



Schweizer Immobilien-Anlagefonds
(Vertraglicher Anlagefonds nach Schweizer Recht, Kategorie "Immobilienfonds")

Prospekt mit integriertem Fondsvertrag

Fondsleitung :

INVESTISSEMENTS FONCIERS SA
Chemin de la Joliette 2
1006 Lausanne
Tel. +41 21 613 11 88
www.lafonciere.ch

Depotbank :

BANQUE CANTONALE DE GENÈVE
Quai de l'Île 17
Case postale 2251
1211 Genf 2

Juni 2024

Teil 1 : Prospekt

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

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

Im Streitfall ist der französische Text rechtsgültig.

1 Informationen über den Immobilienfonds

1.1 Gründung des Immobilienfonds in der Schweiz

Der Fondsvertrag der LA FONCIÈRE wurde von der INVESTISSEMENTS FONCIERS SA als Fondsleitung aufgestellt und mit Zustimmung der BANQUE CANTONALE DE GENÈVE als Depotbank der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA unterbreitet und von der Eidgenössischen Bankenkommision erstmals am 12. Dezember 1994 genehmigt. LA FONCIÈRE besteht jedoch seit 1954.

1.2 Laufzeit

Der Immobilienfonds hat eine unbestimmte Laufzeit.

1.3 Für den Immobilienfonds relevante Steuervorschriften

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

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

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

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

Im Ausland domizilierte Anleger können die Verrechnungssteuer nach dem allfällig zwischen der Schweiz und ihrem Domizilland bestehenden Doppelbesteuerungs-abkommen zurückfordern. Bei fehlendem Abkommen besteht keine Rückforderungs-möglichkeit.

Ferner können sowohl Erträge als auch Kapitalgewinne, ob ausgeschüttet oder thesauriert, je nach Person, welche die Anteile direkt oder indirekt hält, teilweise oder ganz einer sogenannten Zahlstellensteuer unterliegen.

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

Die Besteuerung und die übrigen steuerlichen Auswirkungen für den Anleger beim Halten bzw. Kaufen oder Verkaufen von Fondsanteilen richten sich nach den steuergesetzlichen Vorschriften im Domizilland des Anlegers. Für Auskünfte dazu wenden sich Anleger an ihren Steuerberater. Die steuerlichen Konsequenzen für Anleger können von Land zu Land variieren. Die Fondsleitung und die Depotbank können auf keinen Fall verantwortlich gemacht werden für steuerliche Konsequenzen im Zusammenhang mit dem Kauf, dem Verkauf oder dem Halten von Fondsanteilen.

Der Immobilienfonds hat folgende Steuerstatus:

Internationaler automatischer Informationsaustausch in Steuersachen (automatischer Informationsaustausch):

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

FATCA:

Der Immobilienfonds wurde bei den US-Steuerbehörden als *registered deemed compliant financial institution* im Sinne der Section 1471 – 1474 des U.S. Internal Revenue Code (Foreign Account Tax Compliance Act, einschliesslich diesbezüglicher Erlasse, hiernach „FATCA“) registriert.

1.4 Rechnungsjahr

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

1.5 Prüfgesellschaft

Prüfgesellschaft ist PRICEWATERHOUSECOOPERS S.A., Genf.

1.6 Anteile

Die Anteile werden nicht als physische Wertpapiere, sondern als Bucheffekten im Sinne von Art. 973b OR sowie des Bundesgesetzes über Bucheffekten vom 3. Oktober 2008 (BEG) ausgegeben. Sie werden durch die Einreichung einer Globalurkunde, die alle ausgegebenen Anteile, repräsentiert, bei der SIX SIS AG geschaffen. Der Anleger ist nicht berechtigt, die Aushändigung eines Anteilscheines zu verlangen.

Auf den Inhaber lautende und als Wertpapiere ausgegebene Anteilscheine waren bis zum 30. September 2015 der Fondsleitung, der Depotbank oder deren Beauftragten abzugeben, um buchmässig in Anteile der gleichen Klasse in der Form von Wertrechten umgetauscht zu werden. Soweit am 1. Oktober 2015 noch auf den Inhaber lautende Anteilscheine bestanden, erfolgte eine zwangsweise Rücknahme gemäss § 5 Ziff. 7 Bst. a des Fondsvertrags. Sollten solche Anteilscheine nicht bis zu diesem Zeitpunkt umgetauscht worden sein, wurde umgehend ein den auf den Inhaber lautenden Anteilscheinen entsprechender Betrag in Schweizer Franken für die betreffenden Anleger bei der Depotbank hinterlegt.

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

Der Immobilienfonds ist nicht in Anteilklassen unterteilt.

1.7 Kotierung und Handel

Die Fondsleitung stellt einen regelmässigen börslichen Handel der Immobilienfondsanteile über die BANQUE CANTONALE DE GENÈVE sicher. Die Anteile des Immobilienfonds werden gemäss dem Standard für kollektive Kapitalanlagen an der SIX Swiss Exchange gehandelt (www.six-swiss-exchange.com; Valorenummer 278226 / Reuters FOC.S/ Datastream S:LAFO / Bloomberg FOC SW / ISIN CH0002782263).

« Market Maker » ist die BANQUE CANTONALE DE GENÈVE, Quai de l'Île 17, 1211 Genf 2.

1.8 Bedingungen für die Ausgabe und Rücknahme von Fondsanteilen sowie Handel

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

Der Anleger kann seinen Anteil jeweils auf das Ende eines Rechnungsjahres, unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten kündigen. Die Fondsleitung kann unter bestimmten Bedingungen die während eines Rechnungsjahres gekündigten Anteile vorzeitig zurückzahlen (vgl. § 17 Ziff. 2 Fondsvertrag). Falls der Anleger die vorzeitige Rückzahlung wünscht, so hat er dies bei der Kündigung schriftlich zu verlangen. Die ordentliche wie auch die vorzeitige

Rückzahlung erfolgt innerhalb von drei Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres (vgl. § 5 Ziff. 5 Fondsvertrag).

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

Der Ausgabepreis ergibt sich wie folgt: im Hinblick auf die Ausgabe berechneter Nettoinventarwert, zuzüglich der Nebenkosten (Handänderungssteuern, Notariatskosten, Gebühren, marktkonforme Courtagen, Abgaben usw.), die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus der Anlage des einbezahlten Betrages erwachsen und zuzüglich der Ausgabekommission. Die Höhe der Nebenkosten und der Ausgabekommission ist aus der nachfolgenden Ziff. 1.12 des Prospekts ersichtlich.

Der Rücknahmepreis ergibt sich wie folgt: im Hinblick auf die Rückgabe berechneter Nettoinventarwert, abzüglich der Nebenkosten, die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen und abzüglich der Rücknahmekommission. Die Höhe der Nebenkosten und der Rücknahmekommission ist aus der nachfolgenden Ziff. 1.12 des Prospekts ersichtlich.

Ausgabe- und Rücknahmepreis werden auf CHF 0,01 gerundet.

Die Fondsleitung kann die Ausgabe der Anteile jederzeit einstellen sowie Anträge auf Zeichnung oder Umtausch von Anteilen zurückweisen.

Die Fondsleitung veröffentlicht den Verkehrswert des Fondsvermögens und den sich daraus ergebenden Inventarwert der Fondsanteile im Publikationsorgan gleichzeitig mit der Bekanntgabe an die BANQUE CANTONALE DE GENÈVE.

1.9 Verwendung der Erträge

Die Ergebnisse des Immobilienfonds werden jährlich ausgeschüttet, spätestens innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres.

1.10 Anlageziel und Anlagepolitik des Immobilienfonds

1.10.1 Anlageziel

Das Anlageziel der LA FONCIÈRE besteht hauptsächlich darin, den Anteilsinhabern die Möglichkeit zu bieten, indirekt in Immobilien zu investieren.

1.10.2 Anlagepolitik

Durch ihre gezielte Erwerbspolitik und durch ihre konsequente Bewirtschaftung, zielt LA FONCIÈRE darauf hin, ein Aktivvermögen zu bilden, welches im Rahmen der Vermögensverwaltung eine Diversifizierung des Risikos bietet.

LA FONCIÈRE erwirbt vorwiegend Mietliegenschaften, vorzugsweise in der Schweiz und zwar in der französischen Schweiz und in entwickelten Gebieten, im Gegensatz zu rein ländlichen Gegenden.

Dieser Immobilienfonds investiert in erster Linie in Grundstücke und andere gemäss Fondsvertrag zulässige Anlagen.

Detaillierte Informationen über die Anlagepolitik und ihre Beschränkungen sind im Fondsvertrag enthalten (siehe Teil 2, § 7 bis § 15).

1.10.3 Nachhaltigkeitspolitik

Nachhaltigkeitsziele und Strategie

Die Verwaltung des Immobilienportfolios erfordert architektonische, technische, finanzielle und wirtschaftliche Kenntnisse. Hinzu kommt das integrierte Management grundlegender Umwelt-, Sozial- und Governance-Faktoren ("Environment, Social and Governance" oder "ESG"), insbesondere die Einhaltung der verabschiedeten Umweltziele und –normen des Bundes, der Kantone und der Gemeinden. Dieser globale Ansatz verfolgt das Ziel, die Leistungsfähigkeit des Fonds La Foncière zu stärken sowie langfristig eine nachhaltige Ausschüttungsrendite und eine Wertsteigerung des Portfolios anzustreben, die auf einer Ethik beruhen, die mit den Herausforderungen künftiger Generationen in Einklang steht.

Die folgenden Ziele ermöglichen eine transparente Anlage- und Verwaltungspolitik, die bei der Bewirtschaftung des Immobilienportfolios ständig überprüft wird.

Umwelt

- Abbau der CO₂-Emissionen
- Verantwortungsvoller Umgang mit Energie und Rohstoffen
- Vermehrte Nutzung erneuerbarer Energien
- Umweltschonender Umgang mit Grauwasser und Abfall
- Effizienz der thermischen Gebäudehülle
- Bevorzugung lokal verfügbarer Baustoffe mit geringem CO₂-Fussabdruck

Soziales

- Komfort und Zufriedenheit der Mieter
- Zusammenarbeit mit lokalen Unternehmen
- Beachtung der Nachhaltigkeitsgrundsätze bei Zulieferern und Dienstleistern
- Inklusion und Diversität
- Lehrbetrieb
- Partnerschaften in den Bereichen Bildung, Kultur und Wohltätigkeit

Governance

- Engagement und Best Practice
- Auf Vertrauen basierende, langfristig ausgerichtete Beziehungen mit Stakeholdern
- Risiko- und Reputationsmanagement
- Beobachtung der Initiativen von Wirtschafts- und Finanzakteuren im Zusammenhang mit ESG-Themen

Datenmessung

Die Fondsleitung misst das Ergebnis der durchgeführten Massnahmen und den Fortschritt bei der Erreichung der in der Nachhaltigkeitspolitik festgelegten Ziele mithilfe der folgenden Instrumente:

- a. "SSREI"-Bewertung von Immobilien: Die Fondsleitung bewertet die Immobilien des Immobilienportfolios mithilfe des Bewertungsinstruments "Swiss Sustainable Real Estate Index - SSREI". Die Anzahl der bewerteten Immobilien wird im jährlichen ESG-Bericht aufgeführt. Die Immobilien werden anhand von 36 Indikatoren aus den Bereichen Umwelt, Gesellschaft und Wirtschaft mit einer Note von 0 bis 3 bewertet. Aus den Bewertungen der einzelnen Indikatoren ergibt sich eine Note für jede Immobilie. Der Durchschnitt der Noten der einzelnen Immobilien ergibt eine Note für das Portfolio. Diese Bewertung ermöglicht es, die Entwicklung des Nachhaltigkeitsprofils des Portfolios im Vergleich zu den Vorjahren zu messen, und kann auch mit der Bewertung des Portfolios anderer Mitglieder verglichen werden, die ebenfalls der Bewertung des Swiss Sustainable Real Estate Index unterliegen. Die Selbstevaluation wird jährlich von einer unabhängigen Stelle überprüft.

Weitere Informationen über den Bewertungs- und Kontrollprozess oder die verwendeten Indikatoren werden auf der Website www.ssrei.ch publiziert.

- b. Datenerhebung: Ein externer Dienstleister liefert jährlich pro Immobilie und in zusammengefasster Form für das gesamte Portfolio die folgenden aktuellen Daten:
- CO₂-Emission (kg CO₂/m²)
 - Index der Wärmeausgaben (IWA) (MJ/m²)
 - Stromverbrauch (kWh/m²)
 - Wasserverbrauch (m³/m²)

Dieser Dienstleister erstellt einen Bericht, der eine Analyse der Daten und Empfehlungen für Verbesserungen enthält.

- c. Immobilienkarteikarten: Für jede Immobilie wird eine Karteikarte von einem externen Dienstleister erstellt. Diese Karteikarten enthalten Informationen über die Immobilie, z.B. Energiekennzahlen, Herausforderungen und Verbesserungspotenzial, Wärmeverbrauchsindex, Wasserverbrauch etc.
- d. Zielverfolgung: Die Fondsleitung überwacht jährlich jedes in der Nachhaltigkeitspolitik festgelegte Ziel entweder anhand von Daten, die von Dritten gesammelt wurden oder durch intern durchgeführte Bewertung.

Weitere Informationen zur Datenerhebung und zum angestrebten CO₂-Absenkungspfad finden sich zum einen im Jahresbericht einschliesslich ESG-Bericht und zum anderen auf der Website www.lafonciere.ch/de/co2-absenkungspfad.

e. **Reporting**

Die Schlüsselindikatoren, die sich auf die Nachhaltigkeit des Portfolios beziehen, werden einmal jährlich von der Fondsleitung berechnet. Sie dienen dazu den Fortschritt bei der Erreichung der in der Nachhaltigkeitspolitik festgelegten Ziele zu überwachen. Die Schlüsselindikatoren werden im Jahresbericht zusammen mit den finanziellen Belangen veröffentlicht. Die Berichterstattung über Nachhaltigkeitsaspekte wird gemäss den Empfehlungen der AMAS ergänzt und angepasst. Die Schlüsselindikatoren werden anhand der gesammelten Daten berechnet. Zu den Schlüsselindikatoren gehören unter anderem Folgende:

- CO₂-Emission (Kg CO₂/m²)
- Index der Wärmeausgaben (MJ/m²)
- Stromverbrauch (kWh/m²)
- Wasserverbrauch (m³/m²)
- « SSREI » - Bewertung des Immobilienportfolios

1.10.4 Der Einsatz von Derivaten

Die Fondsleitung setzt keine Derivate ein.

1.11 Nettoinventarwert

Der Nettoinventarwert eines Anteils ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten des Immobilienfonds sowie um die bei einer allfälligen Liquidation des Immobilienfonds wahrscheinlich anfallenden Steuern, dividiert durch die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile. Er wird auf CHF 0,01 gerundet.

1.12 Vergütungen und Nebenkosten

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

Verwaltungskommission der Fondsleitung	höchstens 0,5 % des Gesamtvermögens der Fonds pro Jahr
--	--

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

Depotbankkommission der Depotbank 0,35 ‰ des Nettovermögens der Bank pro Jahr

Die Kommission der Depotbank wird verwendet für die Aufgaben der Depotbank, wie die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs und die sonstigen in § 4 des Fondsvertrags aufgeführten Aufgaben.

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

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

Die effektiv angewandten Sätze der Verwaltungskommission sind aus dem Jahres- und Halbjahresbericht ersichtlich.

1.12.2 Total Expense Ratio

Der Koeffizient der gesamten, laufend dem Fondsvermögen belasteten Kosten (Total Expense Ratio, TER_{REF}) betrug:

am 31.03.2024 auf:	0.67%
am 30.09.2023 auf:	0.66%
am 31.03.2023 auf:	0,67%
am 30.09.2022 auf:	0,69%

1.12.3 Zahlung von Retrozessionen und Rabatten

Die Fondsleitung und deren Beauftragte zahlen keine Retrozessionen an Dritte zur Entschädigung der Vertriebstätigkeit von Fondsanteilen in der Schweiz oder von der Schweiz aus. In Bezug auf die Vertriebstätigkeit in oder von der Schweiz aus bezahlen die Fondsleitung und deren Beauftragte keine Rabatte um die auf den Anleger entfallenden, dem Immobilienfonds belasteten Gebühren und Kosten zu reduzieren.

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

Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung	höchstens 4 % des Nettoinventarwerts
--	--------------------------------------

Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung	höchstens 2 % des Nettoinventarwerts
--	--------------------------------------

Nebenkosten zugunsten des Fondsvermögens, die dem Fonds aus der Anlage des einbezahlten Betrages bzw. dem Verkauf von Anlagen erwachsen (§ 17 Ziff. 3 des Fondsvertrags)

Zuschlag zum Nettoinventarwert	höchstens 5 %
Abzug vom Nettoinventarwert	höchstens 5 %

1.12.5 Gebührenteilungsvereinbarungen ("commission sharing agreements") und geldwerte Vorteile ("soft commissions")

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

Die Fondsleitung hat keine Vereinbarungen in Form von so genannten "soft commissions" geschlossen.

1.12.6 Anlagen in verbundene kollektive Kapitalanlagen

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

1.13 Einsicht der Berichte

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

1.14 Rechtsform des Anlagefonds

LA FONCIÈRE ist ein Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art "Immobilienfonds" gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006.

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

1.15 Die wesentlichen Risiken

Die wesentlichen Risiken des Immobilienfonds bestehen in den Wertschwankungen der Vermögenswerte, die nicht ausgeschlossen werden können, wobei es klar ist, dass eine Steigerung der Immobilienwerte ins Unendliche nicht garantiert werden kann. Auch die an der Börse kotierten Anteile unterliegen den Auswirkungen dieser Kotierung und gegebenenfalls den Schwankungen des Börsenmarktes.

Die wesentlichen Risiken des Immobilienfonds können wie folgt beschrieben werden:

- Abhängigkeit von konjunkturellen Entwicklungen: Der Fonds investiert in Immobilien, deren Wert von der konjunkturellen Entwicklung und den allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen abhängt.
- Änderungen des Schweizer Immobilienmarktes: Zyklische Schwankungen des Angebots und der Nachfrage können sowohl auf dem Markt für Mieter als auch auf dem Markt für Eigentümer auftreten. Diese Schwankungen stehen nicht notwendigerweise im Zusammenhang mit der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung. Ein Überangebot kann zu einer Reduzierung der Mieteinnahmen und der Immobilienpreise führen, während eine Verringerung des Angebots zu einem Anstieg derselben führen kann. Darüber hinaus kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Entwicklung der Werte von Immobilien in Abhängigkeit ihrer Lage sehr unterschiedlich verläuft. Dieser Vorbehalt muss ausgedehnt werden auf die Immobilienerträge, die aufgrund der nicht linear verlaufenden Vermietungsraten und Nebenkosten ebenfalls variieren können.

- Begrenzte Liquidität: Der Schweizer Immobilienmarkt ist im Allgemeinen durch eine reduzierte Liquidität gekennzeichnet, die mehr oder weniger signifikant sein kann und die negative Auswirkungen auf die Entwicklung der Preise haben kann. Aufgrund der begrenzten Liquidität besteht auch das Risiko, dass insbesondere ein kurzfristiger Kauf oder Verkauf (z.B. nach Rückgabe einer erheblichen Anzahl von Anteilen) von Gebäuden, Gegenständen oder Immobilienparks mit grossen Beständen, aufgrund von ungünstigen Bedingungen und/oder einer ungünstigen Marktsituation, überhaupt nicht oder nur mittels Preiszugeständnissen realisiert werden kann.
- Entwicklung der Zinsen/der Inflation: Zinssatzänderungen, insbesondere der Zinssätze für Hypotheken sowie Inflation und/oder Inflationserwartungen, können einen entscheidenden Einfluss auf den Wert und Preis von Gebäuden sowie auf die Entwicklung von Mieteinnahmen und Finanzierungskosten haben.
- Bewertung von Gebäuden: Die Bewertung von Gebäuden hängt von einer grossen Zahl von Faktoren ab (z.B. Standort, Baujahr, Unterhaltungszustand, Qualität der Mieter, Veränderungen der Mieten, Solvenzrisiken bei den Mietern, Leerstandsrisiko, Möglichkeiten der Rendite-Verbesserung, potenzielle Vermögenszuwächse), einschliesslich einer gewissen subjektiven Einschätzung dieser verschiedenen Faktoren. Die Werte der Gebäude, die durch den Fonds an einem bestimmten Stichtag festgelegt und von unabhängigen Bewertungsexperten überprüft werden, können daher von den realisierten Verkaufspreisen abweichen, da diese durch Angebot und Nachfrage zum Zeitpunkt des Verkaufs bestimmt werden.
- Neubau von Gebäuden: Der Neubau von Gebäuden, und insbesondere der von Grossprojekten, ist mit Risiken in Bezug auf die Planung und die Durchführung eines Bauprojekts verbunden (Kosten, Qualität oder Fristen). Bis zur Fertigstellung können weitere Investitionen erhebliche finanzielle Mittel über einen langen Zeitraum benötigen und eine relativ lange Zeit kann vergehen, bevor diese Gebäude eine Rendite erzielen.
- Umweltrisiken: Die Fondsleitung untersucht die Immobilien und Projekte im Zusammenhang mit ihrem Erwerb, um Umweltrisiken zu identifizieren. Die Möglichkeit, dass bisher unentdeckt gebliebene kontaminierte Standorte später entdeckt werden, kann jedoch nicht ausgeschlossen werden.
- Änderungen von Gesetzen oder Vorschriften: Potentielle nachträgliche Änderungen von Gesetzen, sonstigen Bestimmungen oder der Praxis der Behörden, insbesondere in den Bereichen Steuerrecht, Mietrecht, Schutz der Umwelt, Raumordnung und Bau, können einen Einfluss auf die Immobilienpreise, Kosten und Erlöse und damit auch auf die Bewertung der Vermögenswerte und Anteile des Fonds haben.
- Investitionen in Immobiliengesellschaften: Die oben genannten spezifischen Risiken bestehen auch bei Beteiligungen an Immobilienvermögen, die durch Immobiliengesellschaften gehalten werden. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass im Falle des Erwerbs von Beteiligungen an Immobiliengesellschaften, diese mit Kosten belastet sein können, die nur schwer zu identifizieren sind. Darüber hinaus ist es möglich, dass zum Zeitpunkt des Verkaufs der Beteiligung es keinen Sekundärmarkt mit ausreichender Liquidität gibt.
- Preisfeststellung auf dem Sekundärmarkt: Es kann nicht garantiert werden, dass die Anteile zu einem Preis gehandelt werden, der dem Ausgabepreis oder Nettoinventarwert entspricht oder diesen übersteigt; unter bestimmten Umständen kann der Preis der Anteile stark vom Nettoinventarwert der Anteile abweichen (Agio/Disagio). Es sollte auch beachtet werden, dass ein Anstieg der Anteile in der Vergangenheit nicht einen Indikator für eine entsprechende Entwicklung in der Zukunft darstellt. Die vorübergehende und ausnahmsweise Aussetzung der Rücknahme von Anteilen im Interesse aller Anleger, insbesondere im Falle der Kündigung einer grossen Anzahl von Anteilen, kann einen erheblichen Einfluss auf den Preis der Anteile auf dem Sekundärmarkt haben.
- Konzentrationsrisiko: Da der Immobilienfonds weitgehend in Immobilien in der Westschweiz investiert ist, wird die Bewertung des Fondsvermögens und der Anteile weitgehend durch das wirtschaftliche Umfeld dieser Region beeinflusst. Diese Region kann sich ähnlich oder entgegengesetzt zu einer breiteren (schweizerischen oder sogar internationalen) Wirtschaft entwickeln. Die Massnahmen zur Minderung des Konzentrationsrisikos werden daher nicht auf der Grundlage eines geografischen Ansatzes ergriffen, sondern eher auf sektoraler Ebene durch die Diversifizierung der Arten der gehaltenen Immobilien (Wohnraum, Gewerbe,

gemischt) innerhalb dieser Region, die sich je nach den verschiedenen wirtschaftlichen Ereignissen recht unterschiedlich entwickeln können.

- Risiken des Klimawandels: Die Risiken des Klimawandels werden durch eine Strategie gesteuert, die darauf abzielt, die Nachhaltigkeit bestehender Immobilien des Immobilienportfolios zu verbessern sowie in Bauprojekte und den Erwerb von Neubauten sowie bestehenden Immobilien zu investieren, wobei die vom Bund, den Kantonen oder den Gemeinden verabschiedeten Umweltziele und -normen berücksichtigt werden. Zu diesem Zweck verfolgt die Fondsleitung eine Politik, die Nachhaltigkeitsaspekte sowohl beim Erwerb von Immobilien als auch bei der Verwaltung bestehender Immobilien, und zwar durch Optimierungs- und Renovierungsmassnahmen sowie mit Hilfe der Leistungsindikatoren, die in Artikel 1.10.3 oben aufgelistet sind, einbezieht.
- Durch die Nachhaltigkeitspolitik induzierte Risiken: Die Daten, die zur Messung der Ziele oder zur Bewertung der Immobilien benötigt werden, werden hauptsächlich von Drittanbietern gesammelt. Die Risiken, die durch diesen Prozess entstehen, sind daher im Wesentlichen das Risiko der Abhängigkeit von einer Drittfirma, das Risiko, das sich aus der Beendigung der Zusammenarbeit mit der Drittfirma ergibt, und das Risiko von fehlerhaften Daten. Diese Risiken werden im Rahmen der mit den Drittunternehmen geschlossenen Verträge adressiert. Darüber hinaus kann jede regulatorische Änderung, wie z.B. immer strengere Umweltgesetze, erhebliche Auswirkungen auf den Betrieb, die Kosten und die Rentabilität des Immobilienfonds haben.

1.16 Liquiditätsrisikomanagement

Die Fondsleitung stellt ein angemessenes Liquiditätsmanagement sicher. Die Fondsleitung beurteilt die Liquidität des Anlagefonds auf jährlicher Basis unter verschiedenen Szenarien und dokumentiert diese. Insbesondere hat die Fondsleitung folgende Hauptrisiken identifiziert:

- Veränderung der Zinssätze
- Veränderung der Leerstandsquote.

Um die Auswirkungen dieser Veränderungen auf die Liquidität des Anlagefonds zu begrenzen, hat die Fondsleitung folgende Massnahmen vorgesehen: Staffelung der Hypothekartranchen über einen langfristigen Zeitraum, Überwälzung der Zinssatzänderungen auf die Mieten, Diversifizierung der Mieteinnahmen unter Berücksichtigung der strategischen Standorte der vom Anlagefonds gehaltenen Immobilien.

2 Informationen über die Fondsleitung

2.1 Allgemeine Angaben zur Fondsleitung

Fondsleitung ist die INVESTISSEMENTS FONCIERS SA Seit der Gründung als Aktiengesellschaft am 1. November 1954 ist die Fondsleitung mit Sitz in Lausanne im Fondsgeschäft tätig.

2.2 Weitere Angaben zur Fondsleitung

Die Summe der verwalteten Guthaben der kollektiven Kapitalanlage, welche die Fondsleitung in der Schweiz verwaltet, belief sich am 31. März 2024 auf CHF 1'966 Mio.

Ausserdem erbrachte die Fondsleitung am 31. März 2024 folgende Leistungen:

- Leitung der Schweizer Immobilien-Anlagefonds LA FONCIÈRE
- Verwaltung des eigenen Vermögens.

Adresse : INVESTISSEMENTS FONCIERS SA
 Chemin de la Joliette 2
 1006 Lausanne
 www.lafonciere.ch

2.3 Verwaltungs- und Leitorgane

Verwaltungsrat:

Christian DONZÉ, Präsident
Mitglied der Generaldirektion der
WALLISER KANTONALBANK, Sitten

Daniel WENGER, Vizepräsident
Präsident der Generaldirektion der
FREIBURGER KANTONALBANK, Freiburg

Nicolas KRÜGEL
Präsident der Generaldirektion der
BANQUE CANTONALE DE GENÈVE, Genf

Jean-Philippe ROCHAT
Rechtsanwalt, Lausanne

Michael BLOCH
Eidgenössisches Diplom in Bankfachmann, Thalwil

Geschäftsleitung:

Michael LOOSE, CEO
Thomas VONAESCH, COO
Jean-Marie PILLOUD, CFO

2.4 Gezeichnetes und einbezahltes Kapital

Die Höhe des gezeichneten Aktienkapitals der Fondsleitung beträgt am 30. September 2023 CHF 1'000'000.-. Das Aktienkapital ist in Namenaktien eingeteilt und voll einbezahlt.

Die BANQUE CANTONALE DE GENÈVE, die WALLISER KANTONALBANK und die FREIBURGER KANTONALBANK sind die Aktionäre der Fondsleitung.

2.5 Übertragung von Teilaufgaben

Die teilweise Immobilienverwaltung der Liegenschaften wird durch qualifizierte Beauftragte sichergestellt. Dies sind:

- REGIE BRAUN SA, LAUSANNE
- COMPTOIR IMMOBILIER SA, SITTEN
- GRUYERE IMMO SA, BULLE
- INTERCITY BEWIRTSCHAFTUNG AG, ZUERICH
- NAEF IMMOBILIER GENEVE SA, GENF
- COGESTIM SA, LAUSANNE
- PILET & RENAUD SA AGENCE IMMOBILIERE, GENF
- AGENCE IMMOBILIERE WECK, AEBY & CIE SA, FREIBURG

2.6 Ausübung von Mitgliedschafts- und Gläubigerrechten

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

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

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

3 Informationen über die Depotbank

3.1 Allgemeine Angabe zur Depotbank

Depotbank ist die BANQUE CANTONALE DE GENÈVE. Die Bank wurde 1994 als staatsrechtliche Aktiengesellschaft in Genf gegründet. Sie hat ihren Sitz in Genf.

3.2 Weitere Angaben zur Depotbank

Die Haupttätigkeiten der Bank liegen in allen Geschäften, die dem Eidgenössischen Bankengesetz unterstehen.

Die Depotbank beauftragt keinen Dritt- und Zentralverwahrer im In- oder Ausland mit der Aufbewahrung des Fondsvermögens.

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

Die Depotbank ist bei den US-Steuerbehörden als Participating Foreign Financial Institution im Sinne der Sections 1471 – 1474 des U. S. Internal Revenue Code (Foreign Account Tax Compliance Act, einschliesslich diesbezüglicher Erlasse, "FATCA") angemeldet.

4 Informationen über Dritte

4.1 Zahlstellen

Zahlstellen sind:

- BANQUE CANTONALE DE GENÈVE, GENF
- FREIBURGER KANTONALBANK, FREIBURG
- WALLISER KANTONALBANK, SITTEN
- BANQUE CANTONALE VAUDOISE, LAUSANNE
- BANQUE CANTONALE NEUCHÂTELOISE, NEUENBURG
- ZÜRCHER KANTONALBANK, ZÜRICH
- EDMOND DE ROTHSCHILD (SUISSE) SA, SUCCURSALE DI LUGANO, LUGANO
- CREDIT SUISSE AG, ZÜRICH
- BANQUE CRAMER & CIE SA, LAUSANNE
- EDMOND DE ROTHSCHILD (SUISSE) SA, GENF

4.2 Vertreiber

Es gibt keine Vertreiber, da der Fonds an der Schweizer Börse SIX Swiss Exchange kotiert ist.

4.3 Übertragung weiterer Teilaufgaben

Die teilweise Immobilienverwaltung der Liegenschaften erfolgt durch qualifizierte Beauftragten, die unter Ziffer 2.5 oben erwähnt sind. Diese Beauftragten bzw. deren Personal zeichnen sich durch langjährige Erfahrung in der Immobilienverwaltung aus. Die genauen Modalitäten für die Ausführung der Mandate sind in den Verträgen festgehalten, die zwischen INVESTISSEMENTS FONCIERS SA und besagten Beauftragten abgeschlossen werden.

4.4 Schätzungsexperten

Die Fondsleitung hat mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde folgende unabhängige Schätzungsexperten beauftragt:

- Louis GANTY, Immobilienschätzer mit eidgenössischem Fachausweis, Corsier
- Bénédicte MONTANT, Architektin EAUG-REG A-SIA-AGA, Genf
- Informations- und Ausbildungszentrum für Immobilien AG (IAZI/CIFI), Zürich mit Frau Roxane MONTAGNER, Master of Arts Management & Economics UZH, Genf und Herrn Raphael BOURQUIN, Master EPFL in Immobilienexpertise, Lausanne als verantwortliche Personen.

Frau Roxane MONTAGNER und Herr Raphael BOURQUIN sind Verantwortliche für die Westschweiz bzw. Angestellte des Informations- und Ausbildungszentrum für Immobilien AG in Zürich (CIFI/IAZI) in Zürich. Diese Gesellschaft hat sich insbesondere auf die Bewertung von Immobilienvermögen spezialisiert.

Die Schätzungsexperten zeichnen sich aus durch ihre langjährige Erfahrung in ihrem jeweiligen Immobiliensektor. Die genaue Ausführung des Auftrages regelt ein zwischen der Fondsleitung INVESTISSEMENTS FONCIERS SA und den Schätzungsexperten abgeschlossener Auftrag.

5 Weitere Informationen

5.1 Nützliche Hinweise

Valorennummer	278'226
Rechnungseinheit:	Schweizer Franken (CHF)

5.2 Publikationen des Immobilienfonds

Weitere Informationen über den Immobilienfonds sind im letzten Jahres- bzw. Halbjahresbericht enthalten. Zudem können aktuellste Informationen im Internet unter www.lafonciere.ch und www.swissfunddata.ch abgerufen werden.

Bei einer Fondsvertragsänderung, einem Wechsel der Fondsleitung oder der Depotbank sowie der Auflösung des Immobilienfonds erfolgt die Veröffentlichung durch die Fondsleitung auf der elektronischen Plattform www.swissfunddata.ch.

Die Veröffentlichung der Preise der an der Börse kotierten Anteile erfolgen jeden Werktag auf der elektronischen Plattform www.swissfunddata.ch

5.3 Versicherungen der Immobilien

Die sich im Eigentum dieses Immobilienfonds befindlichen Immobilien sind grundsätzlich gegen Feuer- und Wasserschäden sowie Schäden infolge haftpflichtrechtlich relevanter Ursachen versichert. Mietertragsausfälle als Folgekosten von Feuer- und Wasserschäden sind in diesem Versicherungsschutz eingeschlossen. Schäden durch Erdbeben und deren Folgen sind ebenfalls bis zu einer Höhe von CHF 50 Millionen abgedeckt.

5.4 Verkaufsrestriktionen

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

a) Für die Schweiz liegt eine Bewilligung für die Vertriebstätigkeit vor:

b) Anteile dieses Immobilienfonds dürfen innerhalb der USA weder angeboten, verkauft noch ausgeliefert werden.

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

6. Weitere Anlageinformationen

6.1 Bisherige Ergebnisse

Die Nettoergebnisse des Anlagefonds auf der Basis der letzten zehn Jahren (Zeitraum vom 01.10. bis zum 30.09.) beliefen sich auf:

30.09.2023 : CHF 31'297'549.65
30.09.2022 : CHF 36'084'115.54
30.09.2021 : CHF 35'825'609.54
30.09.2020 : CHF 34'084'165.51
30.09.2019 : CHF 29'987'656.29
30.09.2018 : CHF 29'175'186.17
30.09.2017 : CHF 30'013'461.26
30.09.2016 : CHF 31'698'668.25
30.09.2015 : CHF 30'837'112.16
30.09.2014 : CHF 29'870'037.26

6.2 Profil des typischen Anlegers

Der Fonds eignet sich für Anleger, die von den eigentlichen Immobilienvorzügen profitieren möchten, ohne sich um die Bewirtschaftung kümmern zu müssen, welche eine Immobilie mit sich bringt, dabei aber in Bezug auf die Liquidität die Vorteile der Übertragbarkeit der Anteile beibehält.

Das Vorangehende ist ohne Einschränkungen anwendbar auf private oder institutionelle Anleger, wobei die zu investierenden Beträge bei jedem Einzelnen von seinen Möglichkeiten und seiner Risikoneigung, seiner Kapitalverfügbarkeit oder auch von seiner Erfahrung mit dieser Anlageart abhängig sind.

Auf jeden Fall ist LA FONCIÈRE besonders auf Anleger mit mittel- bis langfristigen Anlagezielen eingestellt.

7 Ausführliche Bestimmungen

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

Teil 2 : Fondsvertrag

I. Grundlagen

§1 Bezeichnung; Firma und Sitz von Fondsleitung und Depotbank

1. Unter der Bezeichnung LA FONCIÈRE besteht ein vertraglicher Anlagefonds der Art Immobilienfonds (der "Immobilienfonds") im Sinne von Art. 25 ff. i.V.m. Art. 58 ff. des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG).
2. Fondsleitung ist INVESTISSEMENTS FONCIERS SA.
3. Depotbank ist BANQUE CANTONALE DE GENÈVE.
4. In Anwendung von Art. 78 Abs. 4 KAG hat die FINMA auf Gesuch der Fondsleitung und der Depotbank diesen Anlagefonds von der Pflicht zur Einzahlung in bar befreit.

II. Rechte und Pflichten der Vertragsparteien

§ 2 Der Fondsvertrag

Die Rechtsbeziehungen zwischen Anlegern einerseits und Fondsleitung sowie Depotbank andererseits werden durch den vorliegenden Fondsvertrag und die einschlägigen Bestimmungen der Kollektivanlagengesetzgebung geordnet.

§ 3 Die Fondsleitung

1. Die Fondsleitung verwaltet den Immobilienfonds für Rechnung der Anleger selbständig und in eigenem Namen. Sie entscheidet insbesondere über die Ausgabe von Anteilen, die Anlagen und deren Bewertung. Sie berechnet den Nettoinventarwert und setzt Ausgabe- und Rücknahmepreise sowie Gewinnausschüttungen fest. Sie macht alle zum Immobilienfonds gehörenden Rechte geltend.
2. Die Fondsleitung und ihre Beauftragten unterliegen der Treue-, Sorgfalts- und Informationspflicht. Sie handeln unabhängig und wahren ausschliesslich die Interessen der Anleger. Sie treffen die organisatorischen Massnahmen, die für eine einwandfreie Geschäftsführung erforderlich sind. Sie legen Rechenschaft ab über die von ihnen verwalteten kollektiven Kapitalanlagen und informieren über sämtliche den Anlegern direkt oder indirekt belasteten Gebühren und Kosten sowie über von Dritten zugeflossene Entschädigungen, insbesondere Provisionen, Rabatte oder sonstige vermögenswerte Vorteile.
3. Die Fondsleitung darf Anlageentscheide sowie Teilaufgaben Dritten übertragen, soweit dies im Interesse einer sachgerechten Verwaltung liegt. Sie beauftragt ausschliesslich Personen, die über die für diese Tätigkeit notwendigen Fähigkeiten, Kenntnisse und Erfahrungen und über die erforderlichen Bewilligungen verfügen. Sie instruiert und überwacht die beigezogenen Dritten sorgfältig.

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

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

4. Die Fondsleitung kann mit Zustimmung der Depotbank eine Änderung dieses Fondsvertrages bei der Aufsichtsbehörde zur Genehmigung einreichen (siehe § 27).
5. Die Fondsleitung kann den Immobilienfonds mit anderen Immobilienfonds gemäss den Bestimmungen von § 24 vereinigen, gemäss den Bestimmungen von § 25 in eine andere Rechtsform einer kollektiven Kapitalanlage umwandeln oder gemäss den Bestimmungen von § 26 auflösen.
6. Die Fondsleitung hat Anspruch auf die in den §§ 18 und 19 vorgesehenen Vergütungen, auf Befreiung von den Verbindlichkeiten, die sie in richtiger Erfüllung ihrer Aufgaben eingegangen ist, und auf Ersatz der Aufwendungen, die sie zur Erfüllung dieser Verbindlichkeiten gemacht hat.
7. Die Fondsleitung haftet dem Anleger dafür, dass die Immobiliengesellschaften, die zum Immobilienfonds gehören, die Vorschriften des KAG und des Fondsvertrags einhalten.
8. Die Fondsleitung sowie deren Beauftragte und die ihnen nahestehenden natürlichen und juristischen Personen dürfen vom Immobilienfonds keine Immobilienwerte übernehmen oder ihm abtreten.

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

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

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

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

§ 4 Die Depotbank

1. Die Depotbank bewahrt das Fondsvermögen auf, insbesondere die unbelehnten Schuldbriefe sowie die Aktien der Immobiliengesellschaften. Sie besorgt die Ausgabe und Rücknahme der Fondsanteile sowie den Zahlungsverkehr für den Immobilienfonds. Für die laufende Verwaltung von Immobilienwerten kann sie Konten von Dritten führen lassen.
2. Die Depotbank gewährleistet, dass ihr bei Geschäften, die sich auf das Vermögen des Immobilienfonds beziehen, der Gegenwert innert der üblichen Fristen übertragen wird. Sie benachrichtigt die Fondsleitung, falls der Gegenwert nicht innert der üblichen Frist erstattet wird, und fordert von der Gegenpartei Ersatz für den betroffenen Vermögenswert, sofern dies möglich ist.

3. Die Depotbank führt die erforderlichen Aufzeichnungen und Konten so, dass sie jederzeit die verwahrten Vermögensgegenstände der einzelnen kollektiven Kapitalanlagen voneinander unterscheiden kann.

Die Depotbank prüft bei Vermögensgegenständen, die nicht in Verwahrung genommen werden können, das Eigentum der Fondsleitung und führt darüber Aufzeichnungen.

4. Die Depotbank und ihre Beauftragten unterliegen der Treue-, Sorgfalts- und Informationspflicht. Sie handeln unabhängig und wahren ausschliesslich die Interessen der Anleger. Sie treffen die organisatorischen Massnahmen, die für eine einwandfreie Geschäftsführung erforderlich sind. Sie legen Rechenschaft ab über die von ihnen aufbewahrten kollektiven Kapitalanlagen und informieren über sämtliche den Anlegern direkt oder indirekt belasteten Gebühren und Kosten sowie über von Dritten zugeflossene Entschädigungen, insbesondere Provisionen, Rabatte oder sonstige vermögenswerte Vorteile.
5. Die Depotbank beauftragt keinen Dritt- und Zentralverwahrer im In- oder Ausland mit der Aufbewahrung des Fondsvermögens.

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

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

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

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

§ 5 Die Anleger

1. Der Kreis der Anleger ist nicht beschränkt.
2. Die Anleger erwerben mit Vertragsabschluss und der Einzahlung in bar eine Forderung gegen die Fondsleitung auf Beteiligung am Vermögen und am Ertrag des Immobilienfonds. Anstelle der Einzahlung in bar kann auf Antrag des Anlegers und mit Zustimmung der Fondsleitung eine Sacheinlage gemäss den Bestimmungen von § 17 Ziffer 8 vorgenommen werden. Die Forderung der Anleger ist in Anteilen begründet.

3. Die Anleger sind nur zur Einzahlung des von ihnen gezeichneten Anteils in den Immobilienfonds verpflichtet. Ihre persönliche Haftung für Verbindlichkeiten des Immobilienfonds ist ausgeschlossen.
4. Die Anleger erhalten bei der Fondsleitung jederzeit die erforderlichen Auskünfte über die Grundlagen für die Berechnung des Nettoinventarwertes pro Anteil. Machen die Anleger ein Interesse an näheren Angaben über einzelne Geschäfte der Fondsleitung wie die Ausübung von Mitgliedschafts- und Gläubigerrechten oder über das Riskmanagement geltend, so erteilt ihnen die Fondsleitung auch darüber jederzeit Auskunft. Die Anleger können beim Gericht am Sitz der Fondsleitung verlangen, dass die Prüfungsgesellschaft oder eine andere sachverständige Person den abklärungsbedürftigen Sachverhalt untersucht und ihnen darüber Bericht erstattet.
5. Die Anleger können den Fondsvertrag jeweils auf das Ende eines Rechnungsjahres unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten kündigen und die Auszahlung ihres Anteils am Immobilienfonds in bar verlangen.

Die Fondsleitung kann unter bestimmten Bedingungen die während eines Rechnungsjahrs gekündigten Anteile nach Abschluss desselben vorzeitig zurückzahlen (vgl. § 17 Ziff. 2).

Die ordentliche wie auch die vorzeitige Rückzahlung erfolgen innerhalb von höchstens drei Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres.

6. Die Anleger sind verpflichtet, der Fondsleitung und/oder der Depotbank und ihren Beauftragten gegenüber auf Verlangen nachzuweisen, dass sie die gesetzlichen oder fondsvertraglichen Voraussetzungen für die Beteiligung am Immobilienfonds erfüllen bzw. nach wie vor erfüllen. Überdies sind sie verpflichtet, die Depotbank, die Fondsleitung und deren Beauftragte umgehend zu informieren, sobald sie diese Voraussetzungen nicht mehr erfüllen.
7. Die Anteile eines Anlegers müssen durch die Fondsleitung in Zusammenarbeit mit der Depotbank zum jeweiligen Rücknahmepreis zwangsweise zurückgenommen werden, wenn:
 - a) dies zur Wahrung des Rufes des Finanzplatzes, namentlich zur Bekämpfung der Geldwäscherei, erforderlich ist;
 - b) der Anleger die gesetzlichen oder vertraglichen Voraussetzungen zur Teilnahme an diesem Immobilienfonds nicht mehr erfüllt.

Auf den Inhaber lautende und als Wertpapiere ausgegebene Anteilscheine waren bis zum 30. September 2015 der Fondsleitung, der Depotbank oder deren Beauftragten abzugeben, um buchmässig in Anteile der gleichen Klasse in der Form von Wertrechten umgetauscht zu werden. Soweit am 1. Oktober 2015 noch auf den Inhaber lautende Anteilscheine bestanden, erfolgte eine zwangsweise Rücknahme gemäss § 5 Ziff. 7 Bst. a des Fondsvertrags. Sollten solche Anteilscheine nicht bis zu diesem Zeitpunkt umgetauscht worden sein, wurde umgehend ein den auf den Inhaber lautenden Anteilscheinen entsprechender Betrag in Schweizer Franken für die betreffenden Anleger bei der Depotbank hinterlegt.

8. Zusätzlich können die Anteile eines Anlegers durch die Fondsleitung in Zusammenarbeit mit der Depotbank zum jeweiligen Rücknahmepreis zwangsweise zurückgenommen werden, wenn:
 - a) die Beteiligung des Anlegers am Immobilienfonds geeignet ist, die wirtschaftlichen Interessen der übrigen Anleger massgeblich zu beeinträchtigen, insbesondere wenn die Beteiligung steuerliche Nachteile für den Immobilienfonds im In- oder Ausland zeitigen kann;
 - b) Anleger ihre Anteile in Verletzung von Bestimmungen eines auf sie anwendbaren in- oder ausländischen Gesetzes, dieses Fondsvertrags oder des Prospekts erworben haben oder halten;
 - c) die wirtschaftlichen Interessen der Anleger beeinträchtigt werden, insbesondere in Fällen, wo einzelne Anleger durch systematische Zeichnungen und unmittelbar darauf folgende

Rücknahmen Vermögensvorteile zu erzielen versuchen, indem sie Zeitunterschiede zwischen der Festlegung der Schlusskurse und der Bewertung des Fondsvermögens ausnutzen (Market Timing).

§ 6 Anteile und Anteilsklassen

1. Die Fondsleitung kann mit Zustimmung der Depotbank und Genehmigung der Aufsichtsbehörde jederzeit verschiedene Anteilsklassen schaffen, aufheben oder vereinigen. Alle Anteilsklassen berechtigen zur Beteiligung am ungeteilten Fondsvermögen, welches seinerseits nicht segmentiert ist. Diese Beteiligung kann aufgrund klassenspezifischer Kostenbelastungen oder Ausschüttungen oder aufgrund klassenspezifischer Erträge unterschiedlich ausfallen und die verschiedenen Anteilsklassen können deshalb einen unterschiedlichen Nettoinventarwert pro Anteil aufweisen. Für klassenspezifische Kostenbelastungen haftet das Vermögen des Immobilienfonds als Ganzes.
2. Die Schaffung, Aufhebung oder Vereinigung von Anteilsklassen wird im Publikationsorgan bekannt gemacht. Nur die Vereinigung gilt als Änderung des Fondsvertrages im Sinne von § 27.
3. Die verschiedenen Anteilsklassen können sich namentlich hinsichtlich Kostenstruktur, Referenzwährung, Währungsabsicherung, Ausschüttung oder Thesaurierung der Erträge, Mindestanlage sowie Anlegerkreis unterscheiden.

Vergütungen und Kosten werden nur derjenigen Anteilsklasse belastet, der eine bestimmte Leistung zukommt. Vergütungen und Kosten, die nicht eindeutig einer Anteilsklasse zugeordnet werden können, werden den einzelnen Anteilsklassen im Verhältnis zum Fondsvermögen belastet.

4. Der Immobilienfonds ist nicht in Anteilsklassen unterteilt.
5. Die Anteile werden nicht als physische Wertpapiere, sondern als Bucheffekten im Sinne von Art. 973b OR sowie des Bundesgesetzes über Bucheffekten vom 3. Oktober 2008 (BEG) ausgegeben. Sie werden durch die Einreichung einer Globalurkunde, die alle ausgegebenen Anteile repräsentiert, bei der SIX SIS SA geschaffen. Der Anleger ist nicht berechtigt, die Aushändigung eines Anteilscheines zu verlangen.

III. Richtlinien der Anlagepolitik

A) Anlagegrundsätze

§ 7 Einhaltung der Anlagevorschriften

1. Bei der Auswahl der einzelnen Anlagen und zur Umsetzung der Anlagepolitik gemäss § 8 beachtet die Fondsleitung im Sinne einer ausgewogenen Risikoverteilung die nachfolgend aufgeführten Grundsätze und prozentualen Beschränkungen. Diese beziehen sich auf das Fondsvermögen zu Verkehrswerten und sind ständig einzuhalten. Dieser Immobilienfonds muss die Anlagebeschränkungen zwei Jahre nach Ablauf der Zeichnungsfrist (Lancierung) erfüllen.
2. Werden die Beschränkungen durch Marktveränderungen überschritten, so müssen die Anlagen unter Wahrung der Interessen der Anleger innerhalb einer angemessenen Frist auf das zulässige Mass zurückgeführt werden.

§ 8 Anlagepolitik

1. Die Fondsleitung investiert das Vermögen dieses Immobilienfonds in Immobilienwerte in der Schweiz. Die mit diesen Anlagen verbundenen Risiken sind im Prospekt offen zu legen.
2. Als Anlagen dieses Immobilienfonds sind zugelassen:

- a) Grundstücke einschliesslich Zugehör

Als Grundstücke gelten:

- Wohnbauten im Sinne von Liegenschaften, welche zu Wohnzwecken dienen
- Kommerziell genutzte Liegenschaften (überwiegend ist der kommerzielle Anteil, wenn der Ertrag daraus mindestens 60 Prozent des Liegenschaftsertrages ausmacht)
- Bauten mit gemischter Nutzung (eine gemischte Nutzung liegt vor, wenn der Ertrag aus dem kommerziellen Anteil mehr als 20 Prozent, aber weniger als 60 Prozent des Liegenschaftsertrages ausmacht)
- Stockwerkeigentum
- Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten; Unbebaute Grundstücke müssen erschlossen und für eine umgehende Überbauung geeignet sein sowie über eine rechtskräftige Baubewilligung für deren Überbauung verfügen. Mit der Ausführung der Bauarbeiten muss vor Ablauf der Gültigkeitsdauer der jeweiligen Baubewilligung begonnen werden können.
- Baurechtsgrundstücke (inkl. Bauten und Baudienstbarkeiten)

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

- b) Beteiligungen an und Forderungen gegen Immobiliengesellschaften, deren Zweck einzig der Erwerb und Verkauf oder die Vermietung und Verpachtung eigener Grundstücke ist, sofern mindestens zwei Drittel ihres Kapitals und der Stimmen im Immobilienfonds vereinigt sind.
- c) Anteile an andern Immobilienfonds (einschliesslich Real Estate Investment Trusts) sowie Immobilieninvestmentgesellschaften und -zertifikate, die an einer Börse oder an einem anderen geregelt, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt werden.

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

- d) Ausländische Immobilienwerte, deren Wert hinreichend beurteilt werden kann.
- e) Schuldbriefe oder andere vertragliche Grundpfandrechte.

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

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

4. Die Fondsleitung stellt ein angemessenes Liquiditätsmanagement sicher. Die Einzelheiten werden im Prospekt offengelegt.
5. Die Fondsleitung verfolgt eine auf Nachhaltigkeit ausgerichtete Anlagepolitik, welche im Prospekt ausführlich beschrieben wird.
Die Ziele und die Nachhaltigkeitsstrategie werden vom Verwaltungsrat der Fondsleitung festgelegt. Diese Ziele, die Instrumente, mit denen ihre Erreichung gemessen wird, sowie detaillierte Informationen dazu werden im Prospekt des Immobilienfonds aufgeführt. Um diese Ziele zu erreichen, hat die Fondsleitung eine Strategie entwickelt, die sich auf mehrere Schwerpunkte konzentriert. Darunter etwa auf die Verbesserung der Nachhaltigkeit bestehender Immobilien des Portfolios durch eine Verringerung des CO₂-Fussabdrucks gemäss den Möglichkeiten jeder einzelnen Immobilie, die Fokussierung des Konzepts auf die Ausrichtung der Immobilien an den Erwartungen der Mieter und die Verbesserung der Renditeaussichten.

Um die für jeden Anlagewert umzusetzenden Massnahmen zu bestimmen, führt die Fondsleitung beim Erwerb der Immobilie eine Analyse der Nachhaltigkeitsaspekte der Immobilie durch und erstellt einen Massnahmenplan, der das Verbesserungspotenzial bestimmt, das während der Lebensdauer der Immobilie ausgeschöpft und umgesetzt werden soll.

Die Fondsleitung misst das Ergebnis der umgesetzten Massnahmen und die Erreichung der in der Nachhaltigkeitspolitik festgelegten Ziele auf verschiedene Weise, unter anderem:

1. Bewertung der Immobilien in einem von einem Drittanbieter entwickelten Bewertungsinstrument;
2. Erhebung der aktuellen CO₂-Emissions- und Verbrauchsdaten (Wärme, Strom, Wasser) durch einen Drittanbieter;
3. Immobilienkarteikarten, die Umweltinformationen über die Immobilie liefern;
4. Jährliche Überwachung der Nachhaltigkeitsziele.

Die Schlüsselindikatoren, die sich auf die Nachhaltigkeit des Portfolios beziehen, werden einmal jährlich berechnet. Sie dienen dazu, die Erreichung der in der Nachhaltigkeitspolitik festgelegten Ziele zu überwachen und werden im Jahresbericht zusammen mit den finanziellen Belangen veröffentlicht.

Zu den veröffentlichten Schlüsselindikatoren gehören unter anderem folgende:

- CO₂-Emission (KgCO₂/m²)
- Index der Wärmeausgaben (MJ/m²)
- Stromverbrauch (kWh/m²) (kWh/m²)
- Wasserverbrauch (m³/m²)
- « SSREI » - Bewertung des Immobilienportfolios.

Die Daten des Jahresberichts zu Nachhaltigkeitsaspekten umfassen die nach den Empfehlungen von AMAS berechneten Umweltkennzahlen sowie den CO₂ Absenkungspfad und werden auf der Website www.lafonciere.ch/de/co2-absenkungspfad veröffentlicht.

§ 9 Sicherstellung der Verbindlichkeiten und kurzfristig verfügbare Mittel

1. Die Fondsleitung muss zur Sicherstellung der Verbindlichkeiten einen angemessenen Teil des Fondsvermögens in kurzfristigen festverzinslichen Effekten oder in kurzfristig verfügbaren Mitteln halten. Sie darf diese Effekten und Mittel in der Rechnungseinheit des Immobilienfonds sowie in anderen Währungen, auf welche die Verbindlichkeiten lauten, halten.
2. **Als Verbindlichkeiten gelten aufgenommene Kredite, Verpflichtungen aus dem Geschäftsgang sowie sämtliche Verpflichtungen aus gekündigten Anteilen.**
3. **Als kurzfristig festverzinsliche Effekten gelten Forderungsrechte mit einer Laufzeit oder Restlaufzeit bis zu 12 Monaten.**

4. **Als kurzfristig verfügbare Mittel gelten Kasse und Bankguthaben auf Sicht und Zeit mit Laufzeiten bis zu 12 Monaten sowie fest zugesagte Kreditlimiten einer Bank bis zu 10% des Nettofondsvermögens. Die Kreditlimiten sind der Höchstgrenze der zulässigen Verpfändung nach § 14 Ziff. 2 anzurechnen.**
5. Zur Sicherstellung von bevorstehenden Bauvorhaben können festverzinsliche Effekten mit einer Laufzeit oder Restlaufzeit von bis zu 24 Monaten gehalten werden.

B) Anlagetechniken und -instrumente

§ 10 Effektenleihe

Die Fondsleitung tätigt keine Effektenleihe-Geschäfte.

§ 11 Pensionsgeschäfte

Die Fondsleitung tätigt keine Pensionsgeschäfte.

§ 12 Derivate

Die Fondsleitung setzt keine Derivate ein.

§ 13 Aufnahme und Gewährung von Krediten

1. Die Fondsleitung darf für Rechnung des Immobilienfonds keine Kredite gewähren, mit Ausnahme von Forderungen gegen Immobiliengesellschaften des Immobilienfonds, Schuldbriefe oder andere vertragliche Grundpfandrechte.
2. Die Fondsleitung darf für Rechnung des Immobilienfonds Kredite aufnehmen.

§ 14 Belastung der Grundstücke

1. Die Fondsleitung darf Grundstücke verpfänden und die Pfandrechte zur Sicherung übereignen.
2. Die Belastung aller Grundstücke darf jedoch im Durchschnitt ein Drittel des Verkehrswertes nicht übersteigen.

Zur Wahrung der Liquidität kann die Belastung vorübergehend und ausnahmsweise auf die Hälfte des Verkehrswertes erhöht werden, sofern die Interessen der Anleger gewahrt bleiben. In diesem Fall hat die Prüfgesellschaft im Rahmen der Prüfung des Immobilienfonds hierzu Stellung zu nehmen.

C) Anlagebeschränkungen

§ 15 Risikoverteilung und deren Beschränkungen

1. Die Anlagen sind nach Objekten, deren Nutzungsart, Alter, Bausubstanz und Lage zu verteilen.
2. Die Anlagen sind auf mindestens zehn Grundstücke zu verteilen. Siedlungen, die nach den gleichen baulichen Grundsätzen erstellt worden sind, sowie aneinander grenzende Parzellen gelten als ein einziges Grundstück.

3. Der Verkehrswert eines Grundstücks darf nicht mehr als 25% des Fondsvermögens betragen.
4. Im Weiteren beachtet die Fondsleitung bei der Verfolgung der Anlagepolitik gemäss § 8 folgende Anlagebeschränkungen bezogen auf das Fondsvermögen:
 - a) Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten bis höchstens 30%;
 - b) Baurechtsgrundstücke bis höchstens 30%;
 - c) Schuldbriefe und andere vertragliche Grundpfandrechte bis höchstens 10%;
 - d) Anteile an anderen Immobilienfonds und Immobilieninvestmentgesellschaften (s. Art. 86, al. 3, lit. c) KKV) bis höchstens 25%;
 - e) Die Anlagen nach Buchstaben a und b vorstehend zusammen bis höchstens 30%.

IV. Berechnung des Nettoinventarwertes sowie Ausgabe und Rücknahme von Anteilen und Schätzungsexperten

§ 16 Berechnung des Nettoinventarwertes und Beizug von Schätzungsexperten

1. Der Nettoinventarwert des Immobilienfonds wird zum Verkehrswert auf Ende des Rechnungsjahres sowie bei jeder Ausgabe von Anteilen, in Schweizer Franken berechnet.
2. Die Fondsleitung lässt auf den Abschluss jedes Rechnungsjahrs sowie bei der Ausgabe von Anteilen den Verkehrswert der zum Immobilienfonds gehörenden Grundstücke durch unabhängige Schätzungsexperten überprüfen. Dazu beauftragt die Fondsleitung mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde mindestens zwei natürliche oder eine juristische Person als unabhängige Schätzungsexperten. Die Besichtigung der Grundstücke durch die Schätzungsexperten ist mindestens alle drei Jahre zu wiederholen. Bei Erwerb/Veräusserung von Grundstücken lässt die Fondsleitung die Grundstücke vorgängig schätzen. Bei Veräusserungen ist eine neue Schätzung nicht nötig, sofern die bestehende Schätzung nicht älter als 3 Monate ist und sich die Verhältnisse nicht wesentlich geändert haben.
3. An einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelte Anlagen sind mit den am Hauptmarkt bezahlten aktuellen Kursen zu bewerten. Andere Anlagen oder Anlagen, für die keine aktuellen Kurse verfügbar sind, sind mit dem Preis zu bewerten, der bei sorgfältigem Verkauf im Zeitpunkt der Schätzung wahrscheinlich erzielt würde. Die Fondsleitung wendet in diesem Fall zur Ermittlung des Verkehrswertes angemessene und in der Praxis anerkannte Bewertungsmodelle und -grundsätze an.
4. Offene kollektive Kapitalanlagen werden mit ihrem Rücknahmepreis bzw. Nettoinventarwert bewertet. Werden sie regelmässig an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt, so kann die Fondsleitung diese gemäss Ziff. 3 bewerten.
5. Der Wert von kurzfristigen festverzinslichen Effekten, welche nicht an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt werden, wird wie folgt bestimmt: Der Bewertungspreis solcher Anlagen wird, ausgehend vom Nettoerwerbspreis, unter Konstanthaltung der daraus berechneten Anlagerendite, sukzessiv dem Rückzahlungspreis angeglichen. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen wird die Bewertungsgrundlage der einzelnen Anlagen der neuen Marktrendite angepasst. Dabei wird bei fehlendem aktuellem Marktpreis in der Regel auf die Bewertung von Geldmarktinstrumenten mit gleichen Merkmalen (Qualität und Sitz des Emittenten, Ausgabewährung, Laufzeit) abgestellt.

6. Bankguthaben werden mit ihrem Forderungsbetrag plus aufgelaufene Zinsen bewertet. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen oder der Bonität wird die Bewertungsgrundlage für Bankguthaben auf Zeit den neuen Verhältnissen angepasst.
7. Die Bewertung der Grundstücke für den Immobilienfonds erfolgt nach der aktuellen Asset Management Association Switzerland Richtlinie für die Immobilienfonds.
8. Die Bewertung von Bauland und angefangenen Bauten erfolgt nach dem Verkehrswertprinzip. Die Fondsleitung lässt die angefangenen Bauten, welche zu Verkehrswerten aufgeführt werden, auf den Abschluss des Rechnungsjahres schätzen.
9. Der Nettoinventarwert eines Anteils ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten des Immobilienfonds sowie um die bei einer allfälligen Liquidation des Immobilienfonds wahrscheinlich anfallenden Steuern, dividiert durch die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile. Er wird auf 0,01 gerundet.

§ 17 Ausgabe und Rücknahme von Anteilen sowie Handel

1. Die Ausgabe von Anteilen ist jederzeit möglich, doch darf sie nur tranchenweise erfolgen. Die Fondsleitung bietet neue Anteile zuerst den bisherigen Anlegern an.
2. Die Rücknahme von Anteilen erfolgt in Übereinstimmung mit § 5 Ziff. 4. Die Fondsleitung kann die während eines Rechnungsjahrs gekündigten Anteile nach Abschluss desselben vorzeitig zurückzahlen, wenn:
 - a) der Anleger dies bei der Kündigung schriftlich verlangt;
 - b) sämtliche Anleger, die eine vorzeitige Rückzahlung gewünscht haben, befriedigt werden können.

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

3. Der Ausgabe- und Rücknahmepreis der Anteile basiert, gestützt auf die Schlusskurse des Vortages, auf dem gemäss § 16 berechneten Nettoinventarwert je Anteil. Bei der Ausgabe werden zum Nettoinventarwert die Nebenkosten (Handänderungssteuern, Notariatskosten, Gebühren, marktkonforme Courtagen, Abgaben usw.), die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus der Anlage des einbezahlten Betrages erwachsen, zugeschlagen. Bei der Rücknahme werden vom Nettoinventarwert die Nebenkosten, die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen, abgezogen. Der jeweils angewandte Satz ist aus dem Prospekt und dem Basisinformationsblatt ersichtlich. Ausserdem kann bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen zum Nettoinventarwert eine Ausgabekommission gemäss § 18 zugeschlagen resp. eine Rücknahmekommission gemäss § 18 vom Nettoinventarwert abgezogen werden.
4. Die Fondsleitung kann die Ausgabe der Anteile jederzeit einstellen sowie Anträge auf Zeichnung oder Umtausch von Anteilen zurückweisen.
5. Die Fondsleitung kann im Interesse der Gesamtheit der Anleger die Rückzahlung der Anteile vorübergehend und ausnahmsweise aufschieben, wenn:
 - a) ein Markt, welcher Grundlage für die Bewertung eines wesentlichen Teils des Fondsvermögens bildet, geschlossen ist oder wenn der Handel an einem solchen Markt beschränkt oder ausgesetzt ist;
 - b) ein politischer, wirtschaftlicher, militärischer, monetärer oder anderer Notfall vorliegt;

- c) wegen Beschränkungen des Devisenverkehrs oder Beschränkungen sonstiger Übertragungen von Vermögenswerten Geschäfte für den Immobilienfonds undurchführbar werden;
 - d) zahlreiche Anteile gekündigt werden und dadurch die Interessen der übrigen Anleger wesentlich beeinträchtigt werden können.
6. Die Fondsleitung teilt den Entscheid über den Aufschub unverzüglich der Prüfgesellschaft, der Aufsichtsbehörde sowie in angemessener Weise den Anlegern mit.
 7. Solange die Rückzahlung der Anteile aus den unter Ziff. 5 genannten Gründen aufgeschoben ist, findet keine Ausgabe von Anteilen statt.
 8. Jeder Anleger kann beantragen, dass er im Falle einer Zeichnung anstelle einer Einzahlung in bar Anlagen an das Fondsvermögen leistet („Sacheinlage“ oder „contribution in kind“ genannt). Der Antrag ist zusammen mit der Zeichnung zu stellen. Die Fondsleitung ist nicht verpflichtet, Sacheinlagen zuzulassen.
Die Fondsleitung entscheidet allein über Sacheinlagen und stimmt solchen Geschäften nur zu, sofern die Ausführung der Transaktionen vollumfänglich im Einklang mit der Anlagepolitik des Anlagefonds steht und die Interessen der übrigen Anleger dadurch nicht beeinträchtigt werden.

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

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

Sacheinlagetransaktionen sind im Jahresbericht zu nennen.

V. Vergütungen und Nebenkosten

§ 18 Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger

1. Bei der Ausgabe von Anteilen kann dem Anleger eine Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung von höchstens 4 % des Nettoinventarwertes belastet werden. Der zurzeit massgebliche Höchstsatz ist aus dem Prospekt ersichtlich.
2. Bei der Rücknahme von Anteilen kann dem Anleger eine Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung von höchstens 2 % des Nettoinventarwertes belastet werden. Der zurzeit massgebliche Höchstsatz ist aus dem Prospekt ersichtlich.
3. Bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen erhebt die Fondsleitung zudem zugunsten des Fondsvermögens die Nebenkosten, die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus der Anlage des einbezahlten Betrages bzw. aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen (vgl. § 17 Ziff. 2). Der jeweils angewandte Satz ist aus dem Prospekt ersichtlich.

§ 19 Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens

1. Für die Leitung des Immobilienfonds und der Immobiliengesellschaften, die Vermögensverwaltung und die Vertriebstätigkeit in Bezug auf den Immobilienfonds stellt die Fondsleitung zulasten des Immobilienfonds eine Kommission von jährlich maximal 0.5 % des Gesamtfondsvermögens in Rechnung, die pro rata temporis bei jeder Berechnung des Nettoinventarwertes dem Fondsvermögen belastet und jeweils am Ende eines jeden Trimesters ausbezahlt wird (Verwaltungskommission inkl. Vertriebskommission).

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

2. Für die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs des Immobilienfonds und die sonstigen in § 4 aufgeführten Aufgaben der Depotbank belastet die Depotbank dem Immobilienfonds eine Kommission von jährlich 0,35 0/oo des Nettoinventarwertes, die pro rata temporis bei jeder Berechnung des Nettoinventarwertes dem Fondsvermögen belastet und jeweils jährlich ausbezahlt wird (Depotbankkommission).

Neben dieser Kommission, hat die Depotbank Anrecht auf folgende Entschädigungen:

- a) Für die Aufbewahrung von unbelehnten Schuldbriefen, von Aktien von Immobiliengesellschaften und von Wertpapieren: CHF 125.-- pro Position;
 - b) Für den Umtausch der Anteilscheine: eine Entschädigung von CHF 1.-- pro Anteilschein, unabhängig davon, wie viel Anteile dieser darstellt.
3. Für die Auszahlung des Jahresertrages an die Anleger belastet die Depotbank dem Immobilienfonds eine Kommission von maximal 1 % des Bruttobetragtes der Ausschüttung.
 4. Fondsleitung und Depotbank haben ausserdem Anspruch auf Ersatz der folgenden Auslagen, die ihnen in Ausführung des Fondsvertrages entstanden sind:
 - a) Kosten für den An- und Verkauf von Anlagen, namentlich marktübliche Courtagen, Kommissionen, Steuern und Abgaben, sowie Kosten für die Überprüfung und Aufrechterhaltung von Qualitätsstandards bei physischen Anlagen;
 - b) Abgaben der Aufsichtsbehörde für die Gründung, Änderung, Liquidation, Fusion oder Vereinigung des Immobilienfonds;
 - c) Jahresgebühr der Aufsichtsbehörde;
 - d) Honorare der Prüfgesellschaft für die jährliche Prüfung sowie für Bescheinigungen im Rahmen von Gründungen, Änderungen, Liquidation, Fusion oder Vereinigungen des Immobilienfonds;
 - e) Honorare für Rechts- und Steuerberater im Zusammenhang mit Gründungen, Änderungen, Liquidation, Fusion oder Vereinigung des Immobilienfonds sowie der allgemeinen Wahrnehmung der Interessen des Immobilienfonds und seiner Anleger;
 - f) Kosten für die Publikation des Nettoinventarwertes und der Preise des Immobilienfonds sowie sämtliche Kosten für Mitteilungen an die Anleger einschliesslich der Übersetzungskosten, welche nicht einem Fehlverhalten der Fondsleitung zuzuschreiben sind;
 - g) Kosten für den Druck juristischer Dokumente sowie Jahres- und Halbjahresberichte des Immobilienfonds;
 - h) Kosten für eine allfällige Eintragung des Immobilienfonds bei einer ausländischen Aufsichtsbehörde, namentlich von der ausländischen Aufsichtsbehörde erhobene Kommissionen, Übersetzungskosten sowie die Entschädigung des Vertreters oder der Zahlstelle im Ausland;
 - i) Kosten im Zusammenhang mit der Ausübung von Stimmrechten oder Gläubigerrechten durch den Immobilienfonds, einschliesslich der Honorarkosten für externe Berater;
 - j) Kosten und Honorare im Zusammenhang mit im Namen des Immobilienfonds eingetragenen geistigen Eigentum oder mit Nutzungsrechten des Immobilienfonds;
 - k) alle Kosten, die durch die Ergreifung ausserordentlicher Schritte zur Wahrung der Anlegerinteressen durch die Fondsleitung, den Verwalter von Kollektivvermögen oder die Depotbank verursacht werden.

5. Zusätzlich haben Fondsleitung und Depotbank ausserdem Anspruch auf Ersatz der folgenden Auslagen, die ihnen in Ausführung des Fondsvertrages entstanden sind:
 - a) Kosten für den An- und Verkauf von Immobilienanlagen, namentlich marktübliche Vermittlungskommissionen, Berater- und Anwaltshonorare, Notar- und andere Gebühren sowie Steuern;
 - b) marktübliche an Dritte bezahlte Courtagen im Zusammenhang mit Erstvermietungen von Immobilien;
 - c) marktübliche Kosten für die Verwaltung der Liegenschaften durch Dritte, insbesondere Löhne, Sozialleistungen und öffentlich-rechtliche Abgaben für die Hauswarte, Heizer sowie für Warmwasser und Dienstleistungen von Unternehmen für die Wartung der Liegenschaften;
 - d) Liegenschaftsaufwand, insbesondere Unterhalts- und Betriebskosten einschliesslich Versicherungskosten, öffentlich-rechtliche Abgaben sowie Kosten für Service- und Infrastrukturdienstleistungen, sofern dieser marktüblich ist und nicht von Dritten getragen wird;
 - e) Honorare der unabhängigen Schätzungsexperten sowie allfälliger weiterer Experten für den Interessen der Anleger dienende Abklärungen;
 - f) Beratungs- und Verfahrenskosten im Zusammenhang mit der allgemeinen Wahrnehmung der Interessen des Immobilienfonds und seiner Anleger.

6. Die Fondsleitung kann für ihre eigenen Bemühungen im Zusammenhang mit den folgenden Tätigkeiten eine Kommission erheben, sofern die Tätigkeit nicht von Dritten ausgeübt wird:
 - a) Kauf und Verkauf von Grundstücken, bis zu maximal 2 % des Kaufs- oder des Verkaufspreises;
 - b) Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten (insb. wirtschaftliche Machbarkeitsstudie, Bauaufsicht), bis zu maximal 3 % der Baukosten, nachdem die gewohnten Honorare an Dritte und an Auftragnehmer überwiesen worden sind;
 - c) Verwaltung der Liegenschaften, bis zu maximal 6 % der jährlichen Bruttomietzinseinnahmen und anderen Einnahmen;
 - d) Auflösung des Immobilienfonds (Liquidationskosten), 0,5 % auf alle Ausschüttungen an die Anteilinhaber.

7. Die Kosten, Gebühren und Steuern im Zusammenhang mit der Erstellung von Bauten, Sanierungen und Umbauten (namentlich marktübliche Planer- und Architektenhonorare, Baubewilligungs- und Anschlussgebühren, Kosten für die Einräumung von Dienstbarkeiten etc.) werden direkt den Gestehungskosten der Immobilienanlagen zugeschlagen

8. Die Kosten nach Ziff. 4 Bst. a und Ziff. 5 Bst. a werden direkt dem Einstandswert zugeschlagen bzw. dem Verkaufswert abgezogen.

9. Die Leistungen der Immobiliengesellschaften an die Mitglieder ihrer Verwaltung, die Geschäftsführung und das Personal sind auf die Vergütungen anzurechnen, auf welche die Fondsleitung nach § 19 Anspruch hat.

10. Die Fondsleitung und deren Beauftragte können weder Retrozessionen zur Entschädigung der Vertriebstätigkeit von Fondsanteilen noch Rabatte, um die auf den Anleger entfallenden, dem Immobilienfonds belasteten Gebühren und Kosten zu reduzieren, bezahlen.

11. Die Verwaltungskommission der Zielfonds, in die investiert wird, darf unter Berücksichtigung von allfälligen Retrozessionen und Rabatten höchstens 1 % betragen. Im Jahresbericht ist der maximale Satz der Verwaltungskommission der Zielfonds, in die investiert wird, unter Berücksichtigung von allfälligen Retrozessionen und Rabatten anzugeben.

12. Erwirbt die Fondsleitung Anteile anderer kollektiver Kapitalanlagen, die unmittelbar oder mittelbar von ihr selbst oder von einer Gesellschaft verwaltet werden, mit der sie durch gemeinsame Verwaltung oder Beherrschung oder durch eine wesentliche direkte oder indirekte Beteiligung

("verbundene Zielfonds"), so darf sie allfällige Ausgabe- oder Rücknahmekommissionen der verbundenen Zielfonds nicht dem Immobilienfonds belasten.

VI. Rechenschaftsablage und Prüfung

§ 20 Rechenschaftsablage

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

§ 21 Prüfung

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

VII. Verwendung des Erfolges und Ausschüttungen

§ 22

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

Die Fondsleitung kann zusätzlich Zwischenausschüttungen aus den Erträgen vornehmen.

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

- der Nettoertrag des laufenden Geschäftsjahres und die vorgetragenen Erträge aus früheren Rechnungsjahren des Immobilienfonds weniger als 1 % des Nettoinventarwertes des Immobilienfonds beträgt, und
 - der Nettoertrag des laufenden Geschäftsjahres und die vorgetragenen Erträge aus früheren Rechnungsjahren des Immobilienfonds weniger als eine Einheit der Rechnungseinheit des Immobilienfonds beträgt.
2. Realisierte Kapitalgewinne aus der Veräusserung von Sachen und Rechten können von der Fondsleitung ausgeschüttet oder zur Wiederanlage zurückbehalten werden.

VIII. Publikationen des Immobilienfonds

§ 23

1. Publikationsorgan des Immobilienfonds ist das im Prospekt genannte Printmedium oder elektronische Medium. Der Wechsel eines Publikationsorgans ist im Publikationsorgan anzuzeigen.
2. Im Publikationsorgan werden insbesondere Zusammenfassungen wesentlicher Änderungen des Fondsvertrages unter Hinweis auf die Stellen, bei denen die Änderungen im Wortlaut kostenlos bezogen werden können, der Wechsel der Fondsleitung und/oder der Depotbank, die Schaffung, Aufhebung oder Vereinigung von Anteilsklassen sowie die Liquidation des Immobilienfonds veröffentlicht. Änderungen, die von Gesetzes wegen erforderlich sind, welche die Rechte der Anleger nicht berühren oder die ausschliesslich formeller Natur sind, können mit Zustimmung der Aufsichtsbehörde von der Publikationspflicht ausgenommen werden.
3. Die Fondsleitung publiziert die Ausgabe- und Rücknahmepreise bzw. den Nettoinventarwert mit dem Hinweis "exklusive Kommissionen" bei jeder Ausgabe und Rücknahme von Anteilen auf der elektronischen Plattform www.swissfunddata.ch. Die täglichen Transaktionen finden an der Börse statt und sind aus diesen gleichen Medien ersichtlich. Die Preise werden mindestens einmal im Monat publiziert. Die Wochen und Wochentage, an denen die Publikation stattfindet, werden im Prospekt festgelegt.
4. Der Prospekt mit integriertem Fondsvertrag, das Basisinformationsblatt sowie die jeweiligen Jahres- und Halbjahresberichte können bei der Fondsleitung, der Depotbank und bei allen Vertreibern kostenlos bezogen werden.

IX. Umstrukturierung und Auflösung

§ 24 Vereinigung

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

- (namentlich marktübliche Courtagen, Kommissionen, Steuern und Abgaben), die dem Fondsvermögen oder den Anlegern belastet werden dürfen
- die Rücknahmebedingungen
 - die Laufzeit des Vertrages und die Voraussetzungen der Auflösung;
- d) am gleichen Tag die Vermögen der beteiligten Immobilienfonds bewertet, das Umtauschverhältnis berechnet und die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten übernommen werden;
- e) weder den Immobilienfonds noch den Anlegern daraus Kosten erwachsen.

Vorbehalten bleiben die Bestimmungen gemäss § 19 Ziff. 4.

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

§ 25 Umwandlung in eine andere Rechtsform

1. Die Fondsleitung kann mit Zustimmung der Depotbank Immobilienfonds in Teilvermögen einer SICAV nach schweizerischem Recht umwandeln, wobei die Aktiven und Passiven des/der umgewandelten Immobilienfonds zum Zeitpunkt der Umwandlung auf das Anleger-Teilvermögen einer SICAV übertragen werden. Die Anleger des umgewandelten Immobilienfonds erhalten Anteile des Anleger-Teilvermögens der SICAV mit einem entsprechenden Wert. Am Tag der Umwandlung wird der umgewandelte Immobilienfonds ohne Liquidation aufgelöst, und das Anlagereglement der SICAV gilt für die Anleger des umgewandelten Immobilienfonds, die Anleger des Anleger-Teilvermögens der SICAV werden.

2. Der Immobilienfonds darf nur in ein Teilvermögen einer SICAV umgewandelt werden, wenn:
 - a) Der Fondsvertrag dies vorsieht und das Anlagereglement der SICAV dies ausdrücklich festhält;
 - b) Der Immobilienfonds und das Teilvermögen von der gleichen Fondsleitung verwaltet werden;
 - c) Der Fondsvertrag und das Anlagereglement der SICAV bezüglich folgender Bestimmungen grundsätzlich übereinstimmen:
 - die Anlagepolitik (einschliesslich Liquidität), die Anlagetechniken (Wertpapierleihe, Pensionsgeschäfte und umgekehrte Pensionsgeschäfte, Finanzderivate), Kreditaufnahme und -vergabe, Verpfändung von Vermögenswerten der gemeinsamen Anlage, Risikoverteilung und Anlagerisiken, die Art der kollektiven Kapitalanlage, der Anlegerkreis, die Anteils-/Aktienklassen und die Berechnung des Nettoinventarwerts,
 - die Verwendung von Nettoerlösen und Veräusserungsgewinnen aus der Veräusserung von Gegenständen und Rechten,
 - die Verwendung des Ergebnisses und die Berichterstattung,
 - Art, Höhe und Berechnung aller Vergütungen, Ausgabe- und Rücknahmeabschläge sowie Nebenkosten für den Erwerb und die Veräusserung von Anlagen (Maklergebühren, Abgaben, Steuern), die dem Fondsvermögen oder der SICAV, den Anlegern oder den Aktionären belastet werden können, vorbehaltlich rechtsformspezifischer Nebenkosten der SICAV,
 - die Bedingungen für Ausgabe und Rücknahme,
 - die Laufzeit des Vertrags oder der SICAV,
 - das Publikationsorgan.
 - d) Die Bewertung der Vermögenswerte der beteiligten kollektiven Kapitalanlagen, die Berechnung des Umtauschverhältnisses und die Übertragung der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten erfolgen am selben Tag;
 - e) Dem Immobilienfonds oder der SICAV bzw. den Anlegern oder Aktionären entstehen keine Kosten.
3. Die FINMA kann die Aussetzung der Rücknahme für einen bestimmten Zeitraum genehmigen, wenn absehbar ist, dass die Umwandlung länger als einen Tag dauern wird.
4. Die Fondsleitung hat der FINMA vor der geplanten Veröffentlichung die geplanten Änderungen des Fondsvertrages und die geplante Umwandlung zusammen mit dem Umwandlungsplan zur Prüfung vorzulegen. Der Umwandlungsplan enthält Angaben zu den Gründen für die Umwandlung, zur Anlagepolitik der betroffenen kollektiven Kapitalanlagen und zu allfälligen Unterschieden zwischen dem umgewandelten Immobilienfonds und dem Teilvermögen der SICAV, zur Berechnung des Umtauschverhältnisses, zu allfälligen Unterschieden in der Vergütung, zu allfälligen steuerlichen Folgen für die kollektiven Kapitalanlagen sowie die Stellungnahme der Prüfgesellschaft des Immobilienfonds.
5. Die Fondsleitung veröffentlicht allfällige Änderungen des Fondsvertrages nach § 23 Ziff. 2 sowie die geplante Umwandlung und den vorgesehenen Zeitpunkt in Verbindung mit dem Umwandlungsplan mindestens zwei Monate vor dem von ihr in der Publikation des umgewandelten Immobilienfonds festgelegten Zeitpunkt. Dabei weist sie die Anleger darauf hin, dass diese bei der Aufsichtsbehörde innert 30 Tagen nach der Publikation bzw. Mitteilung Einwendungen gegen die beabsichtigten Änderungen des Fondsvertrages erheben oder die Rückzahlung ihrer Anteile verlangen können.

6. Die Prüfgesellschaft des Immobilienfonds bzw. der SICAV (falls abweichend) prüft unverzüglich die ordnungsgemässe Durchführung der Umwandlung und erstattet der Fondsleitung, der SICAV und der FINMA darüber Bericht.
7. Die Fondsleitung meldet der FINMA unverzüglich den Abschluss der Umwandlung und leitet der FINMA die Bestätigung der Prüfgesellschaft über die ordnungsgemässe Durchführung des Geschäfts und den Umwandlungsbericht im Publikationsorgan der beteiligten Immobilienfonds weiter.
8. Die Fondsleitung oder die SICAV erwähnt die Umwandlung im nächsten Jahresbericht des Immobilienfonds bzw. der SICAV und in einem allfällig früher veröffentlichten Halbjahresbericht.

§ 26 Laufzeit des Immobilienfonds und Auflösung

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

X. Änderung des Fondsvertrages

§ 27

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

XI. Anwendbares Recht und Gerichtsstand

§ 28

1. Der Immobilienfonds untersteht schweizerischem Recht, insbesondere dem Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 („KAG“), der Verordnung über die kollektiven Kapitalanlagen vom 22. November 2006 („KKV“) sowie der Verordnung der FINMA über die kollektiven Kapitalanlagen vom 27. August 2014 („KKV-FINMA“).

Der Gerichtsstand ist der Sitz der Fondsleitung.

2. Für die Auslegung des Fondsvertrages ist die französische Fassung massgebend.
3. Der vorliegende Fondsvertrag wurde von der Aufsichtsbehörde am 24. September 2024 genehmigt und tritt am 25. September 2024 in Kraft.
4. Der vorliegende Fondsvertrag ersetzt das Fondsreglement vom 06. März 2024.
5. Bei der Genehmigung des Fondsvertrags prüft die FINMA ausschliesslich die Bestimmungen nach Art. 35a Abs. 1 Bst. a-g KKV und stellt deren Gesetzeskonformität fest.

Die Fondsleitung:

INVESTISSEMENTS FONCIERS SA

Die Depotbank:

BANQUE CANTONALE DE GENÈVE

Inhaltsverzeichnis

Teil 1 : Prospekt

1	Informationen über den Immobilienfonds	2
1.1	Gründung des Immobilienfonds in der Schweiz	2
1.2	Laufzeit2	
1.3	Für den Immobilienfonds relevante Steuervorschriften	2
1.4	Rechnungsjahr	4
1.5	Prüfgesellschaft	4
1.6	Anteile	4
1.7	Kotierung und Handel	4
1.8	Bedingungen für die Ausgabe und Rücknahme von Fondsanteilen	4
1.9	Verwendung der Erträge	5
1.10	Anlageziel und Anlagepolitik des Immobilienfonds	5
1.11	Nettoinventarwert	7
1.12	Vergütungen und Nebenkosten	7
1.13	Einsicht der Berichte	9
1.14	Rechtsform des Anlagefonds	9
1.15	Die wesentlichen Risiken	9
1.16	Liquiditätsrisikomanagement	11
2	Informationen über die Fondsleitung	11
2.1	Allgemeine Angaben zur Fondsleitung	11
2.2	Weitere Angaben zur Fondsleitung	11
2.3	Verwaltungs- und Leitorgane	12
2.4	Gezeichnetes und einbezahltes Kapital	12
2.5	Übertragung von Teilaufgaben	12
2.6	Ausübung von Mitgliedschafts- und Gläubigerrechten	12
3	Informationen über die Depotbank	13
3.1	Allgemeine Angabe zur Depotbank	13
3.2	Weitere Angaben zur Depotbank	13
4	Informationen über Dritte	13
4.1	Zahlstellen	13
4.2	Vertreiber	14
4.3	Übertragung weiterer Teilaufgaben	14
4.4	Schätzungsexperten	14
5	Weitere Informationen	14
5.1	Nützliche Hinweise	14
5.2	Publikationen des Immobilienfonds	14
5.3	Versicherungen der Immobilien	15
5.4	Verkaufsrestriktionen	15
6.	Weitere Anlageinformationen	15
6.1	Bisherige Ergebnisse	15
6.2	Profil des typischen Anlegers	15
7	Ausführliche Bestimmungen	16

Teil 2 : Fondsvertrag	17
I. Grundlagen	17
§1 Bezeichnung; Firma und Sitz von Fondsleitung und Depotbank	17
II. Rechte und Pflichten der Vertragsparteien	17
§ 2 Der Fondsvertrag.....	17
§ 3 Die Fondsleitung.....	17
§ 4 Die Depotbank.....	18
§ 5 Die Anleger	19
§ 6 Anteile und Anteilsklassen.....	21
III. Richtlinien der Anlagepolitik	21
A) Anlagegrundsätze.....	21
§ 7 Einhaltung der Anlagevorschriften.....	21
§ 8 Anlagepolitik	22
§ 9 Sicherstellung der Verbindlichkeiten und kurzfristig verfügbare Mittel.....	23
B) Anlagetechniken und -instrumente.....	24
§ 10 Effektenleihe	24
§ 11 Pensionsgeschäfte	24
§ 12 Derivate	24
§ 13 Aufnahme und Gewährung von Krediten	24
§ 14 Belastung der Grundstücke	24
C) Anlagebeschränkungen.....	24
§ 15 Risikoverteilung und deren Beschränkungen.....	24
IV. Berechnung des Nettoinventarwertes sowie Ausgabe und Rücknahme von Anteilen und Schätzungsexperten	25
§ 16 Berechnung des Nettoinventarwertes und Beizug von Schätzungsexperten	25
§ 17 Ausgabe und Rücknahme von Anteilen sowie Handel.....	26
V. Vergütungen und Nebenkosten	27
§ 18 Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger.....	27
§ 19 Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens	27
VI. Rechenschaftsablage und Prüfung	30
§ 20 Rechenschaftsablage	30
§ 21 Prüfung	30
VII. Verwendung des Erfolges und Ausschüttungen	30
§ 22	30
VIII. Publikationen des Immobilienfonds	31
§ 23	31
IX. Umstrukturierung und Auflösung	31
§ 24 Vereinigung.....	31
§ 25 Umwandlung in eine andere Rechtsform	32
§ 26 Laufzeit des Immobilienfonds und Auflösung.....	34
X. Änderung des Fondsvertrages	34
§ 27	34

XI. Anwendbares Recht und Gerichtsstand	34
§ 28	34