiken nicht vernachlässigt werden und der Anrechnungsbetrag der Derivate nach Art. 35 KKV-FINMA ermittelt wird.
 - b) Beziehen sich die Derivate bei Absicherungsgeschäften nicht auf den gleichen Basiswert wie der abzusichernde

Vermögenswert, so sind für eine Verrechnung, zusätzlich zu den Regeln von Bst. a, die Voraussetzungen zu erfüllen („Hedging“), dass die Derivat-Geschäfte nicht auf einer Anlagestrategie beruhen dürfen, die der Gewinnerzielung dient. Zudem muss das Derivat zu einer nachweisbaren Reduktion des Risikos führen, die Risiken des Derivats müssen ausgeglichen werden, die zu verrechnenden Derivate, Basiswerte oder Vermögensgegenstände müssen sich auf die gleiche Klasse von Finanzinstrumenten beziehen und die Absicherungsstrategie muss auch unter aussergewöhnlichen Marktbedingungen effektiv sein.

- c) Derivate, die zur reinen Absicherung von Fremdwährungsrisiken eingesetzt werden und nicht zu einer Hebelwirkung führen oder zusätzliche Marktrisiken beinhalten, können ohne die Anforderungen gemäss Bst. b bei der Berechnung des Gesamtengagements aus Derivaten verrechnet werden.
 - d) Gedeckte Absicherungsgeschäfte durch Zinsderivate sind zulässig. Wandelanleihen dürfen bei der Berechnung des Engagements aus Derivaten unberücksichtigt bleiben
8. Die Fondsleitung kann sowohl standardisierte als auch nicht standardisierte Derivate einsetzen. Sie kann die Geschäfte mit Derivaten an einer Börse, an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt oder OTC (Over-the-Counter) abschliessen.
- 9.
- a) Die Fondsleitung darf OTC-Geschäfte nur mit beaufichtigten Finanzintermediären abschliessen, welche auf diese Geschäftsarten spezialisiert sind und eine einwandfreie Durchführung des Geschäftes gewährleisten. Handelt es sich bei der Gegenpartei nicht um die Depotbank, hat erstere oder deren Garant eine hohe Bonität aufzuweisen.
 - b) Ein OTC-Derivat muss täglich zuverlässig und nachvollziehbar bewertet und jederzeit zum Verkehrswert veräussert, liquidiert oder durch ein Gegengeschäft glattgestellt werden können.
 - c) Ist für ein OTC Derivat kein Marktpreis erhältlich, so muss der Preis anhand eines angemessen und in der Praxis anerkannten Bewertungsmodells gestützt auf den Verkehrswert der Basiswerte, von denen das Derivat abgeleitet ist, jederzeit nachvollziehbar sein. Vor dem Abschluss eines Vertrags über ein solches Derivat sind grundsätzlich konkrete Offerten von mindestens

zwei Gegenparteien einzuholen, wobei der Vertrag mit derjenigen Gegenpartei abzuschliessen ist, welche die preislich beste Offerte unterbreitet. Abweichungen von diesem Grundsatz sind zulässig aus Gründen der Risikoverteilung oder wenn weitere Vertragsbestandteile wie Bonität oder Dienstleistungsangebot der Gegenpartei eine andere Offerte als insgesamt vorteilhafter für die Anleger erscheinen lassen. Ausserdem kann ausnahmsweise auf die Einholung von Offerten von mindestens zwei möglichen Gegenparteien verzichtet werden, wenn dies im besten Interesse der Anleger ist. Die Gründe hierfür sowie der Vertragsabschluss und die Preisbestimmung sind nachvollziehbar zu dokumentieren.

- d) Die Fondsleitung bzw. deren Beauftragten dürfen im Rahmen eines OTC-Geschäfts nur Sicherheiten entgegennehmen, welche die Anforderungen gemäss Art. 51 KKV-FINMA erfüllen. Der Emittent der Sicherheiten muss eine hohe Bonität aufweisen und die Sicherheiten dürfen nicht von der Gegenpartei oder von einer dem Konzern der Gegenpartei angehörigen oder davon abhängigen Gesellschaft begeben sein. Die Sicherheiten müssen hoch liquide sein, zu einem transparenten Preis an einer Börse oder einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt werden und mindestens börsentäglich bewertet werden. Die Fondsleitung bzw. deren Beauftragte müssen bei der Verwaltung der Sicherheiten die Pflichten und Anforderungen gemäss Art. 52 KKV-FINMA erfüllen. Insbesondere müssen sie die Sicherheiten in Bezug auf Länder, Märkte und Emittenten angemessen diversifizieren, wobei eine angemessene Diversifikation der Emittenten als erreicht gilt, wenn die von einem einzelnen Emittenten gehaltenen Sicherheiten nicht mehr als 20% des Nettoinventarwerts entsprechen. Vorbehalten bleiben Ausnahmen für öffentlich garantierte oder begebene Anlagen gemäss Art. 83 KKV. Weiter müssen die Fondsleitung bzw. deren Beauftragten die Verfügungsmacht und die Verfügungsbefugnis an den erhaltenen Sicherheiten bei Ausfall der Gegenpartei jederzeit und ohne Einbezug der Gegenpartei oder deren Zustimmung erlangen können. Die erhaltenen Sicherheiten sind bei der Depotbank zu verwahren. Die erhaltenen Sicherheiten können im Auftrag der Fondsleitung bei einer beaufsichtigten Drittverwahrstelle verwahrt werden, wenn das Eigentum an den Sicherheiten nicht übertragen wird und die Drittverwahrstelle von der Gegenpartei unabhängig ist.

10. Bei der Einhaltung der gesetzlichen und vertraglichen Anlagebeschränkungen (Maximal- und Minimallimiten) sind die Derivate nach Massgabe der Kollektivanlagengesetzgebung zu berücksichtigen.
11. Der Prospekt enthält weitere Angaben:
 - zur Bedeutung von Derivaten im Rahmen der Anlagestrategie;
 - zu den Auswirkungen der Derivatverwendung auf das Risikoprofil des Anlagefonds;
 - zu den Gegenparteirisiken von Derivaten;
 - zur Sicherheitenstrategie.

§ 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, Schuldbriefe oder andere vertragliche Grundpfandrechte.
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.

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. 1bis KKV Stellung zu nehmen.

C Anlagebeschränkungen

§ 15 Risikoverteilung und deren Beschränkung

1. Die Anlagen sind nach Objekten, deren Nutzungsart, Alter, Bausubstanz und Lage zu verteilen.

2. Die Anlagen sind auf mindestens zehn Grundstücke zu verteilen. Siedlungen, die nach den gleichen baulichen Grundsätzen erstellt worden sind, sowie aneinandergrenzende 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 Abbruchobjekte und angefangene Bauten gemäss § 8 Ziff. 3 Bst. a 5. Spiegelstrich 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) Unbebaute Grundstücke mit Entwicklungsprojekten gemäss § 8 Ziff. 3 Bst. a 6. Spiegelstrich bis 10 %;
 - f) Die Anlagen nach Buchstaben a und b vorstehend zusammen bis höchstens 40 %;
 - g) Die Anlagen nach Buchstaben a und e vorstehend zusammen bis höchstens 30 %.
5. In die Risikoverteilungsvorschriften gemäss § 15 sind Forderungen gegen Gegenparteien aus OTC-Geschäften einzubeziehen.
6. Die Fondsleitung darf höchstens 5 % des Fondsvermögens in OTC-Geschäften bei derselben Gegenpartei anlegen. Ist die Gegenpartei eine Bank, die ihren Sitz in der Schweiz oder in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union hat oder in einem anderen Staat, in welchem sie einer Aufsicht untersteht, die derjenigen in der Schweiz gleichwertig ist, so erhöht sich diese Limite auf 10 % des Fondsvermögens.

Werden die Forderungen aus OTC-Geschäften durch Sicherheiten in Form von liquiden Aktiven gemäss Art. 50 bis 55 KKV-FINMA abgesichert, so werden diese Forderungen bei der Berechnung des Gegenparteirisikos nicht berücksichtigt.

IV. Berechnung des Nettoinventarwertes sowie Ausgabe und Rücknahme 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 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 Personen 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 offenstehenden 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 offenstehenden 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 offenstehenden Markt gehandelt werden, wird wie folgt bestimmt: Der Bewertungspreis solcher Anlagen wird, ausgehend vom Nettoerwerbspreis, unter Konstanthaltung der daraus berechneten Anlagerendite, sukzessiv dem Rückzahlungspreis angeglichen. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen wird die Bewertungsgrundlage der einzelnen Anlagen der neuen Markttrendite 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. 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 Asset Management Association Switzerland Richtlinie für die Immobilienfonds.
 8. Bauland und angefangene Bauten sind zum Verkehrswert zu bewerten. Eine Neuschätzung erfolgt jährlich auf das Datum des Rechnungsabschlusses.
 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 nach kaufmännischen Regeln auf 0.01 Schweizer Franken gerundet.

§ 17 Ausgabe und Rücknahme von Anteilen sowie Handel

1. Die Ausgabe von Anteilen ist jederzeit möglich, doch darf sie nur tranchenweise erfolgen. Vorbehältlich § 17 Ziff. 8 bietet die Fondsleitung neue Anteile zuerst den bisherigen Anlegern an.
 2. Die Rücknahme von Anteilen erfolgt jeweils auf das Ende eines Rechnungsjahres unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten 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 Effekthändler einen regelmässigen börslichen oder ausserbörslichen Handel der Immobilienfondsanteile sicher. Der

Prospekt regelt die Einzelheiten.

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 Ausgabekommission gemäss § 18 zugeschlagen resp. eine Rücknahmekommission gemäss § 18 vom Nettoinventarwert abgezogen werden.

Die Nebenkosten für den An- und Verkauf der Anlagen (Handänderungssteuern, Notariatskosten, Gebühren, marktconforme 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. Jeder Anleger kann beantragen, dass er im Falle einer Zeichnung anstelle einer Einzahlung in bar Anlagen an das Fondsvermögen leistet („Sacheinlage“ oder „contribution in kind“ genannt). Der Antrag ist zusammen mit der Zeichnung bzw.

mit der Kündigung zu stellen. Die Fondsleitung ist nicht verpflichtet, Sacheinlagen zuzulassen.

Die Fondsleitung entscheidet allein über Sacheinlagen und stimmt solchen Geschäften nur zu, sofern die Ausführung der Transaktionen vollumfänglich im Einklang mit der Anlagepolitik des Anlagefonds steht und die Interessen der übrigen Anleger dadurch nicht beeinträchtigt werden.

Die im Zusammenhang mit einer Sacheinlage anfallenden Kosten dürfen nicht dem Fondsvermögen belastet werden.

Die Fondsleitung erstellt bei Sacheinlagen einen Bericht, der Angaben zu den einzelnen übertragenen Anlagen, dem Kurswert dieser Anlagen am Stichtag der Übertragung, die Anzahl der als Gegenleistung ausgegebenen oder zurückgenommenen Anteile und einen allfälligen Spitzenausgleich in bar enthält. Die Depotbank prüft bei jeder Sacheinlage die Einhaltung der Treuepflicht durch die Fondsleitung sowie die Bewertung der übertragenen Anlagen und der ausgegebenen bzw. zurückgenommenen Anteile, bezogen auf den massgeblichen Stichtag. Die Depotbank meldet Vorbehalte oder Beanstandungen unverzüglich der Prüfgesellschaft. Sacheinlagetransaktionen sind im Jahresbericht zu nennen.

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 Vertreibern im In- und Ausland von zusammen höchstens 5 % des Nettoinventarwertes belastet werden. Der zurzeit massgebliche Höchstsatz ist aus dem Prospekt ersichtlich.
 2. Bei der Rücknahme von Anteilen kann dem Anleger eine Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertreibern im In- und Ausland von zusammen höchstens 5 % des Nettoinventarwertes belastet werden. Der zurzeit massgebliche Höchstsatz ist aus dem Prospekt ersichtlich.
 3. Bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen erhebt die Fondsleitung zudem zugunsten des Fondsvermögens die Nebenkosten, die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus der Anlage des einbezahlten Betrages bzw. aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen (vgl. § 17 Ziff. 3). Bei der Ausgabe von Anteilen wird der jeweils angewandte Satz im Emissionsprospekt und bei der Rücknahme von Anteilen in der entsprechenden Abrechnung ausgewiesen.
 4. Für die Auszahlung des Liquidationsbetrages im Falle der Auflösung des Immobilienfonds kann den Anlegern auf dem Inventarwert seiner Anteile eine Kommission von 0.5 % berechnet werden.
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 0.25 % des Nettofondsvermögens, die pro rata temporis bei jeder Berechnung des Nettoinventarwertes dem Fondsvermögen belastet und spätestens nach Abschluss des Rechnungsjahres ausbezahlt wird (Depotbankkommission).

Der effektiv angewandte Satz der Depotbankkommission ist jeweils aus dem Jahresbericht ersichtlich.
 3. Für die Auszahlung des Jahresertrages an die Anleger belastet die Depotbank dem Immobilienfonds eine Kommission von maximal 1 % des Bruttobetragtes 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 Anlagen, namentlich marktübliche Courtagen, Kommissionen, Steuern und Abgaben, sowie Kosten für die Überprüfung und Aufrechterhaltung von Qualitätsstandards bei physischen Anlagen;
 - b) Abgaben der Aufsichtsbehörde für die Gründung, Änderung, Liquidation, Fusion oder Vereinigung des Immobilienfonds;
 - c) Jahresgebühr der Aufsichtsbehörde;
 - d) Honorare der Prüfgesellschaft für die jährliche Prüfung sowie für Bescheinigungen im Rahmen von Gründungen, Änderungen, Liquidation, Fusion oder Vereinigungen des Immobilienfonds;
 - e) Honorare für Rechts- und Steuerberater im Zusammenhang mit Gründungen, Änderungen, Liquidation, Fusion 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;

§ 19 Vergütung und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens

1. Für die Leitung des Immobilienfonds und der Immobiliengesellschaften, die Vermögensverwaltung und die Vertriebstätigkeit in Bezug auf den Immobilienfonds stellt die Fondsleitung zulasten des Immobilienfonds eine Kommission von jährlich maximal 1.0 % des Gesamtfondsvermögens in Rechnung, die pro rata temporis bei jeder Berechnung des Nettoinventarwertes dem Fondsvermögen belastet und spätestens nach Abschluss des Rechnungsjahres ausbezahlt wird (Verwaltungskommission inkl. Vertriebskommission).

Der effektiv angewandte Satz der Verwaltungskommission ist jeweils aus dem Jahresbericht ersichtlich.

- 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) alle Kosten, die durch die Ergreifung ausserordentlicher Schritte zur Wahrung der Anlegerinteressen durch die Fondsleitung, den Vermögensverwalter oder die Depotbank verursacht werden.
5. Zusätzlich haben Fondsleitung und Depotbank 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 Vermittlungskommissionen, Berater- und Anwalts honorare, Notar- und andere Gebühren sowie Steuern;
 - b) marktübliche an Dritte bezahlte Courtagen im Zusammenhang mit Erstvermietungen von Immobilien;
 - c) marktübliche Kosten für die Verwaltung der Liegenschaften durch Dritte;
 - d) Liegenschaftsaufwand, insbesondere Unterhalts- und Betriebskosten einschliesslich Versicherungskosten, öffentlich-rechtliche Abgaben sowie Kosten für Service- und Infrastrukturdienstleistungen, sofern dieser marktüblich ist und nicht von Dritten getragen wird;
 - e) Honorare der unabhängigen Schätzungsexperten sowie allfälliger weiterer Experten für den Interessen der Anleger dienende Abklärungen;
 - f) Beratungs- und Verfahrenskosten im Zusammenhang mit der allgemeinen Wahrnehmung der Interessen des Immobilienfonds und seiner Anleger.
6. Die Fondsleitung kann für ihre eigenen Bemühungen in Zusammenhang mit den folgenden Tätigkeiten eine Kommission erheben, sofern die Tätigkeit nicht von Dritten ausgeübt wird:
- a) Kauf und Verkauf von Grundstücken, bis zu maximal 3% des Kaufs- oder des Verkaufspreises;
 - b) Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten bis zu maximal 4 % der Baukosten;
 - c) Verwaltung der Liegenschaften bis zu maximal 5 % der jährlichen Bruttomietzinseinnahmen;
 - d) Entwicklung von Bauland bis zu maximal 2 % der Baukosten sowie die Baukommission (Bst. a vorstehend) von maximal 4 %, kumuliert somit bis zu 6 % der Baukosten. Als Baukosten gelten dabei alle im Zusammenhang mit der Erstellung der Immobilie anfallenden Kosten mit Ausnahme der (i) Erwerbs- und (ii) Erwerbsnebenkosten für das Grundstück.
7. Die Kosten, Gebühren und Steuern im Zusammenhang mit der Erstellung von Bauten, Sanierungen und Umbauten (namentlich marktübliche Planer- und Architektenhonorare, Baubewilligungs- und Anschlussgebühren, Kosten für die Einräumung von Dienstbarkeiten etc.) werden direkt den Gestehungskosten der Immobilienanlagen zugeschlagen.
8. Kosten nach Ziff. 4 Bst. a und Ziff. 5 Bst. a werden direkt dem Einstandswert zugeschlagen bzw. dem Verkaufswert abgezogen.
9. 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.
10. Die Fondsleitung und deren Beauftragten 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.
11. Die Verwaltungskommission der Zielfonds, in die investiert wird, darf unter Berücksichtigung von allfälligen Retrozessionen und Rabatten höchstens 3 % betragen. Im Jahresbericht ist der maximale Satz der Verwaltungskommission der Zielfonds, in die investiert wird, unter Berücksichtigung von allfälligen Retrozessionen und Rabatten anzugeben.
12. 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 direkte oder indirekte Beteiligung von mehr als 10 % des Kapitals oder der Stimmen verbunden ist («verbundene Zielfonds»), so dürfen im Umfang von solchen Anlagen dem Fondsvermögen nur eine reduzierte Verwaltungskommission von höchstens 0.25 % belastet werden. Die Fondsleitung darf überdies allfällige Ausgabe- oder Rücknahmekommissionen der verbundenen Zielfonds nicht dem Immobilienfonds belasten.

13. Legt die Fondsleitung in Anteile eines verbundenen Zielfonds gemäss obigem Absatz an, welcher eine tiefere effektive (pauschale) Verwaltungskommission aufweist als die effektive Verwaltungskommission gemäss Ziff. 1, so darf die Fondsleitung anstelle der vorerwähnten reduzierten Verwaltungskommission auf dem in diesen verbundenen Zielfonds investierten Vermögen die Differenz zwischen der effektiven Verwaltungskommission des investierenden Fonds einerseits und der effektiven (pauschalen) Verwaltungskommission des verbundenen Zielfonds andererseits belasten.

VI. Rechenschaftsablage und Prüfung

§ 20 Rechenschaftsablage

1. Die Rechnungseinheit des Immobilienfonds ist Schweizer Franken.
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. 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 allenfalls auf sie anwendbaren Standesregeln der Asset Management Association Switzerland eingehalten haben. Ein Kurzbericht der Prüfgesellschaft zur publizierten Jahresrechnung erscheint im Jahresbericht.

VII. Verwendung des Erfolges

§ 22

1. Der Nettoertrag des Immobilienfonds wird jährlich spätestens innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres in der Rechnungseinheit Schweizer Franken an die Anleger ausgeschüttet.
2. Die Fondsleitung kann zusätzlich Zwischenausschüttungen aus den Erträgen vornehmen.
3. Bis zu 30 % des Nettoertrages können auf neue Rechnung vorgetragen werden. Beträgt der Nettoertrag eines Rechnungsjahres inklusive vorgetragene Erträge aus früheren Rechnungsjahren weniger als 1 % des Nettofondsvermögens, so kann auf eine Ausschüttung verzichtet und der gesamte Nettoertrag auf neue Rechnung vorgetragen werden.
4. 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. Publikationsorgan des Immobilienfonds ist das im Prospekt genannten Printmedium oder elektronische Medium. Der Wechsel des Publikationsorgans ist im Publikationsorgan 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 Anteilklassen sowie Liquidation 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. Der Prospekt mit integriertem Fondsvertrag sowie die jeweiligen Jahresberichte können bei der Fondsleitung, der Depotbank und bei allen Vertreibern 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.
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 im Publikationsorgan 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 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

§ 26

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 § 24 Ziff. 2, welche mit Zustimmung der Aufsichtsbehörde von der Publikationspflicht ausgenommen sind.

XI. Anwendbares Recht und Gerichtsstand

§ 27

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 massgebend.
3. Der vorliegende Fondsvertrag tritt am 28. Dezember 2023 in Kraft.
4. Der vorliegende Fondsvertrag ersetzt den Fondsvertrag vom 25. Juli 2022.
5. 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.

Die Fondsleitung:
Schweizerische Mobilier Asset Management AG
Bundesgasse 35
CH-3001 Bern

Die Depotbank:
Banque Cantonale Vaudoise
Place St. François 14
CH-1003 Lausanne