

URBANIA REAL ESTATE SICAV

Kollektivanlage vom Typ «Immobilienfonds» nach schweizerischem Recht für qualifizierte Anleger

Anlagereglement und Anhang

Ausgabe des Anlagereglements: Dezember 2024

Ausgabe des Anhangs: Dezember 2024

URBANIA Real Estate SICAV
c/o Edmond de Rothschild (Suisse) SA, Niederlassung Freiburg

INHALTSVERZEICHNIS

Anlagereglement	5
I. Grundlagen	5
§ 1 <i>Unternehmensname und Sitz der Immobilien-SIVAC, der Fondsleitung, der Depotbank und des Vermögensverwalters.....</i>	5
II. Allgemeine Hinweise.....	6
§ 2 <i>Rechtsverhältnisse.....</i>	6
§ 3 <i>Aufgaben und Zuständigkeiten der Immobilien-SICAV.....</i>	6
§ 4 <i>Depotbank.....</i>	7
§ 5 <i>Aktionärskreis</i>	8
§ 6 <i>Aktien und Aktienklassen</i>	9
III. Richtlinien der Anlagepolitik	9
A Anlagegrundsätze.....	9
§ 7 <i>Einhaltung der Anlagerichtlinien.....</i>	9
§ 8 <i>Anlagepolitik.....</i>	9
§ 9 <i>Garantie für kurzfristige Verbindlichkeiten und Guthaben.....</i>	11
B Anlagetechniken und Anlageinstrumente	11
§ 10 <i>Effektenleihe.....</i>	11
§ 11 <i>Pensionsgeschäfte</i>	11
§ 12 <i>Derivate</i>	11
§ 13 <i>Aufnahme und Gewährung von Krediten.....</i>	13
§ 14 <i>Pfandrechte auf Gebäude.....</i>	13
C Anlagebeschränkungen	14
§ 15 <i>Risikoverteilung und Beschränkungen.....</i>	14
IV Berechnung des Nettoinventarwertes sowie Ausgabe und Rückkauf von Aktien, Schätzgutachter	14
§ 16 <i>Berechnung des Nettoinventarwerts und Heranziehung von mit der Schätzung beauftragten Sachverständigen.....</i>	14
§ 17 <i>Ausgabe, Rückkauf und Tausch von Aktien sowie Handel.....</i>	16
V. Vergütungen und Nebenkosten	17
§ 18 <i>Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Aktionäre.....</i>	17
§ 19 <i>Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens</i>	17
VI. Rechenschaftsablage und Audit	20
§ 20 <i>Rechnungslegung.....</i>	20
§ 21 <i>Prüfung.....</i>	20
VII. Ergebnisverwendung und Ausschüttungen	20
§ 22	20
VIII. Publikationen der Immobilien-SICAV	21
§ 23	21
IX. Umstrukturierung und Auflösung	21
§ 24 <i>Zusammenlegung.....</i>	21
§ 25 <i>Laufzeit der Immobilien-SICAV oder des Teilfonds und Auflösung.....</i>	22
X. Änderung des Anlagereglements	23
§ 26	23
XI. Haftung.....	23
§ 27	23
XII. Anwendbares Recht und Gerichtsstand	23
§ 28	23
Anhang	24
1. <i>Angaben zur Immobilien-SICAV</i>	24

URBANIA Real Estate SICAV

1.1	Übersicht.....	24
1.2	Allgemeine Angaben zu der Immobilien-SICAV, den Teilfonds und den Aktienklassen	25
1.3	Anlageziel und Anlagepolitik des Teilfonds	26
1.4	Profil des typischen Aktionärs	26
1.5	Wesentliche Risiken und Verwaltung des Liquiditätsrisikos	26
1.6	Nutzung von derivativen Finanzinstrumenten	27
1.6	Hauptdelegation bei der Fondsleitung.....	27
1.7	Delegierung der Anlageentscheidungen	28
1.8	Delegation sonstiger Teilaufgaben.....	28
1.9	Steuervorschriften.....	28
2.	Informationen zur Depotbank.....	29
3.	Weitere Informationen.....	30
3.1	Nützliche Hinweise.....	30
3.2	Bedingungen für Ausgabe und Rückkauf von Aktien	30
3.3	Vergütungen und Nebenkosten	31
3.4	Zahlung von Retrozessionen und Gewährung von Rabatten.....	31
3.5	Veröffentlichungen der SICAV	32
3.6	Verkaufsbeschränkungen	32
	Satzung	33
	I. Unternehmensname, Sitz, Zweck und Dauer	33
Art. 1	Unternehmensname, Sitz, Dauer	33
Art. 2	Zweck.....	33
	II. Aktienkapital, Ausgaben, Rückkäufe.....	33
Art. 3	Kapital und Teilfonds.....	33
Art. 4	Mindesteinlage, Mindestvermögen, Eigenmittelbetrag	33
Art. 5	Aktienklassen	34
Art. 6	Aktien	34
Art. 7	Vermögenswert, Nettoinventarwert.....	34
Art. 8	Ausgabe, Rückkauf und Austausch von Aktien.....	35
Art. 9	Vergütung oder Gebühren	36
Art. 10	Aktienübertragung.....	36
Art. 11	Aktienregister.....	36
Art. 12	Aktionärskreis.....	37
Art. 13	Zwangsrückkauf	37
Art. 14	Unternehmeraktionäre	38
Art. 15	Auskunftsrecht der Aktionäre	38
Art. 16	Verbindung mit dem Bundesgesetz über die Finanzmarktinfrastrukturen.....	38
	III. Organisation der Immobilien-SICAV	38
Art. 17	Organe	38
A	<i>Hauptversammlung.....</i>	<i>38</i>
Art. 18	Zuständigkeiten	38
Art. 19	Einberufung.....	39

Art. 20	Form der Einberufung, Aufnahme in die Tagesordnung.....	39
Art. 21	Vorsitz, Präsidium, Protokoll.....	40
Art. 22	Beteiligungsrecht	40
Art. 23	Stimmrecht.....	41
Art. 24	Beschlussfassung, Wahlen, Sitzungsort, Nutzung elektronischer Medien.....	41
Art. 25	Auflösung der Immobilien-SICAV oder eines Teilfonds, Versammlung der Unternehmeraktionäre, Beschlussfassung auf dem Zirkularweg	41
	<i>B</i> <i>Verwaltungsrat.....</i>	<i>42</i>
Art. 26	Oberste Leitung, Zuständigkeiten	42
Art. 27	Wahl, Dauer des Mandats	44
Art.28	Delegation, Ausschuss, Verwaltung	44
Art. 29	Einberufung.....	44
Art. 30	Beschlussfähigkeit, Beschlussfassung, Sitzungsort, Rückgriff auf elektronische Medien, schriftliche Beschlussfassung.....	44
Art. 31	Ergebnisverwendung	45
	<i>C</i> <i>Revisionsstelle</i>	<i>45</i>
Art. 32	Benennung, Zuständigkeiten.....	45
	<i>IV</i> <i>Geschäftsjahr, Jahresbericht und Halbjahresbericht.....</i>	<i>45</i>
Art. 33	Geschäftsjahr	45
Art. 34	Rechnungseinheit und Jahresbericht.....	45
	<i>V</i> <i>Veröffentlichungen</i>	<i>46</i>
Art. 35	Veröffentlichungen	46
	<i>VI</i> <i>Haftung</i>	<i>46</i>
Art. 36	Haftung	46
	<i>VII</i> <i>Liquidation und Umstrukturierungen</i>	<i>46</i>
Art. 37	Liquidation	46
Art. 38	Umstrukturierungen	46
	<i>VIII</i> <i>Rechtsstreitigkeiten.....</i>	<i>46</i>
Art. 39	Rechtsstreitigkeiten	46
	<i>IX</i> <i>Inkrafttreten.....</i>	<i>47</i>
Art. 40	Inkrafttreten.....	47

Anlagereglement

Definitionen

«Teilfonds»: Anlegerteilfonds

«Unternehmerteilfonds»: Unternehmerteilfonds = nachfolgend «Unternehmerteilfonds»

«Immobilien-SICAV» oder «SICAV»: URBANIA Real Estate SICAV, Immobilienfonds nach schweizerischem Recht in Form einer Investmentgesellschaft mit variablem Kapital (SICAV)

«Akte»: Anlegeraktie

«Aktionär»: Anlegeraktionär

«KAG»: Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006

«FINIG»: Bundesgesetz über die Finanzinstitute vom 15. Juni 2018

«FIDLEG»: Bundesgesetz über die Finanzdienstleistungen vom 15. Juni 2018

«FINMA»: Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA

Aus Gründen der Vereinfachung werden im Folgenden nur die männlichen Formen verwendet.

I. Grundlagen

§ 1 Unternehmensname und Sitz der Immobilien-SIVAC, der Fondsleitung, der Depotbank und des Vermögensverwalters

1. Unter dem Unternehmensnamen URBANIA Real Estate SICAV wurde eine Gesellschaft in Form einer Investmentgesellschaft mit variablem Kapital (SICAV) mit externer Verwaltung vom Typ «Immobilienfonds» gemäss Art. 36 ff. in Verbindung mit Art. 58 ff. KAG gegründet. Die Immobilien-SICAV gliedert sich in die folgenden Teilfonds:
 - URBANIA Real Estate SICAV – Swiss
 - URBANIA Real Estate SICAV – Compartiment Entrepreneur
2. Sitz der Immobilien-SICAV ist Freiburg.
3. Die Depotbank ist CACEIS Bank, Montrouge, Niederlassung Nyon / Schweiz, Nyon.
4. Die Immobilien-SICAV überträgt die Verwaltung einschliesslich der Vertriebstätigkeit und der Anlageentscheidungen sowie aller administrativen oder sonstigen Aufgaben auf die Fondsleitung CACEIS (Switzerland) SA, Nyon.
5. Die Fondsleitung delegiert die Anlageentscheidungen der Immobilien-SICAV sowie deren Teilfonds an Edmond de Rothschild REIM (Suisse) SA, Genf.
6. Die Immobilien-SICAV richtet sich ausschliesslich an qualifizierte Anleger im Sinne von Art. 10 Abs. 3 und 3ter KAG.
7. Auf Antrag der Immobilien-SICAV und gemäss Art. 10. Abs. 5 KAG hat die FINMA die Immobilien-SICAV von der Pflicht befreit, einen Halbjahresbericht zu erstellen und die Ausgabe- und Rücknahmepreise bzw. den Nettoinventarwert zu veröffentlichen.

Darüber hinaus hat die FINMA die Immobilien-SICAV von der Pflicht zur Veröffentlichung eines Prospekts im Sinne von Art. 50 FIDLEG befreit. Anstelle des Prospekts stellt die Immobilien-SICAV den Aktionären im Anhang zum vorliegenden Anlagereglement zusätzliche Angaben zur Verfügung, insbesondere in Bezug auf die Übertragung von Anlageentscheidungen und anderen Aufgaben der Immobilien-SICAV sowie betreffend die Depotbank und die Prüfungsgesellschaft. Die Aktionäre haben das Recht, von der Immobilien-SICAV jederzeit weitere Informationen erhalten.

Schliesslich hat die FINMA auf Antrag der Immobilien-SICAV und in Anwendung von Art. 10 Absatz 5 KAG eine Ausnahmeregelung gewährt:

- von der Verpflichtung, 10 Immobilien innerhalb von zwei Jahren nach der Gründung gemäss Art. 67 Abs. 4 und 87 KKV zu halten;

- von der Verpflichtung, dass der Verkehrswert einer einzelnen Immobilie 25 % des Vermögens des Teilfonds nicht übersteigen darf (§ 15).
- von der Verpflichtung, dass die Belastung aller Grundstücke im Durchschnitt nicht höher als ein Drittel ihres Verkehrswerts sein darf (§ 14).

II. Allgemeine Hinweise

§ 2 Rechtsverhältnisse

Die Rechtsverhältnisse zwischen den Aktionären und der Immobilien-SICAV sind durch das vorliegende Anlagereglement, die Satzung der Immobilien-SICAV sowie die einschlägigen Bestimmungen des KAG und des Aktienrechts geregelt.

§ 3 Aufgaben und Zuständigkeiten der Immobilien-SICAV

1. Die Immobilien-SICAV kann die Anlageentscheidungen sowie bestimmte sonstige Aufgaben an Dritte übertragen, sofern dies im Interesse der geeigneten Verwaltung liegt. Sie beauftragt nur Personen, die über die zur Ausübung dieser Tätigkeiten erforderlichen Fähigkeiten, Kenntnisse und Erfahrungen sowie die dafür erforderlichen Genehmigungen verfügen. Sie leitet und überwacht die Dritten, die sie beauftragt, aufmerksam.

Die Verwaltung darf nur an eine bewilligte Fondsleitung nach Art. 32 ff. FINIG delegiert werden. Die Verwaltung umfasst auch den Vertrieb in Verbindung mit der Immobilien-SICAV. Darüber hinaus delegiert die extern verwaltete Immobilien-SICAV die Vermögensverwaltung an dieselbe Fondsleitung, die die Vermögensverwaltung selbst in fine an einen einer anerkannten Aufsicht unterworfenen Vermögensverwalter delegieren kann.

Anlageentscheidungen dürfen nur an Vermögensverwalter delegiert werden, die über die erforderliche Genehmigung verfügen.

Die Immobilien-SICAV ist für die Einhaltung der Aufsichtspflichten verantwortlich und schützt die Interessen der Anleger bei der Delegation der Aufgaben.

2. Die Immobilien-SICAV und ihre Auftragnehmer unterliegen der Treue-, Sorgfalts- und Auskunftspflicht. Sie handeln unabhängig und ausschliesslich im Interesse der Aktionäre. Sie treffen die für eine einwandfreie Geschäftsführung erforderlichen organisatorischen Massnahmen. Sie erstatten über die von ihnen verwalteten kollektiven Kapitalanlagen Bericht und teilen sämtliche Gebühren und Kosten, die den Anlegern direkt oder indirekt zulasten gehen, sowie die Vergütungen Dritter, insbesondere Provisionen, Rabatte und andere finanzielle Vergünstigungen, mit.
3. Die Immobilien-SICAV kann Teilfonds mit anderen Teilfonds der Immobilien-SICAV oder einer anderen SICAV im Sinne der Art. 36 ff. KAG gemäss den Bestimmungen von § 24 zusammenlegen oder gemäss den Bestimmungen von § 25 auflösen.
4. Die Immobilien-SICAV hat Anspruch auf die in § 18 und 19 vorgesehenen Gebühren, auf Befreiung von den während der ordnungsgemässen Aufgabenerfüllung eingegangenen Verpflichtungen und auf Vergütung der zur Erfüllung dieser Verbindlichkeiten entstandenen Aufwendungen.
5. Die Immobilien-SICAV darf von ihren Unternehmensaktionären, von deren Beauftragten sowie von diesen Unternehmensaktionären nahestehenden natürlichen oder juristischen Personen keine Immobilienwerte übernehmen oder an diese abtreten.

Die Aufsichtsbehörde kann aus triftigen Gründen Ausnahmegenehmigungen für das Transaktionsverbot mit nahestehenden Personen erteilen. Dies ist dann möglich, wenn die Ausnahme im Interesse der Aktionäre ist und zusätzlich zu der Schätzung der ständigen Sachverständigen der Immobilien-SICAV ein von den vorstehend genannten Sachverständigen und deren Arbeitgeber unabhängiger Sachverständiger von der Immobilien-SICAV, ihrer

Fondsleitung und von der Depotbank mit der Schätzung beauftragt wird und bestätigt, dass der Kauf- und der Verkaufspreis der Immobilie sowie die Transaktionskosten marktkonform sind.

Am Ende der Transaktion erstellt die Immobilien-SICAV einen Bericht, der Angaben zu den verschiedenen erworbenen oder veräusserten Immobilien sowie deren Wert zum Referenzdatum des Erwerbs oder der Veräusserung, den Schätzbericht der ständigen Sachverständigen sowie den von dem unabhängigen Sachverständigen im Sinne von Art. 32A Abs. 1, Bst. C KKV erstellten Bericht über die Marktkonformität des Kauf- oder Verkaufspreises enthält.

Im Rahmen ihres Audits bestätigt die Prüfungsgesellschaft der Immobilien-SICAV, dass die für Immobilienanlagen gültige besondere Treuepflicht beachtet wurde.

Die Immobilien-SICAV erwähnt in ihrem Jahresbericht die genehmigten Transaktionen mit nahestehenden Personen.

6. Weitere Einzelheiten zur Delegation werden im Anhang und in der Satzung gegeben.

§ 4 Depotbank

1. Die Depotbank bewahrt das Gesellschaftsvermögen der Immobilien-SICAV auf, insbesondere die unbehaltene Schuldbriefe sowie die Aktien der Immobiliengesellschaften. Sie übernimmt Ausgabe und Rückkauf der Aktien und verwaltet den Zahlungsverkehr für die Immobilien-SICAV. Für die laufende Verwaltung von Immobilien kann sie Konten von Dritten führen lassen.
2. Bei Transaktionen, die sich auf das Vermögen der Immobilien-SICAV beziehen, garantiert die Depotbank, dass ihr der Gegenwert innerhalb der üblichen Fristen übertragen wird. Die Depotbank informiert die Immobilien-SICAV, wenn der Gegenwert nicht innerhalb der üblichen Fristen erstattet wird und fordert die Gegenpartei dazu auf, den Vermögenswert soweit möglich zu ersetzen.
3. Die Depotbank führt die Register und Konten, die dazu benötigt werden, die verwahrten Objekte der verschiedenen kollektiven Anlagen jederzeit voneinander unterscheiden zu können.
4. Die Depotbank überprüft das Eigentum der Immobilien-SICAV und verwaltet die entsprechenden Register, wenn die Objekte nicht verwahrt werden können.
5. Die Depotbank und ihre Auftragnehmer unterliegen der Treue-, Sorgfalts- und Auskunftspflicht. Sie handeln unabhängig und ausschliesslich im Interesse der Aktionäre. Sie treffen die für eine einwandfreie Geschäftsführung erforderlichen organisatorischen Massnahmen. Sie erstatten über die von ihnen verwahrten kollektiven Kapitalanlagen Bericht und teilen sämtliche Gebühren und Kosten, die den Anlegern direkt oder indirekt zulasten gehen, sowie die Vergütungen Dritter, insbesondere Provisionen, Rabatte und andere finanzielle Vergünstigungen, mit.
6. Die Depotbank kann Dritt- und Sammelverwahrer in der Schweiz oder im Ausland mit der Aufbewahrung des Teilfondsvermögens beauftragen, sofern eine sachgerechte Verwahrung gewährleistet ist. Die Depotbank achtet darauf, dass der von ihr beauftragte Dritt- oder Sammelverwahrer:
 - a) über eine angemessene Organisation, finanzielle Garantien und die fachlichen Qualifikationen verfügt, die für die Art und die Komplexität der Vermögenswerte, die ihm anvertraut werden, erforderlich sind;
 - b) einer regelmässigen externen Überprüfung unterzogen wird, die dazu dient, sicherzustellen, dass sich die Finanzinstrumente in seinem Besitz befinden;
 - c) die von der Depotbank erhaltenen Vermögenswerte so verwahrt, dass sie jederzeit anhand eines regelmässigen Abgleichs der Konten mit dem Portfolio überprüfen kann, dass die Vermögenswerte eindeutig zum Vermögen der Immobilien-SICAV bzw. ihrer Teilfonds gehören;
 - d) die für die Depotbank geltenden Vorschriften hinsichtlich der Wahrnehmung der ihr übertragenen Aufgaben und der Vermeidung von Interessenkonflikten einhält.

Bei Delegation einer Aufgabenausführung an einen Auftragnehmer haftet die Depotbank für durch diesen Dritten verursachte Schäden, sofern sie nicht nachweisen kann, dass sie bei der Auswahl, der Anweisung und der Überwachung die angesichts der Umstände gebotene Sorgfalt hat walten lassen. Der Anhang enthält Erläuterungen über die mit der Übertragung der Verwahrung an einen Dritt- oder Sammelverwahrer verbundenen Risiken.

Die Verwahrung der Finanzinstrumente darf im Sinne des vorstehenden Absatzes nur einem der Aufsicht unterliegenden Dritt- oder Sammelverwahrer übertragen werden. Davon ausgenommen ist die zwingende Verwahrung an einem Ort, an dem die Übertragung an einen der Aufsicht unterliegenden Dritt- oder Sammelverwahrer nicht möglich ist, wie insbesondere aufgrund zwingender Rechtsvorschriften oder der Modalitäten des Anlageprodukts. Die Aktionäre müssen im Anhang auf die Aufbewahrung durch einen nicht der Aufsicht unterliegenden Dritt- oder Sammelverwahrer hingewiesen werden.

7. Die Depotbank achtet darauf, dass die Immobilien-SICAV die Gesetze, Satzung (mit Ausnahme der Bestimmungen über die Rechtsform der Gesellschaften) und das Anlagereglement beachtet. Sie überprüft, dass die Berechnung des Nettoinventarwerts sowie der Ausgabeaufschläge und Rückkaufkurse der Aktien sowie die damit zusammenhängenden Anlageentscheidungen den gesetzlichen Bestimmungen, der Satzung und dem Anlagereglement entsprechen und dass das Ergebnis gemäss dem Anlagereglement und der Satzung verwendet wird. Die Depotbank haftet nicht für die Auswahl der Anlagen, welche die Immobilien-SICAV im Rahmen der Anlagevorschriften trifft.
8. Die Depotbank hat Anspruch auf die in § 18 und 19 vorgesehenen Gebühren, auf Befreiung von den während der ordnungsgemässen Aufgabenerfüllung eingegangenen Verbindlichkeiten und auf Erstattung der zur Erfüllung dieser Verpflichtungen erforderlichen angefallenen Aufwendungen.

Die Depotbank und ihre Beauftragten sowie die der Depotbank nahestehenden natürlichen oder juristischen Personen dürfen keine Immobilien von der Immobilien-SICAV erwerben oder an diese veräussern.

Die Aufsichtsbehörde kann aus triftigen Gründen Ausnahmegenehmigungen für das Transaktionsverbot mit nahestehenden Personen erteilen. Dies ist dann möglich, wenn die Ausnahme im Interesse der Aktionäre ist und zusätzlich zu der Schätzung der ständigen Sachverständigen der Immobilien-SICAV ein von den vorstehend genannten Sachverständigen und deren Arbeitgeber unabhängiger Sachverständiger von der Immobilien-SICAV, ihrer Fondsleitung und von der Depotbank mit der Schätzung beauftragt wird und bestätigt, dass der Kauf- und der Verkaufspreis der Immobilie sowie die Transaktionskosten marktkonform sind.

Im Rahmen ihres Audits bestätigt die Prüfungsgesellschaft der Immobilien-SICAV, dass die für Immobilienanlagen gültige besondere Treuepflicht beachtet wurde.

§ 5 Aktionärskreis

1. Der Aktionärskreis ist auf qualifizierte Anleger im Sinne von Art. 10 Abs. 3 und 3ter KAG in Verbindung mit Art. 4 Abs. 3 bis 5 und Art. 5 Abs. 1 FIDLEG begrenzt. Sofern in der Satzung anderweitige Bestimmungen getroffen wurden, bleiben diese vorbehalten. Für einzelne Aktionärsklassen können die Beschränkungen gemäss § 6 Ziff. 3 gelten.

Die Immobilien-SICAV stellt gemeinsam mit der Depotbank sicher, dass die Aktionäre die Vorschriften bezüglich des Aktionärskreises erfüllen.

2. Durch Zeichnung und Barzahlung erwerben die Anleger eine Beteiligung an der Immobilien-SICAV und am Gewinn aus ihrer Bilanz.
3. Die Immobilien-SICAV kann für Teilfonds unter bestimmten Umständen den Erwerb, das Halten oder die Übertragung von Aktien oder Aktienklassen begrenzen oder untersagen. Auf diese Begrenzungen und Umstände wird im Anhang oder in der Satzung näher eingegangen.

4. Die Immobilien-SICAV gibt den Aktionären jederzeit Auskunft über die Grundlagen für die Berechnung des Nettoinventarwerts der Aktien. Sollten die Aktionäre ausführliche Informationen über bestimmte Handlungen der Immobilien-SICAV wünschen, wie etwa die Ausübung von Mitgliedschafts- und Gläubigerrechten oder über das Risikomanagement, wird die Immobilien-SICAV ihnen auch darüber jederzeit Auskunft erteilen. Die Aktionäre können beim Gericht am Sitz der Immobilien-SICAV verlangen, dass die Prüfungsgesellschaft oder ein anderer Sachverständiger einen abklärungsbedürftigen Sachverhalt untersucht und ihnen darüber Bericht erstattet.

§ 6 Aktien und Aktienklassen

1. Die Aktien werden nicht verbrieft, sondern buchmässig geführt. Die Aktionäre sind nicht berechtigt, die Aushändigung einer Aktie oder eines Zertifikats zu verlangen.
2. Gemäss Art. 5 der Satzung darf die Immobilien-SICAV Aktienklassen erstellen, vom Markt nehmen und zusammenlegen.

Die verschiedenen Aktienklassen können sich insbesondere hinsichtlich Kostenstruktur, Referenzwährung, Währungsabsicherung, Ausschüttung oder Thesaurierung der Erträge, Mindestanlagebeträge sowie Aktionärskreis unterscheiden.

Vergütungen und Kosten werden nur den Aktienklassen zugerechnet, für welche eine bestimmte Leistung erbracht wurde. Vergütungen und Kosten, die nicht eindeutig einer Aktienklasse zugeordnet werden können, werden allen Aktienklassen entsprechend ihrem jeweiligen Anteil am Teilfondsvermögen zugerechnet.

3. Zurzeit gibt es folgende Aktienklassen:

D: Ausschüttende Aktienklasse, die dem gesamten qualifizierten Anlegerpublikum offensteht.

T: Thesaurierende Aktienklasse, die dem gesamten qualifizierten Anlegerpublikum offensteht.

III. Richtlinien der Anlagepolitik

A Anlagegrundsätze

§ 7 Einhaltung der Anlagerichtlinien

1. Bei der Auswahl der Anlagen und zur Umsetzung der Anlagepolitik gemäss § 8 befolgt die Immobilien-SICAV den Grundsatz der gewichteten Risikostreuung gemäss den nachfolgend in Prozent ausgedrückten Anlagegrenzen. Diese beziehen sich auf den zum Verkehrswert geschätzten Teilfonds und sind jederzeit einzuhalten. Der Teilfonds hat die Anlagegrenzen ab der Auflegung für zwei Jahre einzuhalten, vorbehaltlich des in § 15 Ziff. 2 genannten Limits, das während der in § 15 Ziff. 2 genannten Fristen ab der Auflegung zu beachten ist.
2. Werden die Beschränkungen infolge von Marktveränderungen überschritten, muss das Anlagevolumen unter Wahrung der Interessen der Aktionäre innerhalb einer angemessenen Frist auf das zulässige Niveau verringert werden.

Werden Beschränkungen in Verbindung mit Derivaten gemäss nachstehendem § 12 durch eine Veränderung des Deltas verletzt, so ist der ordnungsgemässe Zustand unter Wahrung der Interessen der Aktionäre spätestens innerhalb von drei Bankwerktagen wieder herzustellen.

§ 8 Anlagepolitik

1. Die URBANIA SICAV investiert das Vermögen des Teilfonds **URBANIA Real Estate SICAV - Swiss** hauptsächlich in Immobilienwerte jeglicher Art in der Schweiz, die eine anfängliche

URBANIA Real Estate SICAV

Mietrendite erwirtschaften und mittel- bis langfristig (im Prinzip 5 bis 10 Jahre) ein grosses Potenzial der Verdichtung, Erweiterung, des Ausbaus oder der Nutzungsänderung aufweisen. Die Anlagepolitik wird im Anhang näher erläutert.

2. Bei dem Teilfonds **URBANIA Real Estate SICAV - Swiss** sind folgende Anlagen zugelassen:

a) Gebäude und Nebenobjekte

Unter Gebäude werden verstanden:

- Wohnhäuser im Sinne von Gebäuden, die zu Wohnzwecken genutzt werden;
- kommerziell genutzte Gebäude;
- Bauten mit gemischter Nutzung;
- Stockwerkeigentum;
- Bauland (einschliesslich Abbruchobjekte) und im Bau befindliche Gebäude; unbebautes Land muss erschlossen und sofort baureif sein und über eine vollstreckbare Baugenehmigung verfügen. Die Bauarbeiten müssen vor dem Ablauf der Gültigkeitsdauer der Baugenehmigung beginnen;
- Baurechtsgrundstücke (inkl. Bau und Dienstbarkeiten).

Die übliche Eigentümergemeinschaft der Gebäude ist berechtigt, sofern die Immobilien-SICAV einen überwiegenden Einfluss ausüben kann, d. h. wenn sie über die Mehrheit der Eigentumsanteile und der Stimmen verfügt.

b) Beteiligungen an Immobiliengesellschaften, deren Zweck einzig der Erwerb und Verkauf oder die Vermietung und Verpachtung eigener Immobilien ist, sofern das Teilfonds mindestens zwei Drittel ihres Kapitals und der Stimmen hält.

c) Anteile an sonstigen Immobilienfonds (darunter Real Estate Investment Trusts) sowie an Immobilieninvestmentgesellschaften oder -zertifikate, die an der Börse oder an einem anderen öffentlich zugänglichen reglementierten Markt gehandelt werden.

Erwirbt die Immobilien-SICAV Anteile an anderen kollektiven Anlagen, die direkt oder indirekt von einer beliebigen Gesellschaft verwaltet werden, mit der die Immobilien-SICAV im Rahmen einer gemeinsamen Leitung oder Kontrolle oder aufgrund einer wesentlichen direkten oder indirekten Beteiligung verbunden ist («verbundene Zielfonds»), kann die Immobilien-SICAV weder etwaige Ausgabe- noch Rückkaufgebühren der verbundenen Zielfonds auf den Teilfonds umlegen.

d) Schuldbriefe und sonstige vertragliche Grundpfandrechte.

Die Gebäude werden im Grundbuch auf den Namen der Immobilien-SICAV eingetragen, und ihre Zugehörigkeit zu dem betreffenden Teilfonds wird vermerkt.

3. Die Immobilien-SICAV kann auf Rechnung des Teilfonds Gebäude bauen lassen. Es darf in diesem Fall für die Zeit der Vorbereitung, des Baus oder der Gebäuderenovation der Ertragsrechnung des Teilfonds für Bauland und angefangene Bauten einen Bauzins zum marktüblichen Satz gutschreiben, sofern dadurch die Kosten den geschätzten Verkehrswert nicht übersteigen.

4. Die Immobilien-SICAV investiert den Teilfonds **URBANIA Real Estate SICAV – Compartment Entrepreneur** in liquide Wertpapiere, insbesondere in folgende Anlagen:

- a) auf CHF lautende Anleihen und andere fest oder variabel verzinsliche Forderungspapiere oder -rechte der Schweizerischen Eidgenossenschaft;
- b) auf CHF lautende Bankguthaben auf Sicht oder auf Zeit mit einer Laufzeit von bis zu 12 Monaten bei Banken mit Sitz in der Schweiz;
- c) Geldmarktinstrumente einschliesslich Geldmarktfonds.

5. Die Immobilien-SICAV gewährleistet ein angemessenes Liquiditätsmanagement. Einzelheiten sind dem Anhang zu entnehmen.

§ 9 Garantie für kurzfristige Verbindlichkeiten und Guthaben

1. Um die Erfüllung ihrer Verbindlichkeiten gewährleisten zu können, muss die Immobilien-SICAV einen angemessenen Teil des Teilfondsvermögens in Form von kurzfristigen festverzinslichen Wertpapieren oder in Form von kurzfristig verfügbaren Guthaben behalten. Diese Wertpapiere und sonstigen Guthaben kann die Immobilien-SICAV in der Rechnungseinheit des Teilfonds sowie in anderen Währungen halten, auf die die Verbindlichkeiten lauten.
2. Unter Verbindlichkeiten werden die aufgenommenen Kredite, die laufenden Verbindlichkeiten sowie die sich aus den zum Rückkauf angekündigten Aktien ergebenden Verbindlichkeiten angesehen.
3. Als kurzfristige festverzinsliche Wertpapiere werden Forderungsrechte mit bis zu 12 Monaten Laufzeit oder Restlaufzeit angesehen.
4. Unter kurzfristig verfügbaren Guthaben werden Kassenbestände, Sicht- und Terminguthaben bei Banken mit einer Laufzeit von bis zu 12 Monaten sowie von einer Bank gewährte feste Kreditlimits in Höhe von bis zu 10 % des Netto-Teilfondsvermögens verstanden. Die Kreditlimits dürfen das gemäss § 14 Ziff. 2 zulässige maximale Pfandlimit nicht überschreiten.
5. Zur Sicherstellung von bevorstehenden Bauvorhaben können festverzinsliche Effekten mit einer Laufzeit oder Restlaufzeit von bis zu 24 Monaten gehalten werden.

B Anlagetechniken und Anlageinstrumente

§ 10 Effektenleihe

Die Immobilien-SICAV tätigt keine Geschäfte im Bereich der Effektenleihe.

§ 11 Pensionsgeschäfte

Die Immobilien-SICAV führt keine Pensionsgeschäfte aus.

§ 12 Derivate

1. Die Immobilien-SICAV kann Derivate im Rahmen von Art. 34 KKV-FINMA ausschliesslich zur Absicherung der Zinssatz- und Wechselkursrisiken nutzen.
Die Immobilien-SICAV achtet darauf, dass die wirtschaftliche Wirkung der Transaktionen mit derivativen Finanzinstrumenten nicht zu einer Abweichung von den im Anlagereglement beschriebenen Anlagezielen oder zu einer Abweichung von einem charakteristischen Anlagemerkmal des Teilfonds führen. Dies gilt auch bei ausserordentlichen Marktumständen.

Die Derivate dürfen in Verbindung mit kollektiven Kapitalanlagen nur zum Zwecke der Absicherung des Wechselkursrisikos eingesetzt werden. Bei kollektiven Kapitalanlagen ist eine Absicherung der Markt-, Zinssatz- und Kreditrisiken nur möglich, wenn diese Risiken eindeutig bestimmbar und definierbar sind.
2. Das Verfahren der Risikomessung entspricht einem modifizierten Commitment-I-Ansatz. Die Nutzung derivativer Finanzinstrumente beschränkt sich auf Positionen, durch die sich die Verpflichtung verringert und die somit in ihrer wirtschaftlichen Wirkung dem Verkauf der Basiswerte entsprechen. Transaktionen mit derivativen Finanzinstrumenten dürfen weder eine Hebelwirkung auf das Teilfondsvermögen ausüben noch einem Leerverkauf entsprechen.
3. Geschäfte mit Kreditderivaten sind nicht zulässig.

4. Die Immobilien-SICAV stellt sicher, dass sie die mit derivativen Finanzinstrumenten eingegangenen Zahlungs- und Lieferverpflichtungen unter Nutzung des Teilfondsvermögens gemäss der Gesetzgebung über kollektive Kapitalanlagen jederzeit erfüllen kann.
Es dürfen nur standardisierte Finanzderivate im strengen Sinne genutzt werden, nämlich:
 - a) Call- oder Put-Optionen, deren Wert bei Fälligkeit linear von der positiven oder negativen Differenz zwischen dem Verkehrswert des Basiswerts und dem Ausübungspreis abhängt und der Null beträgt, wenn die Differenz das andere Vorzeichen hat.
 - b) Swaps, deren Zahlungen linear und «pfadunabhängig» vom Wert des Basiswertes oder einem absoluten Betrag abhängen.
 - c) Termingeschäfte (Futures oder Forwards), deren Wert linear vom Wert des Basiswertes abhängt.
5.
 - a) Verpflichtungsreduzierende derivative Finanzinstrumente müssen vorbehaltlich der Bst. b) und d) stets durch die entsprechenden Basiswerte abgesichert sein.
 - b) Eine Absicherung [Schweiz: Deckung] mit anderen Anlagen ist bei verpflichtungsreduzierenden derivativen Finanzinstrumenten zulässig, wenn diese sich auf einen Index beziehen, der:
 - von einer externen, unabhängigen Stelle berechnet wird;
 - für die als Absicherung dienenden Anlagen repräsentativ ist;
 - in einer adäquaten Korrelation zu diesen Anlagen steht.
 - c) Die Immobilien-SICAV muss jederzeit und uneingeschränkt über die Basiswerte oder Anlagen verfügen können.
 - d) Verpflichtungsreduzierende derivative Finanzinstrumente können bei der Berechnung der entsprechenden Basiswerte mit dem « Delta» gewichtet werden.
6. Die Immobilien-SICAV kann Geschäfte mit standardisierten oder nicht standardisierten derivativen Finanzinstrumenten abschliessen. Sie kann Geschäfte mit derivativen Finanzinstrumenten an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt oder OTC (Over-the-Counter) ausführen.
7.
 - a) Die Immobilien-SICAV darf OTC-Geschäfte nur mit aufsichtspflichtigen Finanzintermediären abschliessen, die auf diese Geschäfte spezialisiert sind und eine einwandfreie Durchführung der Transaktionen gewährleisten. Handelt es sich bei der Gegenpartei nicht um eine Depotbank, so muss diese Gegenpartei oder deren Garantiegeber gemäss den gesetzlichen Bestimmungen für kollektive Kapitalanlagen in Art. 31 KKV-FINMA eine hohe Bonität aufweisen.
 - b) Derivative OTC-Finanzinstrumente müssen täglich zuverlässig und nachvollziehbar bewertet und jederzeit zum Verkehrswert veräussert, liquidiert oder durch ein Gegengeschäft glattgestellt werden können.
 - c) Wenn für ein OTC abgeschlossenes derivatives Finanzinstrument kein Marktpreis verfügbar ist, muss der Preis anhand eines geeigneten und in der Praxis anerkannten Bewertungsmodells jederzeit überprüft werden, wobei sich das Bewertungsmodell auf den Verkehrswert der entsprechenden Basiswerte stützen muss. Darüber hinaus müssen vor dem Abschluss des Geschäfts bei mindestens zwei geeigneten Gegenparteien konkrete Angebote eingeholt werden, die in Betracht kommen, Anzunehmen ist dann das in Bezug auf den Preis, die Bonität, die Risikoverteilung und die Dienstleistungen der Gegenpartei vorteilhafteste Angebot. Vertragsabschluss und Preisfestsetzung sind auf verständliche Weise zu dokumentieren.

- d) Die Immobilien-SICAV oder deren Beauftragte dürfen im Rahmen von OTC-Geschäften nur Sicherheiten annehmen, welche die in Art. 51 KKV-FINMA genannten Anforderungen 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 angehörenden oder davon abhängigen Gesellschaft begeben werden. Die Sicherheiten müssen hoch liquide sein, zu einem transparenten Preis an einer Börse oder einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt werden und mindestens an jedem Börsentag bewertet werden. Die Immobilien-SICAV 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 20 % des Nettoinventarwerts nicht übersteigen. Ausnahmen bilden die von öffentlich-rechtlichen Einrichtungen garantierten oder begebenen Anlagen gemäss Art. 83 KKV. Ausserdem müssen die Immobilien-SICAV bzw. deren Beauftragte jederzeit die Befugnis und die Möglichkeit erhalten können, ohne Intervention oder Zustimmung der Gegenpartei, bei Ausfall der Gegenpartei über die Sicherheiten verfügen zu können. Die erhaltenen Sicherheiten sind bei der Depotbank zu verwahren. Die erhaltenen Sicherheiten können im Auftrag der Immobilien-SICAV bei einer aufsichtspflichtigen Drittverwahrstelle verwahrt werden, wenn das Eigentum an den Sicherheiten nicht übertragen wird und die Drittverwahrstelle von der Gegenpartei unabhängig ist.
8. Die derivativen Finanzinstrumente sind im Rahmen der Einhaltung der gesetzlichen und reglementarischen (Ober- und Unter)grenzen gemäss den gesetzlichen Bestimmungen für kollektive Kapitalanlagen zu berücksichtigen.
9. Der Anhang enthält folgende weitere Angaben:
- Bedeutung der derivativen Finanzinstrumente im Rahmen der Anlagestrategie;
 - Wirkung von Geschäften mit derivativen Finanzinstrumenten auf das Risikoprofil des Teilfonds;
 - Kontrahentenrisiko bei derivativen Finanzinstrumenten;
 - Sicherheitsstrategie.

§ 13 Aufnahme und Gewährung von Krediten

1. Die Immobilien-SICAV kann auf Rechnung des Teilfonds keine Kredite gewähren. Hiervon ausgenommen sind Forderungen gegen Immobiliengesellschaften des Teilfonds, Pfandbriefe und sonstige vertragliche Grundpfandrechte.
2. Die Immobilien-SICAV kann auf Rechnung des Teilfonds Kredite aufnehmen.

§ 14 Pfandrechte auf Gebäude

1. Die Immobilien-SICAV darf Immobilien verpfänden und die Pfandrechte zur Sicherung übereignen.
2. Die Belastung aller Grundstücke darf jedoch im Durchschnitt nicht höher als ein Drittel ihres Verkehrswerts sein. Gemäss der von der FINMA gewährten Ausnahmeregelung können jedoch während eines Zeitraums von 5 Jahren ab Auflegung alle Immobilien des Teilfonds im Durchschnitt innerhalb folgender Grenzen belastet werden:
 - Maximal 45 % des Verkehrswerts innerhalb von 4 Jahren ab Auflegung;
 - Maximal 40 % des Verkehrswerts innerhalb von 5 Jahren ab Auflegung.

Die Vorgabe von einem Drittel wird nach Ablauf einer Frist von 5 Jahren ab Auflegung des Teilfonds und damit im Januar 2028 eingehalten.

Um die Liquidität zu erhalten, darf der Satz, zu dem die Gebäude insgesamt belastet werden dürfen, vorübergehend und ausnahmsweise auf die Hälfte des Verkehrswerts angehoben werden, sofern dabei die Interessen der Anleger gewahrt bleiben. In diesem Fall muss die

Prüfungsgesellschaft bei der Prüfung der Immobilien-SICAV eine Stellungnahme zu den Bedingungen gemäss Art. 96 Abs. 1bis KKV abgeben.

C Anlagebeschränkungen

§ 15 Risikoverteilung und Beschränkungen

1. Die Anlagen sind nach Objekten, deren Nutzungsart, Alter, Bausubstanz und Lage zu aufzuteilen.
2. Die Anlagen müssen innerhalb von zwei Jahren auf mindestens drei Immobilien, innerhalb von drei Jahren auf mindestens drei bis fünf Immobilien und innerhalb von vier Jahren nach der Auflegung auf mindestens zehn Immobilien verteilt werden. Die nach denselben Bauprinzipien gebauten Wohngebäude und angrenzenden Grundstücke gelten als ein einziges Gebäude.
3. Der Verkehrswert einer Immobilie darf 25 % des Teilfondsvermögens nicht überschreiten. Gemäss der von der FINMA gewährten Ausnahmeregelung kann der Verkehrswert einer Immobilie während eines Zeitraums von 5 Jahren ab Auflegung den Satz von 25 % innerhalb folgender Grenzen überschreiten:
 - Maximal 50 % innerhalb von 3 Jahren ab Auflegung;
 - Maximal 40 % innerhalb von 4 Jahren ab Auflegung;
 - Maximal 30 % innerhalb von 5 Jahren ab Auflegung;

Der Verkehrswert von 25 % wird nach Ablauf der Frist von 5 Jahren ab der Auflegung des Teilfonds und damit im Januar 2028 eingehalten.

4. Darüber hinaus beachtet die Immobilien-SICAV die folgenden Anlagebeschränkungen in Bezug auf das Teilfonds:
 - a) Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und im Bau befindliche Gebäude: bis höchstens 30 %;
 - b) Baurechtsgrundstücke: bis höchstens 30 %;
 - c) Schuldbriefe und sonstige vertragliche Grundpfandrechte: bis höchstens 10 %;
 - d) Anteile an anderen Immobilienfonds und Immobilieninvestmentgesellschaften: bis höchstens 25 %;
 - e) die vorstehend in den Bst. a) und b) genannten Anlagen dürfen zusammen nicht mehr als 40 % betragen.

IV Berechnung des Nettoinventarwertes sowie Ausgabe und Rückkauf von Aktien, Schätzgutachter

§ 16 Berechnung des Nettoinventarwerts und Heranziehung von mit der Schätzung beauftragten Sachverständigen

1.
 - a) Der Teilfonds hat einen eigenen Nettoinventarwert pro Aktie oder für jede Aktienklasse, sofern mehrere Aktienklassen ausgegeben werden.
 - b) Der Nettoinventarwert des Teilfonds und der jeweilige Anteil der unterschiedlichen Klassen (Quoten) werden zum Verkehrswert am Ende des Rechnungsjahres sowie für jede Ausgabe von Aktien in Schweizer Franken ermittelt.
2. Die Immobilien-SICAV lässt den Verkehrswert der Gebäude des Teilfonds zum Ende eines jeden Geschäftsjahres sowie bei der Ausgabe von Aktien durch unabhängige Sachverständige prüfen. Zu diesem Zweck beauftragt die Immobilien-SICAV mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde zwei natürliche Personen oder eine juristische Person als Schätzgutachter. Die Besichtigung der Grundstücke durch die Schätzgutachter ist mindestens alle drei Jahre zu wiederholen. Die Immobilien-SICAV lässt die für den Kauf oder Verkauf geplanten Gebäude vorab schätzen. Im

Verkaufsfall ist eine neue Schätzung nicht notwendig, wenn die letzte Schätzung weniger als 3 Monate zurückliegt und sich die Bedingungen nicht erheblich geändert haben.

3. Die an einer Börse an einem anderen regulierten und öffentlich zugänglichen Markt gehandelten Anlagen sind mit dem am Hauptmarkt gezahlten aktuellen Tageskurs zu bewerten. Die anderen Anlagen sowie Anlagen, für die keine aktuellen Tageskurse verfügbar sind, sind mit dem Preis zu bewerten, der zum Zeitpunkt der Schätzung bei einem mit Sorgfalt durchgeführten Verkauf erzielt würde. Zur Ermittlung des Verkehrswertes wendet die Immobilien-SICAV in diesem Fall angemessene und in der Praxis anerkannte Bewertungsmodelle und -grundsätze an.
4. Offene kollektive Kapitalanlagen werden mit ihrem Rücknahmepreis bzw. Nettoinventarwert bewertet. Werden die offenen kollektiven Anlagen ordnungsgemäss an einer Börse oder einem anderen regulierten und öffentlich zugänglichen Markt gehandelt, kann die Immobilien-SICAV sie gemäss Ziff. 3 bewerten.
5. Der Wert von kurzfristigen Effekten mit fester Verzinsung, die nicht an einer Börse oder einem anderen regulierten und öffentlich zugänglichen Markt gehandelt werden, wird wie folgt bestimmt: Der Bewertungspreis solcher Anlagen wird, ausgehend vom Nettoerwerbspreis, unter Konstanthaltung der daraus berechneten Anlagerendite, sukzessiv dem Rückkaufkurs angeglichen. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen wird die Bewertungsgrundlage der einzelnen Anlagen an die neue Marktrendite angepasst. Kann kein aktueller Marktpreis herangezogen werden, bezieht man sich in der Regel auf die Bewertung von Geldmarktinstrumenten mit identischen Merkmalen (Qualität und Sitz des Emittenten, Ausgabewährung, Laufzeit).
6. Bankguthaben werden in Höhe des Forderungsbetrags zuzüglich aufgelaufener Zinsen bewertet. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen oder der Bonität wird die Bewertungsgrundlage für Terminguthaben bei Banken den neuen Verhältnissen angepasst.
7. Die Immobilien werden für die Immobilien-SICAV gemäss der aktuellen Richtlinie für Immobilienfonds der Asset Management Association Switzerland bewertet.
8. Die Bewertung unbebauter Grundstücke und im Bau befindlicher Gebäude basiert auf dem Verkehrswertprinzip. Die Fondsleitung lässt die im Bau befindlichen Gebäude schätzen. Diese werden zum Geschäftsjahresende zum Verkehrswert bewertet.
9. Der Nettoinventarwert einer Aktienklasse ergibt sich aus dem Anteil des Verkehrswertes des der betreffenden Aktienklasse zuzuordnenden Teilfonds, abzüglich der allfälligen Verbindlichkeiten des Teilfonds, die der betreffenden Aktienklasse zugeteilt sind, sowie um die bei einer allfälligen Liquidation des Teilfonds wahrscheinlich anfallenden Steuern (Grundstück- und gegebenenfalls Handänderungssteuern), die der betreffenden Aktienklasse zugeteilt sind, dividiert durch die Anzahl der sich im Umlauf befindlichen Aktien der entsprechenden Klasse. Das Ergebnis wird auf CHF 0.01 gerundet.
10. Die Anteile am Verkehrswert des Nettovermögens des Teilfonds (Vermögen des Teilfonds abzüglich der Verbindlichkeiten), die den jeweiligen Aktienklassen zuzurechnen sind, werden erstmals bei der Erstaussgabe mehrerer Aktienklassen (wenn diese gleichzeitig erfolgt) oder der Erstaussgabe einer neuen Aktienklasse auf der Basis der dem Teilfonds für jede Aktienklasse des Teilfonds zufließenden Ergebnisse bestimmt. Der Anteil wird bei folgenden Ereignissen neu berechnet:
 - a) bei Ausgabe und Rückkauf von Aktien;
 - b) am Stichtag für Ausschüttungen, sofern (i) solche Ausschüttungen sich nur auf einzelne Aktienklassen beziehen (Ausschüttungsklassen), (ii) die Ausschüttungen der verschiedenen Aktienklassen in Prozenten ihres jeweiligen Nettoinventarwertes unterschiedlich ausfallen oder (iii) unterschiedliche in Prozent der Ausschüttungen anfallende Kommissions- oder Kostenbelastungen auf die Ausschüttungen der verschiedenen Aktienklassen angerechnet werden.
 - c) bei der Inventarwertberechnung, im Rahmen der Zuweisung von Verbindlichkeiten

(einschliesslich der fälligen oder aufgelaufenen Kosten und Kommissionen) an die verschiedenen Aktienklassen, wenn die Verbindlichkeiten der verschiedenen Aktienklassen in Prozenten ihres jeweiligen Nettoinventarwertes unterschiedlich ausfallen, namentlich, wenn (i) für die verschiedenen Aktienklassen unterschiedliche Kommissionssätze zur Anwendung gelangen oder wenn (ii) klassenspezifische Kostenbelastungen erfolgen;

- d) bei der Inventarwertberechnung, im Rahmen der Zuweisung von Erträgen oder Kapitalerträgen an die verschiedenen Aktienklassen, sofern die Erträge oder Kapitalerträge aus Transaktionen anfallen, die nur im Interesse einer Aktienklasse oder im Interesse mehrerer Aktienklassen, nicht jedoch proportional zu deren Anteil am Nettovermögen des Teilfonds, getätigt wurden.

§ 17 Ausgabe, Rückkauf und Tausch von Aktien sowie Handel

1. Es können jederzeit Aktien ausgegeben werden, allerdings nur in Tranchen. Die Immobilien-SICAV bietet neue Aktien zuerst den bisherigen Aktionären an.

Zum Zeitpunkt der Erstausgabe haben alle Aktien denselben Ausgabekurs, und dieser wird in der Referenzwährung berechnet. Vorbehalten bleiben Rundungen bei der Ausgabe von Aktienklassen, die auf unterschiedliche Währungen lauten, und Abweichungen infolge von Devisenkursschwankungen vor dem Erstausgabetag.

2. Die Aktionäre können jeweils zum Ende eines Geschäftsjahres mit einer Kündigungsfrist von 12 Monaten den Rückkauf ihrer Aktien und deren Barrückzahlung beantragen.

Die Immobilien-SICAV kann die während eines Rechnungsjahrs zum Rückkauf angemeldeten Aktien nach Abschluss desselben vorzeitig zurückzahlen, wenn:

- a) der Aktionär dies im Rahmen des Rückkaufantrags schriftlich beantragt hat;
b) sämtliche Aktionäre, die eine vorzeitige Rückzahlung verlangt haben, befriedigt werden können.

Der ordentliche oder vorgezogene Rückkauf der Aktien erfolgt innerhalb von höchstens drei Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres.

Die Immobilien-SICAV stellt über eine Bank oder einen Effektenhändler einen regelmässigen börslichen oder ausserbörslichen Handel der Aktien der SICAV sicher. Die Einzelheiten sind im Anhang geregelt.

3. Im Anhang sind die Einzelheiten für den Umtausch von Aktien in Aktien einer anderen Teilfondsklasse geregelt.
4. Der Ausgabe- und Rückkaufpreis wird gemäss § 16 abhängig vom Nettoinventarwert pro Aktie bestimmt. Ausserdem kann dem Nettoinventarwert bei der Ausgabe und Rücknahme von Aktien eine Ausgabekommission gemäss § 18 zugeschlagen resp. eine Rücknahmekommission gemäss § 18 abgezogen werden.

Wenn der Teilfonds den gezahlten Betrag oder den beim Verkauf eines Teils der den zurückgekauften Aktien entsprechenden erzielten Betrag anlegt und dabei Nebengebühren anfallen (Handänderungssteuern, Notargebühren, Honorare, marktkonforme Courtagen, Steuern etc.), werden diese vorbehaltlich den gemäss §8 Ziff. 3 dem Aktionär abgebuchten Gebühren auf den Teilfonds umgelegt.

5. Die Immobilien-SICAV kann die Ausgabe der Aktien jederzeit einstellen sowie Anträge auf Zeichnung oder Umtausch von Aktien zurückweisen.
6. Die Immobilien-SICAV kann im Interesse aller Anleger den Rückkauf der Aktien vorübergehend und ausnahmsweise aussetzen, wenn:

- a) ein Markt, welcher Grundlage für die Bewertung eines wesentlichen Teils des Teilfonds bildet, geschlossen ist oder wenn der Handel an einem solchen Markt beschränkt oder ausgesetzt ist;
 - b) ein Notfall eintritt, der politischer, wirtschaftlicher, militärischer, monetärer oder sonstiger Art ist;
 - c) wegen Beschränkungen des Devisenverkehrs oder Beschränkungen sonstiger Übertragungen von Vermögenswerten Geschäfte für das Teilfonds undurchführbar werden;
 - d) eine grosse Anzahl von Aktien zurückgekauft werden und dadurch die Interessen der übrigen Anleger erheblich beeinträchtigt werden können.
7. Die Immobilien-SICAV teilt ihre Entscheidung über die Aussetzung unverzüglich und in geeigneter Weise der Prüfungsgesellschaft, der Aufsichtsbehörde sowie den Aktionären mit.
 8. Solange die Rückzahlung der Aktien aus den unter Ziff. 6, Bst. a) bis c), genannten Gründen zurückgestellt ist, findet keine Ausgabe von Aktien statt.
 9. Die Ausgabe sowie der Rückkauf von Aktien erfolgt grundsätzlich in bar.

V. Vergütungen und Nebenkosten

§ 18 Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Aktionäre

1. Bei der Ausgabe von Aktien kann dem Aktionär ein Ausgabeaufschlag zugunsten des Unternehmerteilfonds, der Depotbank und/oder der Händler oder der sonstigen Auftragnehmer in der Schweiz und im Ausland in Rechnung gestellt werden. Dieser Ausgabeaufschlag beläuft sich insgesamt auf maximal 3 % des Nettoinventarwerts. Die effektiv angewandten Gebührensätze sind im Jahresbericht angegeben.
2. Beim Rückkauf von Aktien kann dem Aktionär eine Rückkaufgebühr zugunsten des Unternehmerteilfonds, der Depotbank und/oder der Händler oder der sonstigen Auftragnehmer in der Schweiz und im Ausland in Rechnung gestellt werden. Diese Rückkaufgebühr beläuft sich insgesamt auf maximal 5 % des Nettoinventarwerts. Die effektiv angewandten Gebührensätze sind im Jahresbericht angegeben.
3. Bei der Ausgabe und dem Rückkauf von Aktien erhebt die Immobilien-SICAV darüber hinaus Nebenkosten zu Gunsten des Teilfonds, die dem Teilfonds im Durchschnitt durch die Anlage des eingezahlten Betrags oder durch den Verkauf eines Teils der Anlagen im Verhältnis zu den zurückgenommenen Aktien entstehen. Die Nebenkosten belaufen sich auf höchstens 5 % des gezeichneten bzw. zurückgekauften Betrags. Die angewandten Gebührensätze sind im Jahresbericht angegeben.

§ 19 Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens

1. Die Immobilien-SICAV stellt dem Teilfonds für die Leitung des Teilfonds und der Immobiliengesellschaften, für die Vermögensverwaltung und für die Distributionstätigkeit des Teilfonds eine jährliche Gebühr von maximal 1 % des Nettoinventarwerts des Teilfonds in Rechnung. Mit dieser Gebühr wird das Teilfondsvermögen bei jeder Berechnung des Nettoinventarwerts zeitanteilig belastet, und pro Quartal erfolgt eine Zahlung (Verwaltungsgebühr).

Der effektiv angewandte Satz der Verwaltungsgebühr wird jeweils im Jahresbericht veröffentlicht.

2. Für die Verwahrung des Teilfondsvermögens, für die Ausführung des Zahlungsverkehrs des Teilfonds und für die übrigen in § 4 aufgeführten Aufgaben der Depotbank legt die Depotbank eine jährliche Gebühr in Höhe von maximal 0.04 % des Nettoteilfondsvermögens auf den Teilfonds um. Diese Gebühr fällt bei jeder Berechnung des Nettoinventarwerts zeitanteilig an, und pro Quartal erfolgt eine Zahlung (Gebühr der Depotbank).

Der tatsächlich von der Depotbank angewandte Gebührensatz im Jahresbericht zu entnehmen.

3. Für die Auszahlung des Jahresertrages an die Aktionäre legt die Depotbank eine Gebühr von

maximal 0.50% des ausgeschütteten Bruttobetrags auf den Teilfonds um, höchsten aber CHF 50'000.

4. Die Immobilien-SICAV und die Depotbank haben ausserdem Anspruch auf die Erstattung der folgenden Nebenkosten, die ihnen im Rahmen der Ausführung des Anlagereglements entstehen:
 - a) Kosten für den Ankauf und Verkauf der Anlagen, insbesondere marktübliche Courtagen, Gebühren, Abgaben und Steuern sowie Kosten für die Überprüfung und Einhaltung der Qualitätsnormen für Anlagen in materieller Form;
 - b) seitens der Aufsichtsbehörde erhobene Gebühren für die Gründung, die Änderung, die Liquidation, die Fusion oder Vereinigung von Teilfonds;
 - c) seitens der Aufsichtsbehörde jährlich erhobene Gebühren;
 - d) Honorare der Prüfungsgesellschaft für die Jahresprüfung und für die im Zusammenhang mit der Gründung, der Änderung, der Liquidation, der Fusion oder Vereinigung von Teilfonds ausgestellten Bescheinigungen;
 - e) Honorare für Rechts- und Steuerberater im Zusammenhang mit der Gründung, Änderung, Liquidation, Fusion oder Zusammenlegungen von Teilfonds sowie in Zusammenhang mit der Vertretung der allgemeinen Interessen der Teilfonds und ihrer Aktionäre;
 - f) Notargebühren und Gebühren für die Handelsregistereintragung von Inhabern einer Genehmigung im Sinne der gesetzlichen Bestimmungen für kollektive Kapitalanlagen und Finanzinstitute sowie die diesbezüglichen Änderungen;
 - g) Kosten für die Veröffentlichung des Nettoinventarwerts des Teilfonds sowie jedwede Kosten, die für Mitteilungen an die Anleger anfallen, einschliesslich Übersetzungskosten, sofern die betreffenden Mitteilungen nicht aus einem Fehlverhalten der Immobilien-SICAV resultieren;
 - h) Kosten für den Druck von Rechtsunterlagen sowie für den Druck der Jahresberichte der Teilfonds;
 - i) Kosten für die etwaige Eintragung der Teilfonds bei einer ausländischen Aufsichtsbehörde, insbesondere von der ausländischen Aufsichtsbehörde erhobene Gebühren, Übersetzungskosten sowie an Vertreter oder Zahlstellen im Ausland gezahlte Vergütungen;
 - j) Kosten im Zusammenhang mit der Ausübung von Stimmrechten oder Gläubigerrechten durch den Teilfonds, einschliesslich externe Beraterkosten;
 - k) Kosten und Honorare im Zusammenhang mit den im Namen des Teilfonds eingetragenen Rechten am geistigen Eigentum oder den von dem Teilfonds in Lizenz genommenen Rechten;
 - l) Vergütung der Verwaltungsratsmitglieder der SICAV und Haftpflichtversicherungskosten;
 - m) sämtliche Kosten in Verbindung mit ausserordentlichen Massnahmen, die von der Immobilien-SICAV, dem Verwalter des Kollektivvermögens oder der Depotbank zur Verteidigung der Aktionärsinteressen getroffen werden;
5. Die Immobilien-SICAV und die Depotbank haben ausserdem Anspruch auf die Erstattung der folgenden Nebenkosten, die ihnen im Rahmen der Ausführung des Anlagereglements entstehen:
 - a) Kosten für den Kauf und Verkauf von Immobilienanlagen, insbesondere marktübliche Vermittlerprovisionen, Berater- und Anwaltshonorare, Notariatsgebühren sowie andere Gebühren und Steuern;
 - b) marktübliche Courtagen, die im Zusammenhang mit der Erstvermietung von Immobilien an Dritte gezahlt werden;

- c) marktübliche Kosten für die Verwaltung von Immobilien durch Dritte;
 - d) Kosten im Zusammenhang mit Immobilien, insbesondere Unterhalts- und Betriebskosten, einschliesslich Versicherungskosten, öffentlich-rechtliche Beiträge und Kosten für Dienstleistungen und Infrastrukturdienste sowie die Gehälter, Sozialleistungen und öffentlich-rechtliche Abgaben für die Hauswarte und Heizer, soweit sie den marktüblichen Kosten entsprechen, die nicht Dritten zugerechnet werden;
 - e) Honorar der unabhängigen Schätzgutachter sowie allfälliger weiterer beauftragter Gutachter zur Klärung, die den Interessen der Anleger dient;
 - f) Gebühren und Kosten in Zusammenhang mit dem Handel der Teilfonds bzw. der Teilfondsaktien, darunter auch die Gebühren und Kosten in Zusammenhang mit der allfälligen Kotierung sowie die Gebühren des Market Makers im Rahmen oder ausserhalb einer Kotierung;
 - g) Beratungs- und Verfahrensgebühren in Zusammenhang mit dem allgemeinen Schutz der Interessen des Immobilienfonds und seiner Anleger.
6. Die Immobilien-SICAV kann eine Provision für die im Folgenden genannten ausgeführten Arbeiten erheben, sofern diese Arbeiten nicht von Dritten ausgeführt wurden:
- a) Kauf und Verkauf von Vermögenswerten im Rahmen von bis zu 3 % des Kauf- oder Verkaufspreises;
 - b) Bau von Gebäuden, Renovierungen und Umbauten (einschliesslich Studien- und Begleitkosten) im Rahmen von maximal 5 % der Baukosten;
 - c) Immobilienverwaltung im Rahmen von bis zu 5 % der jährlichen Bruttomieteinnahmen.
7. Die Kosten, Gebühren, Steuern und Abgaben im Zusammenhang mit dem Bau, der Renovierung und dem Umbau von Gebäuden (insbesondere marktübliche Honorare von Planern und Architekten, Gebühren für Baugenehmigungen und Anschlusskosten, Kosten für die Gewährung von Dienstbarkeiten usw.) werden direkt zu den Gestehungskosten der Immobilienanlagen hinzugerechnet.
8. Die unter Ziff. 4 Bst. a und Ziff. 5 Bst. a genannten Kosten werden direkt zum Einstandswert hinzugerechnet oder vom Verkaufswert abgezogen.
9. Die von den Immobiliengesellschaften für die Mitglieder ihrer Verwaltung und ihrer Geschäftsleitung sowie für ihre Mitarbeiter erbrachten Leistungen werden auf die Vergütung umgelegt, auf die die Immobilien-SICAV gemäss § 19 Anspruch hat.
10. Die Immobilien-SICAV und ihre Beauftragten können gemäss den im Anhang dargelegten Bestimmungen Retrozessionen zahlen, um die Geschäftstätigkeit des Vertriebs von Aktien zu vergüten und Rabatte zu gewähren, um die Gebühren und Kosten zu senken, die zu Lasten des Anlegers gehen und dem Teilfonds umgelegt werden.
11. Die Verwaltungsgebühr für die Zielfonds, in die angelegt wird, kann sich unter Berücksichtigung eventueller Rabatte und Rückvergütungen auf maximal 1 % belaufen. Der Höchstsatz für die Verwaltungsgebühr für die Zielfonds, in die angelegt wird, muss im Jahresbericht angegeben werden und die eventuellen Rabatte und Rückvergütungen berücksichtigen.
12. Erwirbt die Immobilien-SICAV Anteile an anderen kollektiven Anlagen, die direkt oder indirekt von ihr selbst oder von einer Gesellschaft verwaltet werden, mit der die Leitung im Rahmen einer gemeinsamen Leitung oder Kontrolle oder aufgrund einer wesentlichen direkten oder indirekten Beteiligung verbunden ist («verbundene Zielfonds»), kann die Immobilien-SICAV weder etwaige Ausgabe- noch Rückkaufgebühren der verbundenen Zielfonds auf den Teilfonds umlegen.

VI. Rechenschaftsablage und Audit

§ 20 Rechnungslegung

1. Die Rechnungseinheit des Teilfonds ist der Schweizer Franken (CHF).
2. Das Geschäftsjahr läuft vom 1. Januar bis zum 31. Dezember. Das erste Geschäftsjahr erstreckt sich bis zum 31. Dezember 2023.
3. Innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Geschäftsjahres veröffentlicht die Immobilien-SICAV einen geprüften Jahresbericht der Immobilien-SICAV.
4. Das Auskunftsrecht der Aktionäre gemäss Satzung bleibt vorbehalten.

§ 21 Prüfung

Die Prüfungsgesellschaft prüft, ob die Immobilien-SICAV die rechtlichen, behördlichen und regulatorischen Bestimmungen sowie die Vorschriften der Asset Management Association Switzerland, die für sie eventuell gelten, einhält. Ein Kurzbericht der Prüfungsgesellschaft zum publizierten Jahresbericht erscheint im Jahresbericht.

VII. Ergebnisverwendung und Ausschüttungen

§ 22

1. Für die Ausschüttungsklassen wird der Nettoertrag des Teilfonds jährlich spätestens innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres in Schweizer Franken an die Aktionäre ausgeschüttet.

Die Immobilien-SICAV kann darüber hinaus Zwischenausschüttungen aus den Erträgen vornehmen.

Bis zu 30 % des Nettoertrags können vorgetragen werden. Auf eine Ausschüttung kann verzichtet und der Nettoertrag kann vorgetragen werden, wenn:

- sich der Nettoertrag des laufenden Geschäftsjahres und die vorgetragenen Erträge aus den Vorjahren auf weniger als 1 % des Teilfondsvermögens belaufen und wenn
 - sich der Nettoertrag des laufenden Geschäftsjahres und die vorgetragenen Erträge aus den Vorjahren auf weniger als eine Einheit der Rechnungseinheit eines Teilfonds beläuft.
2. Bei Thesaurierungsklassen wird der Nettogewinn des Teilfonds jährlich spätestens innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Geschäftsjahres in den Teilfonds reinvestiert. Die Immobilien-SICAV kann ebenfalls beschliessen, Erträge zu thesaurieren. Vorbehalten bleiben allfällige, bei der Thesaurierung erhobene Steuern und Abgaben.
 3. Realisierte Kapitalgewinne aus der Veräusserung von Sachen und Rechten können von der Immobilien-SICAV ausgeschüttet oder zur Wiederanlage zurückbehalten werden.

VIII. Publikationen der Immobilien-SICAV

§ 23

1. Das Publikationsorgan der Immobilien-SICAV ist das im Anhang genannte Print- oder elektronische Medium. Änderungen an einem Publikationsorgan sind in den Publikationsorganen anzuzeigen.
2. Im Publikationsorgan werden insbesondere die von der Hauptversammlung beschlossenen und von der Aufsichtsbehörde genehmigten hauptsächlichen Änderungen der Satzung und des Anlagereglements, unter Hinweis auf die Stellen, bei denen die Änderungen im Wortlaut kostenlos bezogen werden können, der Beschluss zum Wechsel der Depotbank, die Schaffung, Aufhebung oder Vereinigung von Aktienklassen sowie die Liquidation der Immobilien-SICAV oder des Teilfonds nach Massgabe der Bestimmungen der Kollektivanlagengesetzgebung veröffentlicht. Die aufgrund von Gesetzen erforderlichen Veränderungen, welche die Rechte der Aktionäre nicht berühren oder ausschliesslich formeller Natur sind, können, mit der Zustimmung der Aufsichtsbehörde, von den Publikationsvorschriften ausgenommen werden.
3. Die Satzung, das Anlagenreglement und die Jahresberichte sind kostenlos bei der Immobilien-SICAV, der Fondsleitung und allen Händlern erhältlich.

IX. Umstrukturierung und Auflösung

§ 24 Zusammenlegung

1. Die Immobilien-SICAV kann mit Zustimmung der Aktionäre und unter Beachtung der Vorschriften der Satzung und der geltenden Gesetze Teilfonds vereinigen, indem sie auf den Zeitpunkt der Vereinigung die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten des zu übertragenden Teilfonds auf das übernehmende Teilfonds überträgt. Die Aktionäre des übernommenen Teilfonds erhalten in entsprechendem Wert Aktien des übernehmenden Teilfonds. Vorbehaltlich der anwendbaren gesetzlichen Bestimmungen wird der übernommene Teilfonds zum Zusammenlegungszeitpunkt ohne Abwicklung aufgelöst, und die Satzung oder das Anlagereglement des übernehmenden Teilfonds gilt auch für den übernommenen Teilfonds.
2. Teilfonds können nur zusammengelegt werden, wenn:
 - a) dies in der Satzung vorgesehen ist;
 - b) die entsprechenden Teilfonds bezüglich folgender Bestimmungen übereinstimmen:
 - Anlagepolitik, Anlagetechniken, Risikoverteilung sowie mit den Anlagen verbundene Risiken,
 - Verwendung des Nettogewinns und der aufgrund der Veräusserung von Vermögen und Rechten realisierten Kapitalgewinne;
 - Art, Höhe und Berechnungsart aller Vergütungen, die Ausgabe- und Rückkaufgebühren sowie die Nebenkosten für den An- und Verkauf von Anlagen (Courtage, Honorare und Abgaben), die zulasten des Teilfonds oder der Anleger gehen;
 - Rücknahmebedingungen;
 - Laufzeit des Teilfonds und Voraussetzungen für die Auflösung;
 - c) die Bewertung des Teilfondsvermögens, die Berechnung des Umtauschverhältnisses und die Übernahme der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten erfolgen an demselben Tag;
 - d) dem Teilfonds und den Aktionären entstehen keinerlei Kosten.Die Bestimmungen in §19 Ziff. 4. bleiben vorbehalten.
3. Wenn eine Zusammenlegung voraussichtlich mehr als einen Tag in Anspruch nimmt, kann die Aufsichtsbehörde einen befristeten Aufschub der Aktienrückzahlung bewilligen.
4. Die betreffenden Gesellschaften legen der Aufsichtsbehörde mindestens einen Monat vor der geplanten Veröffentlichung die vorgesehenen Änderungen an der Satzung und/oder am

Anlagereglement sowie die beabsichtigte Vereinigung und den zugehörigen Vereinigungsplan zur Prüfung vor. Der Zusammenlegungsplan enthält Angaben zu den Gründen der Zusammenlegung, zur Anlagepolitik der beteiligten Teilfonds und den etwaigen Unterschieden zwischen dem übernehmenden und dem übertragenden Anlagefonds, zur Berechnung, zu etwaigen Unterschieden in der Vergütung, zu etwaigen steuerlichen Folgen für die Teilfonds oder Gesellschaften sowie die Stellungnahme der für diese Angelegenheit zuständigen Prüfungsgesellschaft.

5. Die Prüfungsgesellschaft des übernehmenden Teilfonds überprüft unmittelbar die ordnungsgemässe Durchführung der Vereinigung und äussert sich dazu in einem Bericht zu Händen der Immobilien-SICV und der Aufsichtsbehörde.
6. Die Immobilien-SICAV des übernehmenden Teilfonds meldet unverzüglich der Aufsichtsbehörde den Abschluss der Vereinigung, und die betroffenen Gesellschaften publizieren den Vollzug der Vereinigung, die Bestätigung der Prüfungsgesellschaft in Bezug auf die ordnungsgemässe Durchführung sowie das Umtauschverhältnis in den Publikationsorganen der beteiligten Fonds.
7. Die Immobilien-SICAV des übernehmenden Teilfonds weist im nächsten Jahresbericht und einem möglicherweise zuvor veröffentlichten Halbjahresbericht auf die Vereinigung hin. Für den übernommenen Teilfonds ist ein geprüfter Abschlussbericht zu erstellen, falls die Zusammenlegung nicht auf das ordentliche Abschlussdatum des Geschäftsjahres fällt.
8. Die vorstehend genannten Bestimmungen sind vorbehaltlich sonstiger gesetzlicher Bestimmungen anwendbar.

§ 25 Laufzeit der Immobilien-SICAV oder des Teilfonds und Auflösung

1. Die Immobilien-SICAV bzw. die Teilfonds werden unbefristet gegründet.
2. Die Immobilien-SICAV oder die Teilfonds können durch einen Beschluss der Inhaber von Unternehmeraktien, der mindestens zwei Drittel der ausgegebenen Unternehmeraktien auf sich vereinigt, aufgelöst werden. Der Unternehmeraktionär hat sich jederzeit an den für ihn gültigen Verhaltenskodex zu halten (Art. 20 KAG). Er wird die Einberufung einer Hauptversammlung zur Liquidation nur dann beantragen, wenn die Liquidation im besten Interesse der Anlegeraktionäre liegt.
3. Die Immobilien-SICAV bzw. die Teilfonds können durch Verfügung der Aufsichtsbehörde aufgelöst werden, insbesondere wenn ein Teilfonds spätestens ein Jahr nach Ablauf der Zeichnungsfrist (Lancierung) oder einer längeren, durch die Aufsichtsbehörde auf Antrag des Verwaltungsrates der Immobilien-SICAV festgesetzten Frist nicht über ein Nettovermögen von mindestens 5 Millionen Schweizer Franken (oder Gegenwert) verfügt.
4. Wenn die Unternehmeraktionäre die Auflösung beschlossen haben, kann die Immobilien-SICAV oder der Teilfonds fristlos abgewickelt werden. Hat die Aufsichtsbehörde die Auflösung der Immobilien-SICAV bzw. eines Teilfonds verfügt, so müssen diese im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen unverzüglich liquidiert werden. Die Auszahlung des Liquidationserlöses an die Aktionäre ist der Depotbank übertragen. Sollte die Liquidation längere Zeit beanspruchen, kann der Erlös in Teilbeträgen ausbezahlt werden. Die Immobilien-SICAV hat vor der Schlusszahlung die Bewilligung der Aufsichtsbehörde einzuholen.
5. Nach der Auflösungsentscheidung kann weder die Immobilien-SICAV noch der Teilfonds noch Aktien ausgeben oder zurückkaufen.
6. Die Aktionäre haben Anspruch auf einen proportionalen Anteil am Abwicklungserlös. Die Unternehmeraktionäre werden nachrangig kolloziert.
7. Die Immobilien-SICAV gibt der Aufsichtsbehörde die Auflösung unverzüglich bekannt und veröffentlicht sie in ihrem Publikationsorgan.

X. Änderung des Anlagereglements

§ 26

1. Sofern es sich nicht um gesetzlich geforderte Änderungen, Änderungen mit Auswirkungen auf die Aktionärsrechte oder um rein formale Änderungen handelt, ist für Änderungen am Anlagereglement gemäss Art. 18 der Satzung die Hauptversammlung der Aktionäre der Immobilien-SICAV oder des Teilfonds zuständig.
2. Die Änderungen des Anlagereglements, die nur bestimmte einzelne Teilfonds betreffen, können im Wege der Einberufung der Hauptversammlungen der Aktionäre der betroffenen Teilfonds umgesetzt werden.
3. Die von der Aufsichtsbehörde genehmigten Änderungen am Anlagereglement werden gemäss § 23 veröffentlicht. Mit der Veröffentlichung teilt die Immobilien-SICAV den Aktionären die Änderungen am Anlagereglement mit, die unter dem Blickwinkel der Gesetzeskonformität von der FINMA geprüft und kontrolliert wurden.

XI. Haftung

§ 27

1. Der Teilfonds haftet ausschliesslich für seine eigenen Verbindlichkeiten.

XII. Anwendbares Recht und Gerichtsstand

§ 28

1. Die Immobilien-SICAV 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 und dem Schweizerischen Obligationenrecht.

Für Rechtsstreitigkeiten über Angelegenheiten der Immobilien-SICAV sind die ordentlichen Gerichte am Sitz der Immobilien-SICAV zuständig. Die Rechtswege der Aktionäre gegenüber der Aufsichtsbehörde gemäss den für kollektive Kapitalanlagen gültigen gesetzlichen Bestimmungen bleiben vorbehalten.

2. Für die Auslegung des vorliegenden Anlagereglements ist die französische Fassung massgebend.
3. Das vorliegende Anlagereglement wurde am 23. September 2024 vom Verwaltungsrats, am 13. November 2024 von der Hauptversammlung und am 2. Dezember von der Aufsichtsbehörde genehmigt. Es tritt am 9. Dezember 2024 in Kraft.

Anhang

Der vorliegenden Anhang, das Anlagereglement, die Satzung und der letzte Jahresbericht bilden die Grundlage für sämtliche Aktienzeichnungen der Immobilien-SICAV.

Es gelten nur die Angaben im Anhang, dem Anlagereglement sowie der Satzung.

1. Angaben zur Immobilien-SICAV

1.1 Übersicht

Sitz und Anschrift

URBANIA Real Estate SICAV
c/o Edmond de Rothschild (Suisse) SA, Niederlassung Freiburg

Verwaltungsrat

Daniel Hug, Präsident, Blankhart & Cie, Zürich
Germann Wiggl, Vizepräsident, Verwalter der Bank WIR, Basel
Daniel de Vries Reilingh, Mitglied, Bureau Avocats & Notaires KGG, Neuenburg
Pierre Jacquot, Mitglied, Edmond de Rothschild REIM (Suisse) SA, Genf

Fondsleitung

CACEIS (Switzerland) SA
Route de Signy 35
1260 Nyon

Verwalter

Edmond de Rothschild REIM (Suisse) SA
Rue du Rhône 30
1204 Genf

Depotbank und Zahlungsdienst

CACEIS Bank, Montrouge, Niederlassung Nyon/Schweiz
Route de Signy 35
1260 Nyon

Prüfungsgesellschaft

KPMG SA
Esplanade de Pont-Rouge 6
1212 Grand-Lancy

Schätzgutachter

CIFI, Informations- und Ausbildungszentrum für Immobilien AG (IAZI)
Tramstrasse 10
8050 Zürich
Verantwortliche Gutachter: Frau Roxane Montagner und Herr Raphaël Bourquin
Wüest Partner AG
Bleicherweg 5
8001 Zürich
Verantwortliche Gutachter: Herr Vincent Clapasson und Herr Michael Robel

1.2 Allgemeine Angaben zu der Immobilien-SICAV, den Teilfonds und den Aktienklassen

URBANIA Real Estate SICAV ist eine Kollektivanlage nach schweizerischem Recht und wurde in der Rechtsform einer Investmentgesellschaft mit variablem Kapital (SICAV) mit externer Verwaltung vom Typ Immobilienfonds gemäss Art. 36 ff. in Verbindung mit Art. 58 ff. KAG gegründet. Die Immobilien-SICAV wurde am 28. Oktober 2022 gegründet; sie ist unter der Nummer CHE-356.539.169 im Handelsregisteramt des Kantons Freiburg eingetragen. Die Immobilien-SICAV gliedert sich in verschiedene Teilfonds:

- URBANIA Real Estate SICAV – Swiss
- URBANIA Real Estate SICAV – Compartment Entrepreneur

Wie in der Satzung festgelegt, ist der einzige Zweck der Immobilien-SICAV die kollektive Vermögensverwaltung. Die Immobilien-SICAV verfügt über Kapital und eine Anzahl von Aktien, die nicht im Voraus festgelegt werden. Ihr Kapital besteht aus den Aktien von Unternehmern und den Aktien von Anlegern. Die Immobilien-SICAV haftet für ihre Verbindlichkeiten nur in Bezug auf das Gesellschaftsvermögen. Jeder Teilfonds haftet nur für seine Verbindlichkeiten.

Gemäss Art. 5 der Satzung der Immobilien-SICAV darf diese Aktienklassen erstellen, vom Markt nehmen und zusammenlegen.

Zurzeit gibt es folgende Aktienklassen:

D: Ausschüttende Aktienklasse, die dem gesamten qualifizierten Anlegerpublikum offensteht.

T: Thesaurierende Aktienklasse, die dem gesamten qualifizierten Anlegerpublikum offensteht.

Die Aktienklassen unterscheiden sich in der Verwendung des Nettogewinns (Ausschüttung bzw. Thesaurierung).

Die Aktienklassen bilden kein segmentiertes Vermögen. Daher kann nicht ausgeschlossen werden, dass eine Aktienklasse für Verbindlichkeiten einer anderen Aktienklasse haftet, auch wenn die Kosten grundsätzlich nur auf die Aktienklasse angerechnet werden, die eine bestimmte Leistung erhalten hat.

Die Aktionäre können jederzeit den Umtausch ihrer Aktien in Aktien einer anderen Aktienklasse innerhalb desselben Teilfonds beantragen, sofern alle für die jeweilige Aktienklasse anwendbaren Bedingungen erfüllt sind.

Die SICAV ist dazu berechtigt, von Aktionären, die die Bedingungen für den Besitz einer bestimmten Aktienklasse nicht mehr erfüllen, die Rückgabe ihrer Aktien innerhalb von 30 Kalendertagen zu verlangen und diese Aktien dann entweder auf eine Person zu übertragen, welche die Bedingungen für den Besitz der betreffenden Aktienklasse erfüllt, oder sie in Aktien einer anderen Aktienklasse umzutauschen, für deren Besitz der ursprüngliche Aktionär die betreffenden Bedingungen erfüllt. Falls der Aktionär diesem Ersuchen nicht Folge leistet, kann die SICAV einen erzwungenen Umtausch in eine andere Aktienklasse des betreffenden Teilfonds oder, falls dies nicht möglich ist, einen Zwangsrückkauf der betreffenden Aktien vornehmen.

Für weitere Informationen, unter anderem in Bezug auf die Struktur der Gesellschaft, ihrer Teilfonds, ihrer Aktien oder Aktienklassen sowie in Bezug auf die Aufgaben ihrer Organe wird auf die Satzung und auf das Anlagereglement verwiesen.

Die Immobilien-SICAV oder einer ihrer Teilfonds können liquidiert oder durch einen Beschluss der Unternehmeraktionäre, die mindestens zwei Drittel der ausgegebenen Unternehmeraktien halten, aufgelöst werden.

1.3 Anlageziel und Anlagepolitik des Teilfonds

Anlageziel

Das politische und bürgerschaftliche Bewusstsein sowie die Herausforderungen der Nachhaltigkeit haben starke Auswirkungen auf die Regeln der Stadtplanung. So wird das künftige Wachstum der städtischen Gebiete in Zukunft quasi ausschliesslich auf bereits gebauten, städtischen und vorstädtischen Gebieten und nicht durch Stilllegung landwirtschaftlicher Gebiete erfolgen. Vor diesem Hintergrund möchte der Teilfonds URBANIA Real Estate SICAV - Swiss, eine strategische Position in diesem Thema der urbanen Regeneration eingehen. Sein Ziel besteht darin, im Voraus hauptsächlich in bestehende Gebäude zu investieren und das städtische Potenzial der Parzellen Viertel, in denen sie sich befinden, über einen Zeitraum von 5 bis 10 Jahren zu nutzen.

Parallel zur täglichen Verwaltung der Immobilien im Portfolio werden die Entwicklungsprojekte in Zusammenarbeit mit den Behörden, Stakeholdern und technischen Vertretern durchgeführt. In der Anfangsphase beabsichtigt der Teilfonds, 80 % bis 90 % des Nettoertrags aus den ursprünglichen Mieterträgen auszuschütten. Die Ausschüttungsfähigkeit wird in den Bauphasen verringert, in denen die Erstmieter nicht mehr vorhanden sind.

Nach Abschluss der Projekte strebt der Teilfonds einen Einstandspreis von 50 bis 100 Bp. über den am Markt festgestellten und in den unabhängigen Bewertungen wiedergegebenen Einstandspreisen an. Langfristig profitieren die Anleger weiterhin von den Mieterträgen dieser Geschäfte, die dann den letzten Nachhaltigkeitsstandards entsprechen.

Das Anlageziel des Teilfonds besteht darin, über eine Laufzeit von 10 Jahren den Anlegern Folgendes zu bieten:

- Eine Aufwertung des Nettoinventarwerts, die durch behördliche Genehmigungen zur Verdichtung und Änderung der Verwendung erreicht wird, um mittel- bis langfristig neue Ertragsquellen zu schaffen;
- Nachhaltige Ausschüttung, stabilisiert in der Anfangsphase und Wachstum nach Abschluss der ersten Projekte.

Anlagepolitik

Um das oben genannte Anlageziel zu erreichen, investiert die Immobilien-SICAV das Vermögen des Teilfonds URBANIA Real Estate SICAV - Swiss hauptsächlich in Immobilienwerte jeglicher Art in der Schweiz, die eine anfängliche Mietrendite erwirtschaften und mittel- bis langfristig (5 Jahre bis 10 Jahre) ein grosses Potenzial der Verdichtung, Erweiterung, des Ausbaus oder der Nutzungsänderung aufweisen.

Für weitere Einzelheiten wird auf § 8 des Anlagereglements verwiesen.

1.4 Profil des typischen Aktionärs

Die Teilfonds der SICAV eignen sich für Anleger mit einem mittel- bis langfristigen Anlagehorizont. Die Anleger müssen eine mit einer Immobilienanlage in Einklang stehende Risikobereitschaft und Risikofähigkeit aufweisen.

1.5 Wesentliche Risiken und Verwaltung des Liquiditätsrisikos

Die Teilfonds unterliegen den folgenden Hauptrisiken: Abhängigkeit von der Konjunktorentwicklung, Änderungen des Angebots und der Nachfrage auf dem Schweizer Immobilienmarkt, begrenzte Liquidität auf dem Schweizer Immobilienmarkt insbesondere bei grossen Immobilienprojekten, Abweichung der Kapitalmarktzinsen von den Hypothekenzinsen, subjektive Einschätzung der Gebäude, Risiken in Zusammenhang mit dem Bau von Gebäuden, Umweltrisiken (z. B. kontaminierte Standorte), Unsicherheit über die Entwicklung der Wettbewerbssituation auf dem Immobilienmarkt, Gesetzesänderungen und Änderungen bei Vorschriften, mögliche Interessenkonflikte. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass eine Erhöhung der Aktienkurse nicht auf eine ähnliche Entwicklung in der Zukunft hindeutet.

Die Immobilien-SICAV gewährleistet ein angemessenes Liquiditätsmanagement. Die Immobilien-SICAV bewertet die Liquidität des Investmentfonds in regelmässigen Abständen anhand verschiedener von ihr

dokumentierter Szenarien. Die Immobilien-SICAV kann auf die Berücksichtigung verschiedener Szenarien verzichten, wenn das Nettovermögen der SICAV nicht mehr als 25 Millionen Schweizer Franken beträgt.

Die Immobilien-SICAV hat insbesondere die Liquiditätsrisiken erfasst, einerseits auf der Ebene der einzelnen Anlagen im Hinblick auf ihre Fähigkeit, realisiert zu werden, und andererseits auf Ebene der Immobilien-SICAV bzw. des Teilfonds in Verbindung mit der Berücksichtigung von Rückkaufanträgen. Zu diesem Zweck wurden in den verschiedenen Lebensphasen der SICAV Prozesse definiert und umgesetzt, die insbesondere die Erfassung, Überwachung und Berichterstattung über diese Risiken ermöglichen. Diese Massnahmen umfassen u. a. Mechanismen zum Schutz der Passiva (Rückkaufhäufigkeit, Kündigungsfrist, usw.), Ansätze mit mehreren Kriterien zur Bewertung der Liquidität und Alarmschwellen.

1.6 Nutzung von derivativen Finanzinstrumenten

Die Immobilien-SICAV kann ausschliesslich zur Absicherung von Zinssatz- und Wechselkursen Derivate nutzen. So dienen derivative Finanzinstrumente lediglich der Risikoabsicherung und sind im Rahmen der Anlagestrategie nicht massgebend. Die Immobilien-SICAV erwartet nicht, dass etwaige Transaktionen mit derivativen Finanzinstrumenten das Risikoprofil des Teilfonds beeinflussen.

Einzelheiten zum Einsatz derivativer Finanzinstrumente sind in § 12 des Anlagereglements aufgeführt.

Derivative Finanzinstrumente unterliegen neben dem Markt- auch dem Gegenparteiisiko, mit anderen Worten: Es besteht das Risiko, dass die Vertragspartei ihren Verpflichtungen nicht nachkommt und dadurch einen finanziellen Schaden verursacht.

Die Verwendung dieser Instrumente darf auch unter aussergewöhnlichen Marktverhältnissen weder eine Hebelwirkung (sog. Leverage) auf das Teilfondsvermögen ausüben noch einem Leerverkauf entsprechen.

Sicherheitsstrategie

OTC-Geschäfte sind zulässig. Bei diesen Geschäften ist kein Austausch von Sicherheiten vorgesehen.

1.6 Hauptdelegation bei der Fondsleitung

Bei der Immobilien-SICAV handelt es sich um eine SICAV mit externer Verwaltung. Administration, Verwaltung und Vertrieb der SICAV werden an CACEIS (Switzerland) SA, Nyon, als Fondsleitung übertragen.

Der Verwaltungsrat von CACEIS (Switzerland) SA besteht derzeit aus den folgenden Mitgliedern:

Joseph Saliba, Vorsitzender;
Yvar Mentha, Stellvertretender Vorsitzender
Marc-André Poirier, Mitglied;
Jacques Bourachot, Mitglied;
Jean-Pierre Valentini, Mitglied (ohne Zeichnungsberechtigung);
Fernando Valenzuela, Mitglied.

Der Vorstand von CACEIS (Switzerland) SA besteht derzeit aus den folgenden Mitgliedern:

Oscar García Aguilera, Chief Executive Officer;
Claude Marchal, Co-Director;
Lionel Bauer, Co-Director.

Die Fondsleitung verwaltet in der Schweiz zum 31. Januar 2024 insgesamt 48 kollektive Kapitalanlagen. Die Gesamtsumme des verwalteten Vermögens belief sich auf 6,3 Mrd. CHF.

Unter Vorbehalt der Aufgaben des Verwaltungsrats, die nicht übertragen werden können, und jener, die in die Zuständigkeit der Hauptversammlung der Immobilien-SICAV fallen, hat die Immobilien-SICAV ihre Verwaltung (einschliesslich des Vertriebs) vollständig an die Immobilien-SICAV übertragen, die somit die

allgemeinen Verwaltungsaufgaben übernimmt, die im Rahmen der Gesellschaftsverwaltung erforderlich und per Gesetz und Verordnung vorgeschrieben sind, nämlich Risikomanagement, internes Kontrollsystem (IKS) und Compliance (Art. 64 Abs. 3, KKV).

Die genaue Ausführung des Mandats regelt ein zwischen der Immobilien-SICAV und der Fondsleitung abgeschlossener Vertrag. Die Fondsleitung ist insbesondere dazu ermächtigt, ihrerseits manche ihrer Aufgaben an Dritte zu übertragen.

1.7 Delegation der Anlageentscheidungen

Die Anlageentscheidungen für den Teilfonds werden von der Immobilien-SICAV vollständig an die Fondsleitung übertragen.

Die Fondsleitung überträgt ihrerseits die Anlageentscheidungen an Edmond de Rothschild REIM (Suisse) SA, Genf. Edmond de Rothschild REIM (Suisse) SA ist eine Vermögensverwaltungsgesellschaft, die von der FINMA als Verwaltungsgesellschaft für Kollektivvermögen zugelassen ist und von der FINMA beaufsichtigt wird.

Die genaue Ausführung des Mandats regelt ein zwischen der Immobilien-SICAV und dem Vermögensverwalter abgeschlossener Vertrag.

1.8 Delegation sonstiger Teilaufgaben

Die Fondsleitung überträgt die technische und administrative Verwaltung der Gebäude (Planung, Bau und Renovierung bzw. Erklärungen, Kontrolle der Einhaltung von Vorschriften) sowie die Koordination der Gebäudeverwaltungsgesellschaften an Edmond de Rothschild REIM (Suisse) SA, rue du Rhône 30, 1204 Genf.

Darüber hinaus wurden die Mietverwaltung (insb. Zahlungsaufforderungen und Quittierung von Mieten und Nebenkosten, Einziehung der Mieten und Nebenkosten), die technische Verwaltung (insbesondere Instandhaltung und Arbeiten) und die administrative Verwaltung (insbesondere Verwaltung der Mietverträge, Buchhaltung und Versicherungen) an Gebäudeverwaltungsgesellschaften übertragen.

Die Liste der beauftragten Gebäudeverwaltungsgesellschaften ist dem Jahresbericht der Immobilien-SICAV zu entnehmen. Die Bedingungen für die Ausführung der Mandate werden in separaten Verträgen festgelegt.

1.9 Steuervorschriften

Die Immobilien-SICAV unterliegt dem schweizerischen Recht. Infolgedessen unterliegt die Immobilien-SICAV weder einer Ertrags- noch einer Kapitalsteuer. Eine Ausnahme bilden Immobilien-SICAV, die direkt Immobilien halten. Gemäss Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer sind Erträge aus direkt gehaltenen Immobilien vom Teilfonds selbst zu versteuern. Der Aktionär ist von dieser Besteuerung befreit. Auch Kapitalgewinne aus dem direkten Besitz von Immobilien sind nur vom Teilfonds zu versteuern.

Die vollständige Rückzahlung der Eidgenössischen Verrechnungssteuer auf die inländischen Erträge des Teilfonds kann von der Immobilien-SICAV beantragt werden.

Im Ausland erzielte Einkünfte und Kapitalerträge können ggf. den im Anlageland gültigen Steuerermässigungen unterliegen. Soweit möglich wird für solche Steuern von der Immobilien-SICAV mit Berufung auf Doppelbesteuerungs- oder entsprechende Abkommen für in der Schweiz ansässige Aktionäre die Rückzahlung beantragt.

Die Ertragsausschüttungen des Teilfonds (an in der Schweiz und im Ausland ansässige Aktionäre) unterliegen der Eidgenössischen Verrechnungssteuer (Quellensteuer) in Höhe von 35 %. Die Kapitalerträge und -gewinne aus dem direkten Besitz von Immobilien sowie die Kapitalgewinne aus

Beteiligungen und sonstigen per Kupon ausgeschütteten Vermögenswerten unterliegen nicht der Verrechnungssteuer.

Die in der Schweiz ansässigen Aktionäre können die Rückzahlung der einbehaltenen Verrechnungssteuer per Angabe des entsprechenden Ertrages auf ihrer Steuererklärung oder per Einreichung eines getrennten Rückzahlungsantrages beantragen.

Die im Ausland ansässigen Aktionäre können die einbehaltene Verrechnungssteuer gemäss dem gegebenenfalls zwischen der Schweiz und ihrem jeweiligen Wohnsitzland bestehenden Doppelbesteuerungsabkommen zurückfordern. Sollte es kein solches Doppelbesteuerungsabkommen geben, kann die einbehaltene Verrechnungssteuer nicht erstattet werden.

Die Erklärungen hinsichtlich der Besteuerung basieren auf der derzeit geltenden Rechtslage und Rechtspraxis. Änderungen der Gesetzgebung, der Rechtsprechung oder der Bestimmungen und der Praxis der Steuerbehörde bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Die Besteuerung und die übrigen steuerlichen Folgen für die Aktionäre beim Halten, Kaufen und Verkaufen von Aktien unterliegen den Steuervorschriften im Wohnsitzland des Aktionärs. Die steuerlichen Auswirkungen für die Aktionäre können somit je nach Land unterschiedlich sein. Die an einer Anlage interessierten Personen sind daher gehalten, sich bei ihrem Steuerberater oder ihrem Treuhänder über die sie betreffenden steuerlichen Auswirkungen informieren. Die Immobilien-SICAV kann auf keinen Fall für die einzelnen steuerlichen Auswirkungen für die Aktionäre im Zusammenhang mit dem Kauf, dem Verkauf oder dem Halten von Aktien der Teilfonds der Immobilien-SICAV haftbar gemacht werden.

Die Immobilien-SICAV hat folgenden Steuerstatus:

Automatischer internationaler Informationsaustausch im steuerlichen Bereich (automatischer Informationsaustausch)

Diese Immobilien-SICAV wird als Passive Non Financial Foreign Entities („Passive NFFE“) qualifiziert, zum Zwecke des automatischen Informationsaustauschs im Sinne des Common Reporting Standards (CRS) der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) in Bezug auf Informationen zu Finanzkonten.

FATCA

Die Immobilien-SICAV ist als «Passive Non-Financial Foreign Entity» im Sinne der Abschnitte 1471 – 1474 des amerikanischen Internal Revenue Code (Foreign Account Tax Compliance Act, einschliesslich der diesbezüglichen Rechtstexte, nachfolgend «FATCA») eingestuft.

2. Informationen zur Depotbank

Die Immobilien-SICAV hat CACEIS Bank, Montrouge, Niederlassung Nyon / Schweiz («Bank CACEIS») als Depotbank eingesetzt.

Die Bank CACEIS verfügt über eine Genehmigung der eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (nachstehend «FINMA») als schweizerische Niederlassung einer ausländischen Bank im Sinne der Verordnung der FINMA über ausländische Banken und als Depotbank im Sinne des Gesetzes für kollektive Kapitalanlagen; ihr Gesellschaftssitz befindet sich in Nyon, Schweiz. Die Bank CACEIS ist eine Niederlassung von CACEIS Bank und unterliegt dem französischen Recht.

Die Depotbank kann Dritt- und Sammelverwahrer in der Schweiz oder im Ausland mit der Aufbewahrung des Vermögens des Teilfonds beauftragen, sofern eine sachgerechte Verwahrung gewährleistet ist. Die Verwahrung der Finanzinstrumente darf nur einem der Aufsicht unterliegenden Dritt- oder Sammelverwahrer übertragen werden. Davon ausgenommen ist die zwingende Verwahrung an einem Ort, an dem die Übertragung an einen der Aufsicht unterliegenden Dritt- oder Sammelverwahrer nicht möglich ist, wie insbesondere aufgrund zwingender Rechtsvorschriften oder der Modalitäten des Anlageprodukts.

Die Verwahrung durch einen Dritten oder einen kollektiven Zentralverwahrer und durch Dritte hat zur Folge, dass die Immobilien-SICAV nicht mehr ausschliesslicher Eigentümer der hinterlegten Wertpapiere ist, sondern lediglich Miteigentümer. Zudem können sie, wenn die Dritt- oder Zentralverwahrer keiner Aufsicht unterliegen, die organisatorischen Anforderungen an Schweizer Banken nicht erfüllen.

Bei Delegation einer Aufgabenausführung an einen Auftragnehmer haftet die Depotbank für durch diesen Dritten verursachte Schäden, sofern sie nicht nachweisen kann, dass sie bei der Auswahl, der Anweisung und der Überwachung die angesichts der Umstände gebotene Sorgfalt hat walten lassen.

3. Weitere Informationen

3.1 Nützliche Hinweise

Klasse D:

Valorennummer120844380

ISIN CH1208443809

Klasse T:

Valorennummer120844381

ISIN CH1208443817

Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember; erstes Geschäftsjahr mit Abschluss zum 31. Dezember 2023

Rechnungseinheit CHF

Aktien

Anlegeraktien: Inhaberaktien

Unternehmeraktien: Namensaktien

Die Aktien werden nicht verbrieft, sondern buchmässig geführt. Der Anleger ist nicht berechtigt, die Aushändigung eines Anteilsscheins zu verlangen.

Ergebnisverwendung

Ausschüttungsklassen: jährliche Ausschüttung der Erträge innert vier Monaten nach Abschluss des Geschäftsjahres. Thesaurierungsklassen: jährliche Wiederanlage in den Teilfonds innert vier Monaten nach Abschluss des Geschäftsjahres. Einzelheiten sind im Anlagereglement aufgeführt.

Kotierung / Handel

Ausserbörslicher Handel

Unter Beachtung des anwendbaren Reglements (insb. des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen und der Börsenordnung) gewährleistet die Immobilien-SICAV mittels einer Bank oder eines Wertpapierhauses den regelmässigen ausserbörslichen Handel mit ihren Aktien. Die Immobilien-SICAV hat diese Aufgabe an die Swiss Finance & Property AG übertragen, ohne ihr jedoch eine Exklusivität zu gewähren. Die Immobilien-SICAV kann frei andere Vereinbarungen mit anderen Banken oder Wertpapierhäusern eingehen. Die für diese Tätigkeit gültigen Bedingungen sind in einer spezifischen Vereinbarung zwischen der Immobilien-SICAV und der Swiss Finance & Property AG geregelt und unterliegen den anwendbaren gesetzlichen Bestimmungen.

3.2 Bedingungen für Ausgabe und Rückkauf von Aktien

Die Ausgabe von Aktien ist jederzeit möglich. Sie kann nur tranchenweise erfolgen. Die Immobilien-SICAV legt fest, wie viele neue Aktien ausgegeben werden sollen, welche Kaufbedingungen für die vorhandenen Aktionäre gelten sollen, nach welchem Verfahren die Vorzugsaktien gezeichnet werden können und welche sonstigen Bedingungen in einem separaten Emissionsprospekt genannt werden.

Die Aktionäre können jeweils zum Ende eines Rechnungsjahres mit einer Kündigungsfrist von 12 Monaten den Rückkauf ihrer Aktien und deren Barrückzahlung beantragen. Die Immobilien-SICAV kann unter bestimmten Bedingungen vorzeitig Aktien zurückzahlen, für die während eines Jahres ein Rücknahmeantrag gestellt wurde (siehe § 17 Ziff. 2 des Anlagereglements). Wünscht der Aktionär die vorzeitige Rückzahlung seiner Aktien, muss er dies schriftlich im Rahmen des Rückkaufantrags

beantragen. Der ordentliche oder vorgezogene Rückkauf der Aktien erfolgt innerhalb von höchstens drei Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres.

3.3 Vergütungen und Nebenkosten

Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Aktionäre:

Ausgabeaufschlag zugunsten der Immobilien-SICAV, der Depotbank und/oder der Vertriebssträger in der Schweiz und im Ausland: maximal 3 %.

Rückkaufgebühr zugunsten der Immobilien-SICAV, der Depotbank und/oder der Vertriebssträger in der Schweiz und im Ausland: maximal 5 %.

Die Nebenkosten betragen maximal 5 %.

Einzelheiten sind im § 18 des Anlagereglements enthalten. Die jeweils angewandten Sätze sind dem Jahresbericht zu entnehmen.

Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens

Verwaltungsgebühr der Immobilien-SICAV: maximal 1 %. Die Gebühr wird der Geschäftsführung der Immobilien-SICAV, der Vermögensverwaltung und der Vertriebstätigkeit des Teilfonds zugewiesen.

Depotbankgebühr: maximal 0.04 %.

Die tatsächlich angewandten Gebührensätze sind im Jahresbericht angegeben.

Einzelheiten zu den vorgenannten Gebühren sowie zu den sonstigen Gebühren und Nebenkosten zulasten des Teilfonds finden sich unter § 19 des Anlagereglements.

3.4 Zahlung von Retrozessionen und Gewährung von Rabatten

Die Immobilien-SICAV, der Anlageverwalter sowie deren Beauftragte können Rückvergütungen zur Entschädigung des Vertriebs von Aktien des Teilfonds in der Schweiz oder von der Schweiz aus zahlen. Retrozessionen können auf die Verwaltungsgebühr der Immobilien-SICAV gezahlt werden.

Mit dieser Entschädigung können insbesondere folgende Dienstleistungen abgegolten werden:

- Ausschüttung und/oder Anlage von Aktien der Immobilien-SICAV;
- Anlegersuche im Rahmen der Ausgabe neuer Aktien;
- Käufersuche im Rahmen des Prozesses des Kaufs und Verkaufs von Aktien der Immobilien-SICAV;
- Verwaltung der Anlegerbeziehungen;
- Reaktion auf spezifische Anlegeranfragen;
- Aushändigung der Rechtsdokumente der Immobilien-SICAV an die interessierten Anleger;
- Bearbeitung von Anlegeranfragen zur Immobilien-SICAV oder Vertriebsstelle;
- Verteilung von Marketing- und Rechtsdokumenten;
- Organisation von Konferenzen und Präsentationen oder sonstigen Veranstaltungen in Zusammenhang mit der Immobilien-SICAV;
- Übermittlung oder Bereitstellung des Zugangs zu den gesetzlich vorgeschrieben sowie zu den sonstigen Veröffentlichungen;
- Ermittlung und Erfüllung der geltenden Sorgfaltspflichten in den Bereichen Bekämpfung der Geldwäsche, Klärung der Bedürfnisse der Anleger und anwendbare Beschränkungen für den Vertrieb von kollektiven Kapitalanlagen;
- Ausbildung von Kundenberatern im Bereich der kollektiven Kapitalanlagen;
- Benennung und Überwachung von Untervertriebsstellen.

Rückvergütungen gelten nicht als Rabatte, auch wenn sie letztlich ganz oder teilweise den Aktionären zufließen.

Die Empfänger der Rückvergütungen gewährleisten eine transparente Offenlegung und teilen den Aktionären aufgefordert und kostenlos die Höhe der Vergütungen mit, die sie für den Vertrieb erhalten können.

Auf Anfrage legen die Empfänger der Rückvergütungen die effektiv für den Vertrieb der kollektiven Kapitalanlagen an die Aktionäre erhaltenen Beträge offen.

Die Immobilien-SICAV und deren Beauftragte können auf Anfrage und im Rahmen der Vertriebstätigkeit in der Schweiz oder von der Schweiz aus den Aktionären direkt Rabatte gewähren. Die Rabatte dienen dazu, die auf die betreffenden Aktionäre entfallenden Gebühren oder Kosten zu reduzieren. Rabatte sind zulässig, sofern sie:

- Sie werden aus den Gebühren der Immobilien-SICAV gezahlt und werden daher nicht zusätzlich zum Gesamtvermögen angerechnet;
- aufgrund von objektiven Kriterien gewährt werden;
- sämtlichen Aktionären, welche die objektiven Kriterien erfüllen und Rabatte verlangen, unter gleichen zeitlichen Voraussetzungen und im gleichen Umfang gewährt werden.

Die objektiven Kriterien für die Gewährung von Rabatten durch die Immobilien-SICAV, den Anlagerverwalter und deren Beauftragte sind die Folgenden:

- das vom Aktionär gezeichnete Volumen bzw. das von ihm an der kollektiven Kapitalanlage oder gegebenenfalls an der Produktauswahl des Vertriebsträgers gehaltene Gesamtvolumen;
- die Höhe der vom Aktionär generierten Gebühren;
- das finanzielle Verhalten des Aktionärs (z. B. Beteiligung an der Ausgabe neuer Aktien, geplante Anlagedauer oder vorherige Anlagedauer);
- die Unterstützungsbereitschaft des Aktionärs in der Auflegungsphase einer kollektiven Kapitalanlage.
- die etwaigen bestehenden oder geplanten Geschäftsbeziehungen zu anderen Unternehmen der Edmond de Rothschild Gruppe.

Auf Anfrage des Aktionärs legt die Immobilien-SICAV die Höhe der entsprechenden Rabatte kostenlos offen.

3.5 Veröffentlichungen der SICAV

Weitere Informationen über die Immobilien-SICAV sind deren letztem Jahresbericht zu entnehmen. Auf der Website von CACEIS (Switzerland) SA und auf der Webseite www.swissfunddata.ch stehen die aktuellsten Daten zur Verfügung.

Bei Änderungen am Anlagereglement oder an der Satzung, bei einem Wechsel der Fondsleitung oder der Depotbank sowie im Falle der Liquidation der Immobilien-SICAV oder eines Teilfonds erfolgt eine Veröffentlichung durch die Immobilien-SICAV im offiziellen Handelsamtsblatt SHAB.

3.6 Verkaufsbeschränkungen

Bei Ausgabe und Rückkauf von Aktien dieser Immobilien-SICAV im Ausland kommen die dort geltenden Bestimmungen zur Anwendung. Derzeit darf die Immobilien-SICAV in anderen Ländern keinen Vertrieb betreiben, und es ist auch nicht vorgesehen, die entsprechenden Genehmigungen zu erwerben.

Das vorliegende Dokument bzw. die sonstigen Dokumente zur Immobilien-SICAV richten sich nicht an Personen, die einer Rechtsordnung unterliegen, welche diesen Personen den Zugriff aufgrund ihrer Staatsangehörigkeit, ihres Status oder ihres Wohnsitzes verbietet. Die Immobilien-SICAV hat bei der US-amerikanischen Securities and Exchange Commission keine Genehmigung für Angebot oder Verkauf der Aktien der Immobilien-SICAV an die Öffentlichkeit gemäss «Securities Act of 1933» beantragt und wird dies auch in Zukunft nicht tun. Die Immobilien-SICAV ist nicht gemäss «Investment Company Act of 1940» inkl. Änderung registriert und wird auch in Zukunft nicht registriert sein. Das vorliegende Anlagereglement bzw. die Aktien der Immobilien-SICAV dürfen (i) in den Vereinigten Staaten von Amerika, in den in US-Besitz befindlichen Gebieten, in den der US-Rechtsordnung unterliegende Besitztümern oder Regionen und (ii) an US-Personen gemäss Securities Act of 1933 nicht verteilt bzw. weder verkauft noch geliefert noch angeboten werden.

Die Immobilien-SICAV kann den Verkauf, die Übertragung und den Transfer von Aktien an natürliche und juristische Personen in bestimmten Ländern oder Gebieten verbieten oder einschränken.

Satzung

I. Unternehmensname, Sitz, Zweck und Dauer

Art. 1 Unternehmensname, Sitz, Dauer

Unter dem Unternehmensnamen

URBANIA Real Estate SICAV

wurde eine Investmentgesellschaft mit variablem Kapital (SICAV) gegründet, die im Sinne von Art. 36 in Verbindung mit Art. 58 ff. des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (das «KAG») extern verwaltet wird, mit Sitz in Freiburg (nachfolgend «Immobilien-SICAV»).

Die Immobilien-SICAV besteht auf unbestimmte Zeit.

Art. 2 Zweck

¹ Der einzige Zweck der Immobilien-SICAV ist die Verwaltung ihres Vermögens bzw. ihrer Teilfonds in Form einer kollektiven Vermögensverwaltung im Sinne des KAG und dessen Verordnungen («Gesetz über die kollektiven Kapitalanlagen») sowie die Bildung des Aktienkapitals der Anleger und der Vertrieb ihrer Anlegeraktien. Die Anlagepolitik ist im Anlagereglement aufgeführt.

² Die Immobilien-SICAV darf auch bewegliches und unbewegliches Vermögen erwerben, das für die unmittelbare Ausübung ihrer Tätigkeit unerlässlich ist.

³ Die Immobilien-SICAV kann innerhalb der gesetzlich festgelegten Grenzen sämtliche Massnahmen ergreifen und sämtliche Transaktionen durchführen, die sie für erforderlich und geeignet hält, um ihren Zweck zu erreichen.

II. Aktienkapital, Ausgaben, Rückkäufe

Art. 3 Kapital und Teilfonds

¹ Das Kapital der Immobilien-SICAV besteht aus Unternehmeraktien und Anlegeraktien.

² Das Kapital und die Anzahl der Aktien werden nicht im Voraus festgelegt.

³ Die Aktien haben keinen Nennwert und werden vollständig in bar einbezahlt.

⁴ Die Immobilien-SICAV umfasst ein Teilfonds für die Unternehmeraktien (nachfolgend «Unternehmerteilfonds») und ein oder mehrere Teilfonds für die Anlegeraktien (nachfolgend «Anlegerteilfonds»).

⁵ Das Kapital jedes Teilfonds entspricht jederzeit dem Nettoinventarwert des Teilfonds gemäss Definition in Art. 7.

Art. 4 Mindesteinlage, Mindestvermögen, Eigenmittelbetrag

¹ Die gesetzlich vorgeschriebene Mindesteinlage zum Zeitpunkt der Gründung beträgt CHF 250'000. Die Mindesteinlage muss von den Unternehmeraktionären ständig gehalten werden. Zum Zeitpunkt der Gründung der Immobilien-SICAV beträgt die Einlage CHF 300'000.

² Das Mindestvermögen jedes Anlegerteilfonds beträgt CHF 5'000'000. Jeder Anlegerteilfonds muss über dieses Mindestvermögen spätestens bei Ablauf der in der Gesetzgebung über die kollektiven Kapitalanlagen vorgeschriebenen Frist oder gegebenenfalls bei Ablauf der von der Aufsichtsbehörde festgelegten Ausnahmefrist verfügen. Bei Ablauf dieser Frist teilt die Immobilien-SICAV der Aufsichtsbehörde unverzüglich mit, wenn das Mindestvermögen nicht eingehalten wird.

Art. 5 Aktienklassen

¹ Mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde kann die Immobilien-SICAV Aktienklassen bilden, aufheben oder vereinigen, deren Vermögenswerte gemäss der spezifischen Anlagepolitik des jeweiligen Teilfonds angelegt werden und die je nach Kostenstruktur, Absicherung des Währungsrisikos, Aktionärskreis, Referenzwährung, Ausschüttung oder Thesaurierung der Erträge und der Mindesteinlage unterschiedlich ausfallen können. Die Immobilien-SICAV veröffentlicht die Bildung, Aufhebung oder Vereinigung von Aktienklassen in den Publikationsorganen.

² Die Aktienklassen eines Teilfonds beziehen sich auf dieselben Vermögenswerte und Verbindlichkeiten. Für die Verpflichtungen der Aktienklasse desselben Teilfonds können auch Vermögenswerte einer anderen Aktienklasse desselben Teilfonds in Anspruch genommen werden. Die Immobilien-SICAV weist im Anhang des Anlagereglements darauf hin, dass alle Klassen eines Teilfonds das Risiko spezifischer Verpflichtungen einer Aktienklasse dieses Teilfonds tragen, wenn diese Verpflichtungen für den Anteil des Teilfonds, der dieser Klasse angehört, nicht erfüllt werden können.

³ Für die Zusammenlegung von Aktienklassen eines Teilfonds ist die Zustimmung der Hauptversammlung der Aktionäre des betreffenden Teilfonds erforderlich.

Art. 6 Aktien

¹ Die Unternehmeraktien sind Namensaktien. Die Anlegeraktien sind Inhaberaktien.

² Die Immobilien-SICAV kann auf Beschluss der Hauptversammlung des betreffenden Teilfonds Namensaktien der Anleger in Inhaberaktien oder Inhaberaktien in Namensaktien umwandeln.

³ Die Aktionäre sind nur am Vermögen und am Ergebnis des Teilfonds, an dem sie Aktien halten, beteiligt.

⁴ Die Aktionäre verpflichten sich nur zur vollständigen Zahlung bzw. zur Einmalanlage des Ausgabepreises für die von ihnen gezeichneten Aktien der Immobilien-SICAV. Ihre persönliche Haftung der Aktionäre für Verbindlichkeiten der Immobilien-SICAV ist ausgeschlossen. Die Art. 9 und 14 bleiben vorbehalten.

⁵ Die Aktionäre können nicht verlangen, dass ihre Aktien in Form von Wertpapieren verbrieft werden. Die Aktien werden im Allgemeinen nicht verbrieft, sondern buchmässig geführt. Sie können gemäss dem Bundesgesetz vom 3. Oktober 2008 über Bucheffekten (Bucheffectengesetz, BEG) in Form von Bucheffekten ausgegeben werden. Der Verwaltungsrat kann jedoch beschliessen, die Anlegeraktien in Form einer dauerhaften oder technischen Globalurkunde [Inhaber/nominativ] zu verbrieften, deren Miteigentum den Aktionären in Abhängigkeit ihres Aktienportfolios in der Immobilien-SICAV zusteht. Die Aufhebung des Miteigentums oder die Aufteilung der Globalurkunde ist nur durch eine Satzungsänderung möglich.

Art. 7 Vermögenswert, Nettoinventarwert

¹ Das Vermögen jedes Anlegerteilfonds wird zum Verkehrswert am Ende des Geschäftsjahres und an jedem Tag, an dem Aktien ausgegeben oder zurückgekauft werden, in der Rechnungseinheit des betreffenden Teilfonds bestimmt.

² Das Vermögen des Unternehmerteilfonds wird zum Verkehrswert am Ende des Geschäftsjahres und an jedem Tag, an dem Aktien ausgegeben oder zurückgekauft werden, in der Rechnungseinheit des betreffenden Teilfonds bestimmt. Vorbehalten bleibt die Bewertung der materiellen und immateriellen Vermögenswerte des Unternehmerteilfonds, die zu ihren Anschaffungs- oder Produktionskosten bewertet werden müssen und von denen die für den Betrieb erforderlichen Abschreibungen abgezogen werden.

³ Jeder Teilfonds hat einen eigenen Nettoinventarwert pro Aktie bzw. für jede Aktienklasse, sofern mehrere Aktienklassen existieren.

⁴ Der Nettoinventarwert pro Aktie ergibt sich aus dem Verkehrswert des entsprechenden Teilfonds, abzüglich der eventuellen Verbindlichkeiten des Teilfonds sowie abzüglich der voraussichtlich im Falle der Abwicklung des Teilfonds entstehenden Verbindlichkeiten (Immobiliensteuern und ggf. Handänderungssteuer), dividiert durch die Anzahl der in dem betreffenden Teilfonds sich im Umlauf

befindlichen Aktien. Wenn mehrere Aktienklassen bestehen, ergibt sich der Nettoinventarwert einer Aktie aus der der Aktienklasse am Verkehrswert des Teilfonds zukommenden Quote, abzüglich der allfälligen Verbindlichkeiten des Teilfonds, die der betreffenden Aktienklasse zugeteilt sind, sowie um die bei einer allfälligen Liquidation des Teilfonds wahrscheinlich anfallenden Steuern (Grundstück- und gegebenenfalls Handänderungssteuer), die der betreffenden Aktienklasse zugeteilt sind, dividiert durch die Anzahl der im Umlauf befindlichen Aktien der entsprechenden Klasse. Der Nettoinventarwert wird in der Rechnungseinheit des Teilfonds oder, falls diese abweicht, in der Referenzwährung der betreffenden Aktienklasse berechnet.

⁵ Der Anhang enthält zusätzliche Angaben zur Bewertung und Berechnung des Nettoinventarwerts jedes Teilfonds.

Art. 8 Ausgabe, Rückkauf und Austausch von Aktien

¹ Die Immobilien-SICAV kann jederzeit neue Aktien zum Nettoinventarwert ausgeben, jedoch nur in Tranchen. Dabei müssen den bestehenden Aktionären die neuen Aktien vorrangig angeboten werden. Die Bedingungen sind in einem getrennten Ausgabeprospekt festgelegt. Die Anlegeraktionäre können jeweils zum Ende eines Geschäftsjahres mit einer Kündigungsfrist von 12 Monaten den Rückkauf ihrer Aktien zum Nettoinventarwert und die Barauszahlung fordern. Vorbehalten bleiben die im Anlagereglement vorgesehenen Vergütungen sowie etwaige Steuern, Abgaben oder Kosten im Zusammenhang mit Ausgabe oder Rückkauf.

² Unternehmeraktionäre können ihre Aktien nur zurückgeben, wenn die Bestimmungen von Art. 4 beachtet werden.

³ Eine Satzungsänderung oder ein Beschluss der Hauptversammlung ist für die Ausgabe, den Rückkauf oder den Umtausch von Aktien nicht erforderlich. Die Bestimmungen von Abs. 7 gelten ergänzend.

⁴ Die Ausgabe sowie der Rückkauf von Aktien erfolgt grundsätzlich in bar. Vorbehalten bleiben Zahlungen in Naturalien und die Rückzahlungen in Naturalien gemäss den Bestimmungen des von der Aufsichtsbehörde genehmigten Anlagereglements.

⁵ Im Anlagereglement oder im Anhang sind die Einzelheiten zur Ausgabe und zum Rückkauf von Aktien sowie zum Umtausch von Aktien in Aktien einer anderen Aktienklasse oder eines anderen Teilfonds der Immobilien-SICAV festgelegt.

⁶ Alle Aktien haben zum Zeitpunkt der Erstausgabe denselben, in der Referenzwährung berechneten Nettoausgabepreis. Vorbehalten bleiben Rundungen bei der Ausgabe von Aktienklassen, die auf unterschiedliche Währungen lauten, und Abweichungen infolge von Devisenkursschwankungen vor dem Erstausgabetag. Der Nettoausgabepreis der ersten Ausgabe entspricht dem von den Aktionären der entsprechenden Aktienklasse zu zahlenden Erstausgabepreis ohne Berücksichtigung etwaiger Steuern, Vergütungen und Abgaben, die auf die Ausgabe erhoben werden.

⁷ Die Immobilien-SICAV kann den Rückkauf von Anteilen vorübergehend und ausnahmsweise aussetzen, wenn:

- a) ein Markt, welcher die Grundlage für die Bewertung eines erheblichen Teils des Teilfonds bildet, geschlossen wird oder wenn der Handel an einem solchen Markt beschränkt oder ausgesetzt wird;
- b) ein politischer, wirtschaftlicher, militärischer, monetärer oder anderer Notfall vorliegt;
- c) Geschäfte für ein Teilfonds wegen Beschränkungen des Devisenverkehrs oder Beschränkungen sonstiger Übertragungen von Vermögenswerten undurchführbar werden;
- d) zahlreiche Aktien eines entsprechenden Teilfonds zurückgegeben werden und dadurch die Interessen der übrigen Aktionäre wesentlich beeinträchtigt werden können.

Die Immobilien-SICAV teilt ihre Entscheidung über die Aussetzung unverzüglich und in geeigneter Weise der Revisionsstelle, der Aufsichtsbehörde sowie den Anlegern mit. Die Immobilien-SICAV darf keine neuen Aktien eines Teilfonds ausgeben, solange ihr Rückkauf gemäss vorstehenden Bst. a) bis c) ausgesetzt ist.

Art. 9 Vergütung oder Gebühren

Das Anlagereglement beschreibt die Vergütungen und Gebühren, die den Aktionären im Zusammenhang mit der Ausgabe und dem Rückkauf von Aktien entstehen, sowie die Vergütungen und Gebühren zulasten eines Teilfonds. Die Vergütungen oder Gebühren können sich von einer Aktienklasse zur anderen unterscheiden.

Art. 10 Aktienübertragung

¹ Inhaberaktien der Anleger können vorbehaltlich von Art. 12 als nicht verbriefte, in der Buchhaltung geführte Forderungen gehalten und durch Abtretung übertragen werden. Die sozialen und vermögensrechtlichen Rechte ändern sich mit der Ausführung der Verfügung.

² Die nominativen Unternehmeraktien können mit der Genehmigung des Verwaltungsrats per Abtretung als nicht verbriefte Forderungen buchmässig übertragen werden, vorbehaltlich der Bestimmungen gemäss Art. 11 über die Eintragung in das Aktienregister.

³ Der Verwaltungsrat kann seine Genehmigung oder den Antrag auf Anerkennung des Erwerbers als Unternehmeraktionär aufgrund der folgenden wichtigen Gründe ablehnen:

- Der Käufer ist ein direkter oder indirekter Mitbewerber der Immobilien-SICAV, des Verwalters des Kollektivvermögens oder eines mit dem Verwalters des Kollektivvermögens verbundenen Unternehmens;
- Der Käufer ist nicht mit dem Verwalters des Kollektivvermögens verbunden und steht mit diesem in keinerlei Beziehung;
- Bei dem Käufer handelt es sich nicht um eine Person oder um ein Unternehmen, die/das nach dem Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) von der Genehmigungspflicht befreit ist.

⁴ Die Immobilien-SICAV stellt über eine Bank oder einen Effekthändler einen regelmässigen börslichen oder ausserbörslichen Handel der Anlegeraktien sicher. Die Einzelheiten sind im Anhang geregelt.

Art. 11 Aktienregister

¹ Für die Namensaktien wird ein Aktienregister geführt, in dem die Aktionäre mit ihrem Namen, ihrer Anschrift und, im Falle natürlicher Personen, ihrer Staatsangehörigkeit (bei juristischen Personen: Sitz der Gesellschaft) sowie der Anzahl, der Aktienklasse und der Aktienkategorie eingetragen sind. Jede Änderung des Namens oder der Anschrift ist der Immobilien-SICAV mitzuteilen.

² Als anerkannte Unternehmeraktionäre gelten jene, die gemäss Art. 10 Abs. 3 genehmigt wurden, sowie die namentlichen Anlegeraktionäre, sofern sie im Aktienregister eingetragen sind.

³ Nach dem Erwerb von Namensaktien und auf der Grundlage eines Antrags auf Anerkennung als Aktionär gilt jeder Erwerber als nicht stimmberechtigter Aktionär, bis er durch den Verwaltungsrat als stimmberechtigter Aktionär anerkannt wird. Wenn die Immobilien-SICAV den Antrag auf Anerkennung des Erwerbers nicht innerhalb von 20 Tagen nach Erhalt zurückweist, wird der Erwerber als stimmberechtigter Aktionäre anerkannt.

⁴ Die Anerkennung kann ohne Angabe von Gründen verweigert werden, wenn die Immobilien-SICAV zum Zeitpunkt der Ablehnung des Antrags den Rückkauf der Namensaktien zum Nettoinventarwert beschliesst. Die Bestimmungen von Artikel 14 bleiben vorbehalten.

⁵ Die Käufer von Namensaktien werden auf Antrag als stimmberechtigte Aktionäre im Aktienregister eingetragen, sofern

- a) sie ausdrücklich erklären, diese Namensaktien in eigenem Namen und auf eigene Rechnung erworben zu haben und halten zu halten. Die Immobilien-SICAV kann jedoch die Aktien der Aktionäre, die erklären, dass sie die Aktien im eigenen Namen, aber für Rechnung Dritter halten, in das Aktienregister eintragen, sofern davon ausgegangen werden kann, dass der Gesellschaft daraus kein Schaden entsteht (z. B. bei einem vertraglichen Anlagefonds oder bei sonstigen kollektiven Anlageformen wie Partnerships, Unit Trusts usw.);

- b) die Anerkennung eines Erwerbers als Aktionär der Immobilien-SICAV gemäss den ihr zur Verfügung stehenden Informationen nicht daran hindert oder daran hindern würde, die gesetzlich vorgeschriebene Nachweise über die Zusammensetzung des Aktionärskreises zu erbringen;
- c) der Erwerber der Aktien die Bedingungen der betreffenden Aktienklasse erfüllt.

Art. 12 Aktionärskreis

Der Aktionärskreis ist auf qualifizierte Anleger im Sinne von Art. 10, Abs. 3 und 3ter KAG begrenzt. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen der vorliegenden Satzung.

² Die Immobilien-SICAV kann den Kauf, den Besitz und die Übertragung von Aktien für die Teilfonds und die Aktienklassen wie nachstehend angegeben beschränken oder verbieten.

- a) Die vorliegende Satzung stellt kein Angebot bzw. keine Aufforderung zur Zeichnung der Aktien von Teilfonds bzw. Aktienklassen der SICAV durch eine Person in einer Rechtsordnung dar, in der ein solches Angebot bzw. eine solche Aufforderung rechtswidrig ist oder in der die Person, die Gegenstand eines solchen Angebots oder einer solchen Aufforderung ist, diesbezüglich nicht qualifiziert ist oder in Bezug auf die ein solches Angebot oder eine solche Aufforderung rechtswidrig ist.

Insbesondere sind die Aktien der Teilfonds bzw. der Aktienklassen der SICAV nicht unter dem US Securities Act of 1933 («Securities Act») oder nach dem anwendbaren Recht eines anderen Bundesstaats der Vereinigten Staaten registriert. Folglich dürfen die Aktien der SICAV weder direkt noch indirekt angeboten oder gezeichnet werden: (i) in den Vereinigten Staaten von Amerika, es sei denn, eine solche Zeichnung wird durch eine Befreiung von den Registrierungsanforderungen des Security Act möglich gemacht und ist gemäss allen sonstigen geltenden Vorschriften der Vereinigten Staaten zulässig, oder (ii) gegenüber US-Personen im Sinne des Securities Act.

- b) b)Wenn die Bedingungen für den Besitz oder die Übertragung von Aktien von Teilfonds oder Aktienklassen nicht oder nicht mehr erfüllt sind.

Diese Beschränkungen sind ggf. im Anhang anzugeben.

³ Sofern zu einem gegebenen Zeitpunkt festgestellt wird, dass ein Aktionär einer Aktienklasse nicht oder nicht mehr für diese Aktienklasse qualifiziert ist Immobilien, kann die Immobilien-SICAV von diesem Aktionär die Rückgabe seiner Aktien innerhalb von 30 Kalendertagen im Sinne von Art. 8 Oder ihre Übertragung auf eine Person, die die Voraussetzungen erfüllt, oder deren Umtausch in Aktien einer anderen Klasse, für die der Aktionär die Bedingungen erfüllt, verlangen. Falls der Aktionär diesem Ersuchen nicht Folge leistet, kann die Immobilien-SICAV einen erzwungenen Umtausch in eine andere Aktienklasse dieses Teilfonds oder, falls dies nicht möglich ist, einen Zwangsrückkauf der betreffenden Aktien vornehmen, gemäss Art. 13.

⁴ Sofern zu einem gegebenen Zeitpunkt festgestellt wird, dass ein Aktionär eines Teilfonds nicht für die Teilnahme an diesem Teilfonds qualifiziert ist, muss der Verwaltungsrat die betreffenden Aktien per Zwangsrückkauf zurückkaufen, gemäss Art. 13.

Art. 13 Zwangsrückkauf

¹ Die Immobilien-SICAV muss in folgenden Fällen die Aktien oder individuellen Aktien durch Zwangsrückkauf zurückkaufen:

- a) wenn diese Massnahme zur Wahrung des Rufes des Finanzplatzes, namentlich zur Bekämpfung der Geldwäscherei, erforderlich ist;
- b) wenn ein Aktionär die gesetzlichen, satzungsmässigen oder aufsichtsrechtlichen Voraussetzungen für die Teilnahme an der Immobilien-SICAV nicht mehr erfüllt.

² Zusätzlich können die Aktien eines Aktionärs durch Zwangsrückkauf durch die Immobilien-SICAV zum entsprechenden Rückkaufpreis zurückgekauft werden, wenn:

- a) die Beteiligung des Aktionärs an der Immobilien-SICAV geeignet ist, die wirtschaftlichen Interessen der übrigen Aktionäre massgeblich zu beeinträchtigen, insbesondere wenn eine Beteiligung steuerliche Nachteile für die Gesellschaft in der Schweiz und im Ausland mit sich bringen kann;
- b) die Aktionäre ihre Aktien unter Verstoss gegen die Bestimmungen eines auf sie anwendbaren Schweizer oder ausländischen Gesetzes, der vorliegenden Satzung oder des Anlagereglements erworben haben oder halten;
- c) die wirtschaftlichen Interessen aller Aktionäre betroffen sind oder sein könnten.

³ Der Zwangsrückkaufpreis wird bestimmt nach Art. 7 Abs. 3.

Art. 14 Unternehmeraktionäre

Die Unternehmeraktionäre unterliegen den Pflichten nach der Gesetzgebung über die kollektiven Kapitalanlagen und der Satzung. Insbesondere müssen sie die Mindesteinlage einhalten, gemäss Art. 4 Abs. 1.

Art. 15 Auskunftsrecht der Aktionäre

¹ Die Aktionäre können von der Immobilien-SICAV die notwendigen Informationen auf der Grundlage der Berechnung des Nettoinventarwerts ihres Teilfonds, in den sie investiert haben, verlangen.

² Die Immobilien-SICAV informiert jeden Aktionär, der ein berechtigtes Interesse an ausführlichen Informationen über die verschiedenen in den zurückliegenden Geschäftsjahren durchgeführten Geschäfte geltend macht, wie die Ausübung der sich aus der Eigenschaft des Mitglieds oder des Gläubigers ergebenden Rechte, jederzeit.

Art. 16 Verbindung mit dem Bundesgesetz über die Finanzmarktinfrastrukturen

Die Bestimmungen des Bundesgesetzes über die Finanzmarktinfrastrukturen (FinfraG) vom 19. Juni 2015 über Übernahmeangebote gelten nicht für Immobilien-SICAV. Vorbehalten bleiben die Meldepflichten im Rahmen des FinfraG sowie die für Aktien der Immobilien-SICAV geltenden gesetzlichen Bestimmungen, die an einer Börse oder an einem anderen geregelten und der Öffentlichkeit zugänglichen Markt gehandelt werden.

III. Organisation der Immobilien-SICAV

Art. 17 Organe

Die Organe der Immobilien-SICAV sind:

- A Hauptversammlung
- B Verwaltungsrat
- C Revisionsstelle

A Hauptversammlung

Art. 18 Zuständigkeiten

¹ Die Hauptversammlung der Aktionäre ist das oberste Organ der Gesellschaft. Sie hat das unübertragbare Recht:

- a) der Annahme und Änderung der Satzung;
- b) der Ernennung und Entlassung der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Revisionsstelle;
- c) der Genehmigung des Jahresberichts;
- d) der Genehmigung des Jahresberichts und der Bestimmung der Verwendung des aus der Bilanz resultierenden Gewinns im Rahmen der gemäss Anlagereglement und Art. 31;

- e) der Festlegung der Zwischenausschüttungen und der Genehmigung der hierfür erforderlichen Zwischenabschlüsse;
- f) der Entlastung der Mitglieder des Verwaltungsrats;
- g) bei börsenkotierten Teilvermögen der Dekotierung der Anteile der Gesellschaft;
- h) bei börsennotierten Teilfonds der Wahl des unabhängigen Vertreters;
- i) der Fassung aller ihr durch das Gesetz oder die Satzung vorbehaltenen Beschlüsse;
- j) der Änderung des Anlagereglements, sofern die Änderung:
 - nicht gesetzlich vorgeschrieben ist,
 - sich auf die Rechte der Anteilinhaber bezieht, oder
 - nicht rein formeller Art ist.
- k) der Entscheidung der Restrukturierung der SICAV oder ihrer Teilfonds im Sinne von Art. 95 Abs. 1 KAG.

² Die Hauptversammlungen je Teilfonds können abgehalten werden, wenn nur über das betreffende Teilfonds Beschlüsse gefasst werden. Die Bestimmungen über die Hauptversammlungen sind entsprechend anwendbar.

Art. 19 Einberufung

¹ Die Hauptversammlung wird vom Verwaltungsrat einberufen.

² Die ordentliche Hauptversammlung findet jedes Jahr innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Geschäftsjahres statt.

³ Die ausserordentlichen Generalversammlungen werden je nach Bedarf auf Beschluss einer Generalversammlung oder des Verwaltungsrats oder auf schriftlichen Antrag von Anteilinhabern, die mindestens 10 Prozent der Stimmen der Immobilien-SICAV oder, wenn lediglich einzelne Teilfonds betroffen sind, 10 Prozent der Stimmen des betreffenden Teilfonds vertreten.

⁴ Die Anteilinhaber können die Einberufung der Generalversammlung beantragen, wenn sie zusammen mindestens folgende Anteile halten:

- a) 10 Prozent der Stimmen der Immobilien-SICAV;
- b) wenn nur bestimmte Teilfonds betroffen sind,
 - i. 10 Prozent der Stimmen des betreffenden nicht börsennotierten Teilfonds oder
 - ii. 5 Prozent der Stimmen des betreffenden börsennotierten Teilfonds;

⁵ Die Einberufung einer Generalversammlung ist schriftlich zu beantragen. Die Themen der Tagesordnung und die Beschlussvorlagen sind im Antrag zu nennen.

Art. 20 Form der Einberufung, Aufnahme in die Tagesordnung

¹ Die Einberufung zu einer Generalversammlung erfolgt durch Veröffentlichung der Einladung in den Veröffentlichungsorganen der Immobilien-SICAV spätestens 20 Tage vor dem Datum der Versammlung. In der Einladung sind i) Datum, Uhrzeit, Form und Ort der Generalversammlung angegeben, ii) die Themen auf der Tagesordnung, sowie iii) die Vorschläge des Verwaltungsrats mit kurzer Begründung für börsennotierte Teilfonds, und, iv) gegebenenfalls Vorschläge der Anteilinhaber, mit kurzer Begründung und v) gegebenenfalls Name und Anschrift des unabhängigen Vertreters. Darüber hinaus können die Anteilinhaber direkt schriftlich informiert werden.

² Die Aktionäre mit mindestens 10 Prozent der Stimmen aller Teilfonds bzw. individueller Teilfonds, wenn nur diese betroffen sind, können die Aufnahme von Punkten in die Tagesordnung beantragen, sofern der Antrag auf Aufnahme in die Tagesordnung mindestens 45 Tage vor der Hauptversammlung schriftlich bei der Immobilien-SICAV eingeht.

³ Mit Ausnahme der Beschlussvorlagen zur Einberufung einer ausserordentlichen Generalversammlung, zur Einrichtung einer Sonderprüfung oder zur Ernennung einer Revisionsstelle können zu Themen, die nicht ordnungsgemäss auf die Tagesordnung gesetzt wurden, keine Beschlüsse gefasst werden.

⁴ Der Verwaltungsrat stellt sicher, dass die auf die Tagesordnung gesetzten Themen ordnungsgemäss behandelt werden, und stellt der Generalversammlung alle für die Beschlussfassung erforderlichen Informationen zur Verfügung. Der Verwaltungsrat kann die Tagesordnungspunkte in der Einberufung kurz erläutern, sofern er den Anteilhabern anderweitig ausführlichere Informationen zur Verfügung stellt.

⁵ Mindestens 20 Tage vor der ordentlichen Generalversammlung werden den Anteilhabern der Geschäftsbericht und die Revisionsberichte zur Verfügung gestellt.

⁶ Sind der Geschäftsbericht in der von der Generalversammlung genehmigten Form und die Revisionsberichte nicht elektronisch verfügbar, kann jeder Anteilhaber ein Jahr lang ab der Generalversammlung die zeitnahe Zusendung dieser Unterlagen verlangen.

Art. 21 Vorsitz, Präsidium, Protokoll

¹ Die Versammlung wird vom Vorsitzenden des Verwaltungsrates geleitet, im Falle der Verhinderung vom stellvertretenden Vorsitzenden oder einem anderen Mitglied des Verwaltungsrates.

² Der Vorsitzende ernennt den Protokollverfasser und den/die Stimmzähler, die nicht unbedingt Aktionäre sein müssen.

³ Das Protokoll ist vom Vorsitzenden und vom Protokollverfasser zu unterzeichnen.

⁴ Das Protokoll enthält: (i) Datum, Uhrzeit für Beginn und Ende sowie Form und Ort der Generalversammlung, (ii) Anzahl, Art, Nennwert und Kategorie der vertretenen Anteile, wobei die Anteile anzugeben sind, die vom unabhängigen Vertreter, von einem Mitglied des Gesellschaftsorgans und vom Vertreter der Depotbank vertreten werden, (iii) Beschlüsse und Ergebnis der Wahlen, (iv) bei der Generalversammlung gestellte Auskunftersuchen und gegebene Antworten, (v) von den Anteilhabern beantragte Erklärungen und (vi) wesentliche technische Probleme, die während der Generalversammlung aufgetreten sind.

⁵ Jeder Anteilhaber kann verlangen, dass ihm das Protokoll innerhalb von 30 Tagen nach der Generalversammlung zur Verfügung gestellt wird.

⁶ Für börsennotierte Teilfonds werden die Beschlüsse und das Wahlergebnis mit Angabe der genauen Stimmenverteilung innerhalb von 15 Tagen nach der Generalversammlung elektronisch zugänglich gemacht.

Art. 22 Beteiligungsrecht

¹ Vorbehaltlich anderer satzungsgemässer Bestimmungen erlässt der Verwaltungsrat die Verfahrensregeln für die Teilnahme und die Vertretung im Rahmen der Hauptversammlung.

² An der Hauptversammlung teilnehmen und ihr Stimmrecht ausüben können die Inhaber von Inhaberaktien sowie die Inhaber von Namensaktien, die zum vom Verwaltungsrat festgelegten Stichtag als stimmberechtigte Namensaktionäre im Aktienregister eingetragen sind.

³ Ein stimmberechtigter Anteilhaber kann sich bei der Generalversammlung durch einen anderen Anteilhaber mit demselben Recht oder durch einen Dritten vertreten lassen. Bei börsennotierten Teilfonds ist die Vertretung durch ein Mitglied eines Organs der Gesellschaft oder durch einen Vertreter der Depotbank untersagt. Die Immobilien-SICAV gibt in der Einberufung die Anforderungen an den Nachweis der Vertretungsbefugnis an.

⁴ Für börsennotierte Teilfonds wählt die Generalversammlung einen unabhängigen Vertreter. Hat die Generalversammlung keinen unabhängigen Vertreter bestellt, so ernennt der Verwaltungsrat einen für die nächste Generalversammlung.

⁵ Der Vorsitzende der Hauptversammlung entscheidet über die Zulässigkeit einer Vertretung.

Art. 23 Stimmrecht

¹ Jede Aktie berechtigt zu einer Stimme.

² Anlegeraktionäre haben das Stimmrecht für

- a) den Teilfonds, an dem sie eine Beteiligung halten;
- b) die Immobilien-SICAV, wenn der Beschluss die gesamte SICAV betrifft.

³ Die Unternehmeraktionäre haben das Stimmrecht für die gesamte Immobilien-SICAV sowie im Rahmen der ihnen durch das Gesetz oder die Satzung übertragenen Befugnisse.

⁴ Unterscheidet sich der Anteil der Stimmen und der einem Teilfonds zuzurechnende Anteil am Vermögen erheblich, so können die Aktionäre im Rahmen der Hauptversammlung gemäss Abs. 2 Bst. b) beschliessen, die Aktien einer Aktienkategorie aufzuteilen oder zusammenzutragen. Dieser Beschluss bedarf der Genehmigung durch die Aufsichtsbehörde.

Art. 24 Beschlussfassung, Wahlen, Sitzungsort, Nutzung elektronischer Medien

¹ Die Hauptversammlung fasst ihre Beschlüsse und nimmt die Wahlen mit absoluter Mehrheit der den vertretenen Aktien zugeteilten Stimmen vor, sofern das Gesetz oder die Satzung nichts anderes vorsehen. Bei Stimmgleichheit gibt die Stimme des Vorsitzenden nicht den Ausschlag.

² Führt eine Wahl nicht in der ersten Runde zu einem Ergebnis, erfolgt eine zweite Wahlrunde mit der relativen Mehrheit.

³ Wahlen und Abstimmungen erfolgen durch Handzeichen, es sei denn, der Vorsitzende ordnet die geheime Wahl an oder die Hauptversammlung gebietet dies.

⁴ Der Verwaltungsrat entscheidet über den Ort, an dem die Generalversammlung stattfindet. Die Festlegung des Sitzungsortes darf für die Anteilinhaber die Ausübung ihrer mit der Generalversammlung verbundenen Rechte nicht auf unangemessene Weise erschweren. Die Generalversammlung kann an mehreren Orten gleichzeitig abgehalten werden, wenn die Beiträge live durch audiovisuelle Mittel an alle Sitzungsorte übertragen werden. Der Verwaltungsrat kann Anteilinhaber, die nicht am Ort der Generalversammlung anwesend sind, befugen, ihre Rechte elektronisch auszuüben.

⁵ Die Generalversammlung kann in elektronischer Form und ohne effektiven Sitzungsort stattfinden, wenn der Verwaltungsrat in der Einberufung einen unabhängigen Vertreter bestellt. Für nicht börsennotierte Teilfonds kann der Verwaltungsrat auf die Bestellung eines unabhängigen Vertreters verzichten, wenn alle Anteilinhaber dem zustimmen.

⁶ Der Verwaltungsrat regelt den Einsatz elektronischer Medien. Bei Rückgriff auf elektronische Medien stellt der Verwaltungsrat sicher, dass die Identität der Teilnehmer festgestellt wird, die Beiträge bei der Generalversammlung live übertragen werden, jeder Teilnehmer Vorschläge machen und an den Debatten teilnehmen und das Abstimmungsergebnis nicht gefälscht werden kann. Falls die Generalversammlung wegen technischer Probleme nicht vorschriftsgemäss abläuft, ist sie erneut einzuberufen. Beschlüsse, die die Generalversammlung vor Auftreten der technischen Problemen gefasst hat, bleiben gültig.

Art. 25 Auflösung der Immobilien-SICAV oder eines Teilfonds, Versammlung der Unternehmeraktionäre, Beschlussfassung auf dem Zirkularweg

¹ Für die Auflösung der Immobilien-SICAV oder eines Anlegerteilfonds ist ein Beschluss der Unternehmeraktionäre erforderlich, die mindestens zwei Drittel der ausgegebenen Unternehmeraktien vertreten. Der Unternehmeraktionär hat sich jederzeit an den für ihn gültigen Verhaltenskodex zu halten (Art. 20 KAG). Er wird die Einberufung einer Hauptversammlung zur Liquidation nur dann beantragen, wenn die Liquidation im besten Interesse der Anlegeraktionäre liegt. Der Beschluss zur Auflösung des

Unternehmerteilfonds kann nur im Rahmen des Beschlusses zur Auflösung der Immobilien-SICAV gefasst werden.

² Für die Versammlung der Unternehmeraktionäre finden die Bestimmungen über die Hauptversammlung sinngemäss Anwendung. Vorbehalten bleibt die Einberufung einer Universalversammlung, die ohne Einhaltung der vorstehenden Formvorschriften abgehalten werden kann.

³ Anstelle von Hauptversammlungsbeschlüssen können auf dem Zirkularweg Abstimmungen vorgenommen werden, sofern kein Unternehmeraktionär den Beschluss in einer Hauptversammlung verlangt.

B Verwaltungsrat

Art. 26 Oberste Leitung, Zuständigkeiten

¹ Der Verwaltungsrat übt die Geschäftsleitung der Immobilien-SICAV und die Überwachung jeglicher Verwaltung aus. Er vertritt die Immobilien-SICAV nach aussen und übernimmt sämtliche Geschäfte, die nach dem Gesetz, der Satzung oder dem Reglement nicht in den Zuständigkeitsbereich eines anderen Organs der Immobilien-SICAV fallen.

² Der Verwaltungsrat und seine etwaigen Beauftragten tragen den Interessen aller Aktionäre Rechnung.

³ Der Verwaltungsrat hat die folgenden nicht übertragbaren und nicht veräusserbaren Befugnisse:

- a) Wahrnehmung der Geschäftsleitung der Immobilien-SICAV und Erteilung der erforderlichen Anweisungen;
- b) Festlegung der Organisation und des Organisationsreglements;
- c) Festlegung der Grundsätze der Rechnungsführung und der Finanzkontrolle sowie des Finanzplans;
- d) Ernennung und Entlassung von Mitgliedern des Verwaltungsrates und Dritter, die mit der Verwaltung und Vertretung betraut sind, nach Massgabe des Organisationsreglements sowie Regelung der Zeichnungsberechtigung;
- e) Ausübung der hohen Aufsicht über die mit der Verwaltung betrauten Personen, um insbesondere die Einhaltung des Gesetzes, der Satzung, der Reglements und der erteilten Anweisungen sicherzustellen;
- f) Erstellung des Jahresbericht, Vorbereitung der Hauptversammlung und Ausführung ihrer Beschlüsse;
- g) Unterrichtung der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (FINMA) bei Überschuldung;
- h) Festlegung, Änderung und Umsetzung der Grundsätze der Anlagepolitik sowie der Festlegung des Anlagereglements, soweit dies nicht der Generalversammlung vorbehalten ist gemäss Art. 18 Abs. 1, Buchstabe. G;
- i) Genehmigung der Veröffentlichungen der SICAV, gegebenenfalls einschliesslich der Jahres- und Halbjahresberichte sowie eines etwaigen Prospekts;
- j) Bestellung und Wechsel der Depotbank;
- k) Ratifizierung aller wichtigen Entscheidungen in Bezug auf die Verwaltung; als wichtige Entscheidung gilt insbesondere jede Transaktion, die eine wesentliche Auswirkung auf den Nettoinventarwert, die Verschuldung oder die Liquidität des Portfolios und/oder den Börsenkurs der SICAV haben könnte, sowie ganz allgemein jede Investition oder Desinvestition von mehr als CHF 20'000'000.-;

- l) Entscheidung über die Grundsätze der Bewertung der Anlagen;
- m) Entscheidung über die Übertragung der Verwaltung der Immobilien-SICAV an eine Fondsleitung bzw. die Übertragung von Anlageentscheidungen an eine Fondsleitung oder einen Verwalter von kollektiven Kapitalanlagen, der einer anerkannten Aufsicht unterliegt, sowie die Übertragung sonstiger Teilaufgaben an eine Fondsleitung oder qualifizierte Dritte;
- n) Anweisung, Überwachung und Kontrolle der Beauftragten;
- o) Ernennung von Experten für die Schätzungen im Einvernehmen mit der Fondsleitung;
- p) Gewährleistung der Schaffung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines wirksamen internen Kontrollsystems (IKS);
- q) Bestimmung der Geschäftsstrategie und -politik;
- r) Bestimmung der Richtlinien für den Einsatz von Derivaten, die Wertpapierleihe und Pensionsgeschäfte;
- s) Ernennung, Entlassung der Prüfgesellschaft nach dem KAG und Befassung mit ihren Berichten;
- t) Entscheidung über den Erwerb und die Veräusserung von Immobilienvermögen, die für die unmittelbare Ausübung der Tätigkeiten der Immobilien-SICAV unerlässlich sind;
- u) Ausübung von Kontrollrechten über die Fondsleitung und gegebenenfalls den Verwalter kollektiver Kapitalanlagen;
- v) Entscheidung über die Grundsätze der Bewertung der Anlagen; und
- w) Entscheidung über die Schaffung neuer Teilfonds für Anleger und neuer Anteilklassen.

⁴ Der Verwaltungsrat kann auf der Grundlage des Organisations- und Verwaltungsreglements sowie im Rahmen der massgeblichen Bestimmungen des Gesetzes über kollektive Kapitalanlagen delegieren:

- a) Erstellung von Prospekten und des Basisinformationsblatts sowie aller anderen gleichwertigen Dokumente;
- b) Erstellung des Anlagereglements neuer Teilfonds;
- c) Die Verwaltung (einschliesslich Risikomanagement, Compliance, Berechnung des Nettoinventarwerts, Bestimmung der Ausgabe- und Rücknahmepreise, Rechnungslegung, Betrieb des IT-Systems sowie alle anderen administrativen oder logistischen Aufgaben der SICAV bzw. ihrer Teilfonds, wie z. B. Steuerabrechnungen und Erstattung der Quellensteuer);
- d) Anlageentscheidungen;
- e) Schaffung neuer Anteilklassen;
- f) Ausführung der Entscheidungen der Immobilien-SICAV über die Ausgabe und Rücknahme von Anteilen;
- g) Überwachung etwaiger Unterbeauftragter;
- h) Entscheidung über die Gründung von Tochtergesellschaften, deren einziger Zweck das Halten von Anlagen für die Immobilien-SICAV und deren Auflösung ist;
- i) Rechts- und Steuerberatung;
- j) Vertrieb der Anlegeranteile, einschliesslich des Abschlusses von Vertriebsverträgen;

- k) Durchführung der Anlagenbewertung;
- l) Erstellung aller vorgeschriebenen Veröffentlichungen wie Verkaufsprospekt und Basisinformationsblatt sowie aller anderen gleichwertigen Dokumente, Jahres- und Halbjahresberichte und sonstige Veröffentlichungen für die Anleger;
- m) Erstellung und Vorlage der Rechnungslegung;
- n) Einhaltung der Meldepflichten;
- o) Umsetzung des internen Kontrollsystems (IKS).

⁵ Der Verwaltungsrat ist für alle Geschäfte zuständig, die nicht der Hauptversammlung oder anderen Organen der SICAV delegiert werden oder vorbehalten sind, und ist befugt, Entscheidungen über diese Geschäfte zu treffen.

Art. 27 Wahl, Dauer des Mandats

¹ Der Verwaltungsrat besteht aus mindestens drei und höchstens sieben Mitgliedern.

² Die Mitglieder werden von der Hauptversammlung gewählt. Die Amtszeit beträgt ein Jahr.

³ Die Amtszeit der Verwaltungsratsmitglieder beginnt mit der Wahl und endet am Tag der ordentlichen Hauptversammlung am Ende der Amtszeit. Vorbehalten bleiben vorzeitige Rücktritte oder Entlassungen.

⁴ Die Mitglieder des Verwaltungsrats sind jederzeit wiederwählbar.

⁵ Der Verwaltungsrat setzt sich per Kooptation ein. Er benennt seinen Vorsitzenden, den stellvertretenden Vorsitzenden und den Sekretär, wobei Letztgenannter nicht unbedingt Mitglied des Verwaltungsrats sein muss.

Art.28 Delegation, Ausschuss, Verwaltung

Der Verwaltungsrat muss die Verwaltung an eine Fondsleitung delegieren, vorbehaltlich nicht übertragbarer Aufgaben gemäss Art. 26 Abs. 3. Der Verwaltungsrat kann, sofern zulässig, im Rahmen einer angemessenen Geschäftsführung andere Aufgaben ganz oder teilweise an Mitglieder, eine Leitung oder Dritte, die nicht unbedingt Aktionäre sein müssen, delegieren.

Art. 29 Einberufung

Der Verwaltungsrat tagt auf Einberufung des Vorsitzenden und im Falle seiner Verhinderung auf Einberufung seines stellvertretenden Vorsitzenden, so oft die Geschäfte dies erfordern, oder auf schriftlichen Antrag eines seiner Mitglieder, mindestens jedoch viermal jährlich.

Art. 30 Beschlussfähigkeit, Beschlussfassung, Sitzungsort, Rückgriff auf elektronische Medien, schriftliche Beschlussfassung

¹ Das Sitzungsreglement, die Beschlussfähigkeit (Anwesenheit) und die Beschlussfassung des Verwaltungsrats sind im Organisationsreglement festgelegt.

² Bei Stimmengleichheit entscheidet der Vorsitzende zusätzlich zu seiner ordentlichen Stimme.

³ Über die Diskussionen und Beschlüsse des Verwaltungsrats ist ein Protokoll zu führen. Das Protokoll ist vom Vorsitzenden und vom Sekretär des Verwaltungsrats zu unterzeichnen.

⁴ Der Verwaltungsrat legt die Höhe der Entschädigung seiner Mitglieder fest.

⁵ Der Verwaltungsrat kann seine Beschlüsse (i) im Rahmen einer Sitzung mit Sitzungsort fassen und in diesem Fall vorsehen, dass Mitglieder, die nicht am Sitzungsort anwesend sind, auf elektronischem Wege abstimmen, sowie (ii) in elektronischer Form ohne Sitzungsort im Einklang mit Art. 701c bis 701e CO oder (iii) in schriftlicher Form auf Papier oder in elektronischer Form, es sei denn, ein Mitglied des

Verwaltungsrates verlangt eine Diskussion. Bei Beschlüssen auf elektronischem Wege ist keine Unterschrift erforderlich; abweichende schriftliche Beschlüsse des Verwaltungsrats sind vorbehalten.

⁶ Der Verwaltungsrat regelt den Einsatz elektronischer Medien. Er stellt sicher, dass die Identität der Teilnehmer festgestellt wird, die Beiträge live übertragen werden, jeder Teilnehmer Vorschläge machen und an den Debatten teilnehmen kann und das Abstimmungsergebnis nicht gefälscht werden kann.

⁷ Kann die Sitzung aufgrund technischer Probleme nicht vorschriftsgemäss stattfinden, muss sie erneut einberufen werden. Beschlüsse, die die Generalversammlung vor technischen Problemen gefasst hat, bleiben gültig.

Art. 31 Ergebnisverwendung

¹ Für die Aktienklassen mit Ausschüttung wird der Nettoertrag des Teilfonds jährlich und nach Aktienklassen spätestens innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres in Schweizer Franken ausgeschüttet. Allfällige Ausschüttungen des Unternehmerteilfonds und die Höhe dieser Ausschüttungen werden jährlich beschlossen. Die erforderlichen Eigenmittel bleiben vorbehalten.

Darüber hinaus kann die Immobilien-SICAV aus den Anlageerträgen Zwischenausschüttungen vornehmen.

² Bei Aktienklassen mit Thesaurierung wird der Nettoertrag des Teilfonds pro Aktienklasse diesen jährlich spätestens innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Geschäftsjahres zwecks Reinvestition zugeführt. Vorbehalten bleiben allfällige, bei der Wiederanlage erhobene Steuern und Abgaben.

³ Die bei der Veräusserung von Sachen und Rechten realisierten Kapitalgewinne können von der Immobilien-SICAV ausgeschüttet oder zur Wiederanlage zurückbehalten werden.

C Revisionsstelle

Art. 32 Benennung, Zuständigkeiten

¹ Die Hauptversammlung ernennt eine Prüfungsgesellschaft als Revisionsstelle, da diese die Voraussetzungen für die Qualifikation und Unabhängigkeit gemäss dem Obligationenrecht und der Gesetzgebung über die kollektiven Kapitalanlagen erfüllen muss.

Die Dauer des Mandats der Revisionsstelle beträgt ein Jahr. Sie beginnt mit der Ernennung und endet am Tag der ordentlichen Hauptversammlung zum Ende der satzungsgemässen Amtszeit. Vorbehalten bleiben vorzeitige Rücktritte oder Entlassungen.

² Die Revisionsstelle erfüllt ihre Prüfungs- und Berichterstattungspflichten gemäss den geltenden Vorschriften des Obligationenrechts und der Gesetzgebung über die kollektiven Kapitalanlagen.

IV Geschäftsjahr, Jahresbericht und Halbjahresbericht

Art. 33 Geschäftsjahr

Das Geschäftsjahr ist im Anlagereglement festgelegt.

Art. 34 Rechnungseinheit und Jahresbericht

¹ Die Rechnungseinheit ist der Schweizer Franken. Die Referenzwährungen der verschiedenen Aktienklassen werden vom Verwaltungsrat festgelegt und im Anhang angegeben, sofern solche Referenzwährungen vorhanden sind.

² Der Verwaltungsrat erstellt gemäss den gesetzlichen Vorschriften für jedes Geschäftsjahr innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Geschäftsjahres einen Jahresbericht.

V Veröffentlichungen

Art. 35 Veröffentlichungen

¹ Die gesetzlich oder satzungsgemässen Veröffentlichungen der Immobilien-SICAV erfolgen im Schweizerischen Handelsamtsblatt sowie in dem oder den sonstigen im Anhang oder Anlagereglement genannten Druckmedien und/oder auf der bzw. den von der Aufsichtsbehörde anerkannten und der Öffentlichkeit zugänglichen elektronischen Plattformen.

² Insbesondere werden Änderungen der Satzung, des Anlagereglements, ein Wechsel des Verwaltungsrats und/oder der Depotbank, die Verschmelzung von Teilfonds sowie die Liquidation der Immobilien-SICAV oder von Teilfonds gemäss den Bestimmungen der Gesetzgebung über kollektive Kapitalanlagen in den Publikationsorganen veröffentlicht.

³ Die Immobilien-SICAV veröffentlicht bei jeder Ausgabe und jedem Rückkauf die Preise aller Aktienklassen, in dem oder den im Anhang genannten Publikationsorganen für die Preisveröffentlichung mit dem Hinweis «exklusive Kommissionen».

⁴ Die Satzung, das Anlagenreglement, der Anhang sowie die Halbjahres- und die Jahresberichte sind kostenlos bei der Immobilien-SICAV, der Fondsleitung und allen Händlern erhältlich.

VI Haftung

Art. 36 Haftung

¹ Jeder Teilfonds haftet nur für seine Verbindlichkeiten.

² Der Unternehmerteilfonds haftet für alle Verbindlichkeiten der SICAV sowie subsidiär für die Verbindlichkeiten aller Teilfonds.

VII Liquidation und Umstrukturierungen

Art. 37 Liquidation

¹ Im Falle der Auflösung der Immobilien-SICAV übernimmt der Verwaltungsrat ihre Liquidation, es sei denn, die Versammlung der Unternehmeraktionäre hat etwas anderes bestimmt. Vorbehalten bleibt eine abweichende Entscheidung der Aufsichtsbehörde.

² Die Liquidatoren haben die uneingeschränkte Befugnis, das gesamte Gesellschaftsvermögen zu liquidieren.

³ Die Anlegeraktionäre haben ein Recht auf einen verhältnismässigen Anteil am Ergebnis der Liquidation. Die Unternehmeraktionäre werden nachrangig kolloziert.

Art. 38 Umstrukturierungen

Die SICAV und ihre Teilfonds können im Sinne von Art. 95 Abs. 1 KAG gemäss den im Anlagereglement und unter Beachtung des kollektiven Kapitalanlagengesetzes vorgesehenen Bedingungen einer Umstrukturierung unterzogen werden.

VIII Rechtsstreitigkeiten

Art. 39 Rechtsstreitigkeiten

¹ Für Rechtsstreitigkeiten über Angelegenheiten der Gesellschaft sind die ordentlichen Gerichte am Sitz der Immobilien-SICAV zuständig. Die Rechtswege der Aktionäre gegenüber der Aufsichtsbehörde gemäss den für kollektive Kapitalanlagen gültigen gesetzlichen Bestimmungen bleiben vorbehalten.

² Für die Auslegung der Satzung ist die französische Fassung massgebend.

IX Inkrafttreten

Art. 40 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt nach ihrer Genehmigung durch die Aufsichtsbehörde mit ihrer Eintragung ins Handelsregister in Kraft.

Die Änderungen bedürfen der vorherigen Genehmigung durch die Aufsichtsbehörde.

So angenommen in Freiburg am 9. Dezember 2024.