

# SUSTAINABLE REAL ESTATE INVESTMENTS SICAV

**Prospekt**

**1. Januar 2024**

## 1. Informationen über die SICAV und die Teilvermögen

### 1.1. Gründung der SICAV und der Teilvermögen in der Schweiz

Die Sustainable Real Estate Investments SICAV, mit Sitz in Zürich («SICAV») wurde am 12.03.2015 gegründet, ist unter CHE-244.811.329 im Handelsregisteramt des Kantons Zürich eingetragen und in die folgenden Teilvermögen unterteilt:

- Sustainable Real Estate Investments SICAV – Unternehmerteilvermögen
- Sustainable Real Estate Investments SICAV – Sustainable Real Estate Switzerland
- Sustainable Real Estate Investments SICAV – Sustainable Real Estate Wood

### 1.2. Laufzeit

Die SICAV besteht auf unbestimmte Zeit.

### 1.3. Für die SICAV relevante Steuervorschriften

Die SICAV untersteht schweizerischer Gesetzgebung. In Übereinstimmung mit dieser unterliegt die SICAV 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 Teilvermögen selbst und sind dafür beim Aktionär steuerfrei. Kapitalgewinne aus direktem Grundbesitz sind ebenfalls nur beim Teilvermögen steuerbar.

Die den Teilvermögen auf inländischen Erträgen abgezogene eidgenössische Verrechnungssteuer kann von der SICAV vollumfänglich zurückgefordert werden.

Ausländische Erträge und Kapitalgewinne können den jeweiligen Quellensteuerabzügen des Anlagelandes unterliegen. Soweit möglich, werden diese Steuern von der SICAV aufgrund von Doppelbesteuerungsabkommen oder entsprechenden Vereinbarungen für die Aktionäre mit Domizil in der Schweiz zurückgefordert.

Die Ertragsausschüttungen der Teilvermögen (an in der Schweiz und im Ausland domizilierte Aktionäre) unterliegen grundsätzlich nicht der eidgenössischen Verrechnungssteuer (Quellensteuer) von 35%, wenn sie direkt aus Einnahmen der Immobilien entstehen (zum Beispiel Mietzinsen). Kapitalgewinne aus direktem Grundbesitz und Kapitalgewinne aus der Veräusserung von Beteiligungen und übrigen Vermögenswerten unterliegen ebenso keiner Verrechnungssteuer. Erträge auf Konti bei Banken, kurzfristige Anlagen wie Festgelder etc. unterliegen einer Verrechnungssteuer.

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

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

**Die Besteuerung und die übrigen steuerlichen Auswirkungen für den Aktionär beim Halten bzw. Kaufen oder Verkaufen von Aktien richten sich nach den steuergesetzlichen Vorschriften im Domizilland des Aktionärs. Für diesbezügliche Auskünfte wenden sich Aktionäre an ihren Steuerberater.**

Die SICAV hat folgenden Steuerstatus:

#### Internationaler automatischer Informationsaustausch in Steuersachen (automatischer Informationsaustausch)

Diese SICAV ist für die Zwecke des automatischen Informationsaustauschs im Sinne des Common Standard on Reporting and Due Diligence (CSD), der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) für Finanzkonteninformationen sowie als nichtfinanzieller Rechtsträger («NFE») qualifiziert.

Das Teilvermögen Sustainable Real Estate Switzerland wird als Passive Non-Financial Foreign Entity im Sinne der Sections 1471 - 1474 des U.S. Internal Revenue Code (Foreign Account Tax Compliance Act, einschliesslich diesbezüglicher Erlasse, «FATCA») eingestuft.

Das Teilvermögen Sustainable Real Estate Wood wird als Passive Non-Financial Foreign Entity im Sinne der Sections 1471 - 1474 des U.S. Internal Revenue Code (FATCA) eingestuft.

#### 1.4. Rechnungsjahr

Das Rechnungsjahr läuft jeweils vom 1. Juli bis zum 30. Juni.

#### 1.5. Prüfgesellschaft

Prüfgesellschaft ist KPMG SA, Genève.

#### 1.6. Aktien und Auflösung der SICAV

Die Aktien der Teilvermögen lauten auf den Inhaber. Die Unternehmeraktien sind Namensaktien. Die Aktien werden im Allgemeinen nicht verbrieft, sondern buchmässig geführt. Die Aktionäre sind nicht berechtigt, die Verurkundung ihrer Aktien in Wertpapierform zu verlangen.

Die SICAV kann gemäss Art. 5 der Statuten Aktienklassen schaffen, aufheben oder vereinigen.

Die Teilvermögen sind nicht in Aktienklassen unterteilt.

Die SICAV wird bzw. die Teilvermögen werden durch einen Beschluss der Unternehmeraktionäre, der mindestens zwei Drittel der ausgegebenen Unternehmeraktien auf sich vereinigt, in Liquidation gesetzt bzw. aufgelöst.

#### 1.7. Kotierung und Handel

##### **Sustainable Real Estate Investments SICAV – Sustainable Real Estate Switzerland**

Die Aktien des Teilvermögens sind seit 5. September 2023 an der Schweizer Börse SIX Swiss Exchange notiert. Die Aktien können jeden Tag gehandelt werden, unter Vorbehalt der offiziellen Feiertage.

##### **Sustainable Real Estate Investments SICAV – Sustainable Real Estate Wood**

Die SICAV stellt einen regelmässigen ausserbörslichen Handel der Aktien über die Lienhardt & Partner Privatbank Zürich AG sicher.

#### 1.8. Bedingungen für die Ausgabe und Rücknahme von Aktien

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

Die Aktionäre können jeweils auf das Ende eines Rechnungsjahres unter Einhaltung einer Frist von 12 Monaten die Rücknahme ihrer Aktien und deren Auszahlung in bar verlangen. Die SICAV kann unter bestimmten Bedingungen die während eines Rechnungsjahrs zur Rücknahme angemeldeten Aktien vorzeitig zurückzahlen (vgl. § 17 Ziff. 2 des Anlagereglement). Falls der Aktionär die vorzeitige Rückzahlung wünscht, so hat er dies im Rahmen des Rücknahmeantrags schriftlich zu verlangen. Die ordentliche wie auch die vorzeitige Rückzahlung erfolgt innerhalb von drei Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres.

Der Nettoinventarwert der Teilvermögen wird zum Verkehrswert auf Ende des Rechnungsjahres und bei jeder Ausgabe von Aktien berechnet.

#### 1.9. Verwendung der Erträge

Grundsätzlich wird der Nettoertrag der Teilvermögen innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres an die Anleger ausgeschüttet. Kapitalgewinne können ausgeschüttet oder zur Wiederanlage zurückbehalten werden.

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

## 1.10. Anlageziel und Anlagepolitik des Teilvermögens

### 1.10.1 Anlageziel

#### **Sustainable Real Estate Investments SICAV – Sustainable Real Estate Switzerland**

Das Anlageziel des Teilvermögens besteht hauptsächlich im langfristigen Erhalt des investierten Kapitals und der Ausschüttung angemessener Erträge.

Das Teilvermögen strebt ein bezüglich Standorten und Gebäuden nachhaltiges Portfolio an. Dabei liegt der Fokus auf dem sorgsamem Umgang mit nicht-erneuerbaren Ressourcen, dem Klimaschutz sowie der Bereitstellung von bedürfnisgerechtem und erschwinglichem Wohnraum.

#### **Sustainable Real Estate Investments SICAV – Sustainable Real Estate Wood**

Das Anlageziel des Teilvermögens besteht hauptsächlich im langfristigen Erhalt des investierten Kapitals und der Ausschüttung angemessener Erträge. Zusätzlich sind Kapitalgewinne aus der Entwicklung von Neubauprojekten möglich.

Das Teilvermögen strebt ein bezüglich Standorten und Gebäuden nachhaltiges Portfolio an. Dabei liegt der Fokus auf dem sorgsamem Umgang mit nicht-erneuerbaren Ressourcen, dem Klimaschutz sowie der Bereitstellung von bedürfnisgerechtem und erschwinglichem Wohnraum. Der Schwerpunkt liegt mit mindestens 51% des Vermögens des Teilvermögens bei bebauten Grundstücken und angefangenen Bauten in Holzbauweise (einschl. Holzhybridbauweise). Damit sollen graue Energie und Treibhausgasemissionen reduziert und die Attraktivität der Grundstücke für Mieter und auf dem Immobilienmarkt erhöht werden. Das Teilvermögen investiert auch in Bauland und unbebaute Grundstücke ohne rechtskräftige Baubewilligung mit dem Ziel, dort Neubauten in Holzbauweise zu errichten (Development-Strategie).

### 1.10.2 Anlagepolitik

#### **Sustainable Real Estate Investments SICAV – Sustainable Real Estate Switzerland**

Zur Erreichung des Anlageziels wird das Teilvermögen im Gesamtgebiet der Schweiz sowohl in Immobilien für die private Nutzung (Wohnungen) als auch in Immobilien für die gewerbliche Nutzung investieren.

Ziel ist es, dem Anleger ein auf Immobilienwerte in der Schweiz ausgerichtetes Vehikel anzubieten, das in seiner geografischen und sektoriellen Ausrichtung flexibel im Hinblick auf die Dynamik der Märkte und ihrer Perspektiven ist. Das Portfolio ist nicht auf einen einzelnen Sektor oder eine einzelne Region beschränkt, kann aber, aus taktischen Gründen, mehr oder weniger auf bestimmte Marktsegmente konzentriert werden und kann mit der Zeit angepasst werden.

Das Teilvermögen wird grundsätzlich eine geographische Diversifikation der Investitionen mit Schwerpunkt auf bestehende Grundstücke in den Agglomerationen, die gute soziodemographische und wirtschaftliche Bedingungen bieten, gewährleisten. Ausserdem wird das Teilvermögen eine Diversifikation bezüglich der Art der Grundstücke (Wohnung, Gewerbe, gemischte Nutzung) gewährleisten. Mindestens 50% der Mietzinseinnahmen des Teilvermögens müssen aus Wohnungen (einschl. der zugehörigen Parkplätze) resultieren, die Mietzinseinnahmen aus kommerziellen Nutzungen dürfen maximal 50% betragen.

Die Umsetzung der nachhaltigen Anlagepolitik erfolgt mittels ESG Integration (Integration von Nachhaltigkeitsaspekten bei Anlageentscheidungen und bei der Bewirtschaftung der Grundstücke), Impact Investing (Erreichung messbarer Energie- und Klimaziele) und Ausschlusskriterien in Bezug auf die Mieter. Hierzu erfolgt einerseits eine entsprechende Prüfung vor Erwerb eines Grundstücks. Ferner werden Nachhaltigkeitsaspekte, insbesondere betreffend Ressourcenschonung und Klimaschutz, im Rahmen der Bewirtschaftung der Grundstücke berücksichtigt. Das Teilvermögen wird ausschliesslich in Grundstücke investieren, die die vorgesehenen Nachhaltigkeitskriterien erfüllen. Dazu gehören demographische, wirtschaftliche und gesundheitliche Indikatoren in Bezug auf das Grundstück und seinen Standort, insbesondere Erwägungen bezüglich Infrastruktur und Umfeld, Mobilität, Energie und Umwelt, Komfort und Wohlbefinden sowie Gebrauchstauglichkeit und Flexibilität. Nähere Informationen zu den Nachhaltigkeitskriterien sind auf der Webseite [www.sustainable-real-estate.ch/de/immobilien-schweiz](http://www.sustainable-real-estate.ch/de/immobilien-schweiz) dargestellt. Zur Beurteilung der Nachhaltigkeit wendet der Vermögensverwalter ein Punktesystem an. Das Teilvermögen wird überwiegend in Grundstücke investieren, die mindestens 50 von 100 möglichen Punkten erreichen. Grundstücke, die diese Mindestanforderung nicht erfüllen, können erworben werden, sofern beispielsweise durch Umsetzung von Energiesparmassnahmen die Mindestpunktzahl erreicht werden kann. Ferner werden Naturgefahren (beispielsweise Radonrisiko) sowie Schadstoffe auf dem Grundstück und im Gebäude analysiert und bei Bedarf entsprechende Massnahmen (beispielsweise Asbestsanierung) durchgeführt. Die Prüfung erfolgt vor Erwerb eines Grundstücks. Für Bauprojekte werden Mindestanforderungen in Bezug auf bestimmte Bauteile (unter anderem betreffend Energieeffizienzklassen für Wasserarmaturen und Elektrogeräte) festgelegt.

Das Teilvermögen legt für das Portfolio Energie- und Klimaziele in Einklang mit den Energie- und Klimazielen der Schweiz fest. Diese beziehen sich auf den Energieverbrauch für Wärme und Allgemenstrom, die damit verbundenen Treibhausgasemissionen sowie die Produktion von Strom mit eigenen Photovoltaikanlagen. Die Ziele sind auf der Webseite [www.sustainable-real-estate.ch/de/immobilien-schweiz](http://www.sustainable-real-estate.ch/de/immobilien-schweiz) dargestellt. Die Ziele sollen durch Energiesparmassnahmen (beispielsweise Dämmung der Gebäudehülle) und Nutzung erneuerbarer Energieträger (beispielsweise Umstellung von

fossiler Heizung auf Holzheizung) erreicht werden. Hierzu wird für jedes Grundstück ein langfristiger Massnahmenplan aufgestellt.

Der Energieverbrauch des Portfolios wird jährlich auf der Basis der Energierechnungen ermittelt. Die Berechnung der Treibhausgasemissionen basiert auf dem Energieverbrauch und den Energiequellen und erfolgt in Einklang mit den einschlägigen SIA-Normen bzw. dem Treibhausgasinventar der Schweiz. Die Schlüsselindikatoren sind:

- Energieverbrauch Wärme in kWh/m<sup>2</sup>
- Allgemeinstromverbrauch in kWh/m<sup>2</sup>
- CO<sub>2</sub>-Emissionen aus Wärmeenergie- und Allgemeinstromverbrauch in kg/m<sup>2</sup>
- Verhältnis von Stromerzeugung mit eigenen Photovoltaikanlagen zu Allgemeinstromverbrauch des Portfolios in %

Die Schlüsselindikatoren des Portfolios dienen der Kontrolle der Zielerreichung und werden im Jahresbericht publiziert. Mit dem Jahresbericht werden die umweltrelevanten Kennzahlen gemäss der AMAS Fachinformation Kennzahlen von Immobilienfonds publiziert.

Mieter aus den Branchen Kernenergie, Rüstung, Pornografie und Glücksspiel sind ausgeschlossen.

Das Teilvermögen investiert in Grundstücke und andere gemäss Anlagereglement zulässige Anlagen. Das Teilvermögen hält die Immobilien vorwiegend im direkten Eigentum wie unten vorgesehen. Indirektes Eigentum durch Beteiligung an Immobiliengesellschaften gemäss Anlagereglement ist möglich.

Das Teilvermögen darf sein Vermögen in folgende Anlagen investieren:

a) Grundstücke einschliesslich Zugehör

Als Grundstücke gelten:

- Wohnbauten im Sinne von Liegenschaften, welche Wohnzwecken dienen;
- Kommerziell genutzte Liegenschaften;
- Bauten mit gemischter Nutzung;
- 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;
- Baurechtsgrundstücke (inkl. Bauten und Baudienstbarkeiten).

Gewöhnliches Miteigentum an Grundstücken ist zulässig, sofern die SICAV einen beherrschenden Einfluss ausüben kann, d.h. unter der Voraussetzung, dass 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 Immobilien ist, sofern mindestens zwei Drittel ihres Kapitals und der Stimmen in der SICAV vereinigt sind.

c) Anteile an anderen Immobilienfonds (einschliesslich Real Estate Investment Trusts) sowie Immobilieninvestmentgesellschaften und -zertifikate, die an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt werden.

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

d) Schuldbriefe oder andere vertragliche Grundpfandrechte.

Die Grundstücke sind auf den Namen der SICAV unter Anmerkung der Zugehörigkeit zum betroffenen Teilvermögen im Grundbuch eingetragen.

Das Teilvermögen darf Bauten erstellen lassen. Es darf in diesem Fall für die Zeit der Vorbereitung, des Baus oder der Gebäudesanierung der Ertragsrechnung des Teilvermögens für Bauland und angefangene Bauten einen Bauzins zum

marktüblichen Satz gutschreiben, sofern dadurch die Kosten den geschätzten Verkehrswert nicht übersteigen.

Die Anlagebeschränkungen für das Teilvermögen sind in § 15 des Anlagereglements aufgeführt. Das Teilvermögen muss diese Anlagebeschränkungen bis spätestens zwei Jahre nach Ablauf der Zeichnungsfrist (Lancierung) erfüllen.

### Sustainable Real Estate Investments SICAV – Sustainable Real Estate Wood

Zur Erreichung des Anlageziels wird das Teilvermögen im Gesamtgebiet der Schweiz sowohl in Immobilien für die private Nutzung (Wohnungen) als auch in Immobilien für die gewerbliche Nutzung investieren.

Ziel ist es, dem Anleger ein auf Immobilienwerte in der Schweiz ausgerichtetes Vehikel anzubieten, das in seiner geografischen und sektoriellen Ausrichtung flexibel im Hinblick auf die Dynamik der Märkte und ihrer Perspektiven ist. Das Portfolio ist nicht auf einen einzelnen Sektor oder eine einzelne Region beschränkt, kann aber, aus taktischen Gründen, mehr oder weniger auf bestimmte Marktsegmente konzentriert werden und kann mit der Zeit angepasst werden.

Das Teilvermögen wird grundsätzlich eine geographische Diversifikation der Investitionen mit Schwerpunkt auf neu zu erstellenden Grundstücken in den Agglomerationen, die gute soziodemographische und wirtschaftliche Bedingungen bieten, gewährleisten. Ausserdem wird das Teilvermögen eine Diversifikation bezüglich der Art der Grundstücke (Wohnung, Gewerbe, gemischte Nutzung) gewährleisten. Mindestens 50% der Mietzinseinnahmen des Teilvermögens müssen aus Wohnungen (einschl. der zugehörigen Parkplätze) resultieren, die Mietzinseinnahmen aus kommerziellen Nutzungen dürfen maximal 50% betragen.

Die Umsetzung der nachhaltigen Anlagepolitik erfolgt mittels **ESG Integration** (Integration von Nachhaltigkeitsaspekten bei Anlageentscheidungen und bei der Bewirtschaftung der Grundstücke), **Thematische Anlagen** (Investitionen überwiegend in Grundstücke in Holzbauweise zur Reduktion der grauen Energie und der grauen Treibhausgasemissionen) und **Ausschlusskriterien** in Bezug auf die Mieter. Hierzu erfolgt einerseits eine entsprechende Prüfung vor Erwerb eines Grundstücks. Neubauten sollen in erster Linie mit dem Baustoff Holz erstellt werden. Dabei wird auch auf möglichst kurze Transportwege der Baumaterialien geachtet. Ferner werden Nachhaltigkeitsaspekte, insbesondere betreffend Ressourcenschonung und Klimaschutz, im Rahmen der Bewirtschaftung der Grundstücke berücksichtigt. Das Teilvermögen wird ausschliesslich in Grundstücke investieren, welche die durch den Vermögensverwalter Sustainable Real Estate AG vorgesehenen Nachhaltigkeitskriterien erfüllen. Dazu gehören demographische, wirtschaftliche und gesundheitliche Indikatoren in Bezug auf das Grundstück und seinen Standort, insbesondere Erwägungen bezüglich Infrastruktur und Umfeld, Mobilität, Energie und Umwelt, Komfort und Wohlbefinden sowie Gebrauchstauglichkeit und Flexibilität. Nähere Informationen zu den Nachhaltigkeitskriterien sind auf der Webseite [www.sustainable-real-estate.ch/de/immobilien-schweiz](http://www.sustainable-real-estate.ch/de/immobilien-schweiz) dargestellt. Zur Beurteilung der Nachhaltigkeit wendet der Vermögensverwalter ein Punktesystem an. Das Teilvermögen wird überwiegend in Grundstücke investieren, die mindestens 50 von 100 möglichen Punkten erreichen. Grundstücke, die diese Mindestanforderung nicht erfüllen, können erworben werden, sofern beispielsweise durch Umsetzung von Energiesparmassnahmen die Mindestpunktzahl erreicht werden kann. Ferner werden Naturgefahren (beispielsweise Radonrisiko) sowie Schadstoffe auf dem Grundstück und im Gebäude analysiert und bei Bedarf entsprechende Massnahmen (beispielsweise Asbestsanierung) durchgeführt. Die Prüfung durch den Vermögensverwalter erfolgt vor Erwerb eines Grundstücks. Für Bauprojekte werden Mindestanforderungen in Bezug auf bestimmte Bauteile (unter anderem betreffend Energieeffizienzklassen für Wasserarmaturen, Elektrogeräte und Leuchtmittel, Ausschluss fossiler Heizungen) festgelegt.

Mit dem Jahresbericht werden die umweltrelevanten Kennzahlen gemäss der AMAS Fachinformation Kennzahlen von Immobilienfonds publiziert.

Die Schlüsselindikatoren des Portfolios dienen der Kontrolle der Zielerreichung und werden im Jahresbericht publiziert.

Mieter aus den Branchen Kernenergie, Rüstung, Pornografie und Glücksspiel sind ausgeschlossen.

Das Teilvermögen investiert in Grundstücke und andere gemäss Anlagereglement zulässige Anlagen. Das Teilvermögen hält die Immobilien vorwiegend im direkten Eigentum wie unten vorgesehen. Indirektes Eigentum durch Beteiligung an Immobiliengesellschaften gemäss Anlagereglement ist möglich.

Das Teilvermögen darf sein Vermögen in folgende Anlagen investieren:

a) Grundstücke einschliesslich Zugehör.

Als Grundstücke gelten:

- Wohnbauten im Sinne von Liegenschaften, welche Wohnzwecken dienen;
- Kommerziell genutzte Liegenschaften;
- Bauten mit gemischter Nutzung;
- 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. Bis höchstens 15% darf das Teilvermögen in unbebaute Grundstücke investieren, ohne Baubewilligung, wenn für die betreffende Überbauung die Bauprojektierung zeitnah startet;
- Baurechtsgrundstücke (inkl. Bauten und Baudienstbarkeiten).

Gewöhnliches Miteigentum an Grundstücken ist zulässig, sofern die SICAV einen beherrschenden Einfluss ausüben kann, d.h. unter der Voraussetzung, dass 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 Immobilien ist, sofern mindestens zwei Drittel ihres Kapitals und der Stimmen in der SICAV vereinigt sind.
- c) Anteile an anderen Immobilienfonds (einschliesslich Real Estate Investment Trusts) sowie Immobilieninvestmentgesellschaften und -zertifikate, die an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt werden.

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

- d) Schuldbriefe oder andere vertragliche Grundpfandrechte.

Die Grundstücke sind auf den Namen der SICAV unter Anmerkung der Zugehörigkeit zum betroffenen Teilvermögen im Grundbuch eingetragen.

Das Teilvermögen darf Bauten erstellen lassen. Es darf in diesem Fall für die Zeit der Vorbereitung, des Baus oder der Gebäudesanierung der Ertragsrechnung des Teilvermögens für Bauland und angefangene Bauten einen Bauzins zum marktüblichen Satz gutschreiben, sofern dadurch die Kosten den geschätzten Verkehrswert nicht übersteigen.

Für dieses Teilvermögen gelten folgende Anlagebeschränkungen:

1. Die Anlagen sind nach Objekten, deren Nutzungsart, Alter, Bausubstanz und Lage zu verteilen.
2. Die Anlagen sind innerhalb von zwei/drei/vier/fünf Jahren auf mindestens vier/sechs/acht/zehn Grundstücke zu verteilen. Siedlungen, die nach den gleichen baulichen Grundsätzen erstellt worden sind, sowie aneinandergrenzende Parzellen gelten als ein einziges Grundstück.
3. Der Verkehrswert eines Grundstücks darf nicht mehr als 35% des Teilvermögens betragen. Fünf Jahre nach Lancierung des Teilvermögens wird diese Quote auf 25% reduziert.
4. Im Weiteren beachtet die SICAV folgende Anlagebeschränkungen bezogen auf das Vermögen des Teilvermögens:
  - a) Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten bis höchstens 50%. Fünf Jahre nach Lancierung des Teilvermögens wird diese Quote auf 30% reduziert.
  - b) Unbebaute Grundstücke ohne rechtskräftige Baubewilligung bis höchstens 15 %;
  - c) Baurechtsgrundstücke bis höchstens 30%;
  - d) Schuldbriefe und andere vertragliche Grundpfandrechte bis höchstens 10%;
  - e) Anteile an anderen Immobilienfonds und Immobilieninvestmentgesellschaften bis höchstens 25%;
  - f) die Anlagen nach Buchstaben a) und b) vorstehend zusammen bis höchstens 50 %, fünf Jahre nach Lancierung. Fünf Jahren nach Lancierung des Teilvermögens wird diese Quote auf 30 % reduziert.
  - g) die Anlagen nach Buchstaben a), b) und c) vorstehend zusammen bis höchstens 60 %, fünf Jahre nach Lancierung. Fünf Jahren nach Lancierung des Teilvermögens wird diese Quote auf 40% reduziert.
  - h) Bebaute Grundstücke und angefangene Bauten in Holzbauweise (einschl. Holzhybridbauweise) mindestens 51%.

### 1.10.3 Der Einsatz von Derivaten

Die SICAV darf Derivate ausschliesslich zur Absicherung von Zins-, Währungs-, Kredit- und Marktrisiken einsetzen.

### 1.11. Nettoinventarwert

Der Nettoinventarwert einer Aktie ergibt sich aus dem Verkehrswert des Teilvermögens, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten des Teilvermögens sowie um die bei einer allfälligen Liquidation des Teilvermögens wahrscheinlich anfallenden Steuern (Grundstück- und gegebenenfalls Handänderungssteuern), dividiert durch die Anzahl der in diesem Teilvermögen ausgegebenen Aktien. Er wird auf CHF 0.01 gerundet.

### 1.12. Vergütungen und Nebenkosten

#### 1.12.1 Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Teilvermögen (Auszug aus § 19 des Anlagereglements)

Verwaltungskommission der Fondsleitung (berechnet auf dem Gesamtfondsvermögen)	max. 1,00% p.a.
Depotbankkommission (berechnet auf dem Nettoinventarwert)	max. 0,05% p.a.
Kauf oder Verkauf von Immobilien (berechnet auf den Kauf- bzw. Verkaufspreis)	max. 2,50%
Leistungen während Bau, Renovationen oder Umbauten (berechnet auf den Baukosten)	max. 3,00%
Liegenschaftsverwaltung (berechnet auf den Mietzinseinnahmen)	max. 5,00%

Für die Auszahlung des Jahresertrages an die Aktionäre belastet die Depotbank den Teilvermögen keine Kommission.

Zusätzlich können den Teilvermögen die weiteren in § 19 des Anlagereglements aufgeführten Vergütungen und Nebenkosten in Rechnung gestellt werden.

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

#### 1.12.2 Total Expense Ratio

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

##### Sustainable Real Estate Investments SICAV – Sustainable Real Estate Switzerland

	Geschäftsjahr 2018/19	Geschäftsjahr 2019/20	Geschäftsjahr 2020/21	Geschäftsjahr 2021/22	Geschäftsjahr 2022/23
Fondsbetriebsaufwands- quote TER <sub>REF</sub> (GAV)	1.00%	0.77%	0.75%	0.73%	0.70%
Fondsbetriebsaufwands- quote TER <sub>REF</sub> (MV)	1.34%	0.99%	0.94%	0.96%	0.97%

##### Sustainable Real Estate Investments SICAV – Sustainable Real Estate Wood

Noch nicht verfügbar.

#### 1.12.3 Zahlung von Retrozessionen und Rabatten

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



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

Die Empfänger der Retrozessionen gewährleisten eine transparente Offenlegung und informieren den Aktionär von sich aus kostenlos über die Höhe der Entschädigung, die sie für die Vertriebstätigkeit erhalten können.

Auf Anfrage legen die Empfänger der Retrozessionen die effektiv erhaltenen Beträge, welche sie für die Vertriebstätigkeit in Bezug auf die kollektiven Kapitalanlagen dieser Aktionäre erhalten, offen.

Die SICAV und deren Beauftragte können im Zusammenhang mit der Vertriebstätigkeit in der Schweiz oder von der Schweiz aus Rabatte auf Verlangen direkt an Aktionäre bezahlen. Rabatte dienen dazu, die auf die betreffenden Aktionäre entfallenden Gebühren oder Kosten zu reduzieren. Rabatte sind zulässig, sofern sie

- die oben genannten Finanzintermediäre sie aus den ihnen zustehenden Gebühren bezahlen (und das Vermögen der Teilvermögen nicht zusätzlich belasten);
- aufgrund von objektiven Kriterien gewährt werden;
- sämtlichen Aktionären, welche die objektiven Kriterien erfüllen und Rabatte verlangen, unter gleichen zeitlichen Voraussetzungen im gleichen Umfang gewährt werden.

Die objektiven Kriterien zur Gewährung von Rabatten durch die SICAV können sein:

- das vom Aktionär gehaltene Anlagevolumen in der SICAV;
- die Höhe der vom Aktionär für die SICAV oder deren Beauftragten generierten Gebühren;
- das vom Aktionär praktizierte Anlageverhalten (z.B. erwartete Anlagedauer);
- die Unterstützungsbereitschaft des Aktionärs in der Lancierungsphase eines Teilvermögens der SICAV.

Die Kriterien müssen nicht kumulativ erfüllt sein.

Auf Anfrage des Aktionärs legt die SICAV die angewendeten Kriterien und die Rabattsätze kostenlos offen.

#### **1.12.4 Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Aktionäre (Auszug aus § 18 des Anlagereglements)**

Ausgabekommission zu Gunsten der Vertreiber oder anderen Beauftragten im In- und Ausland höchstens 5,00%

Es wird keine Rücknahmekommission belastet.

Nebenkosten zugunsten des Teilvermögens, die dem Teilvermögen aus der Anlage des einbezahlten Betrages bzw. dem Verkauf von Anlagen erwachsen (§ 17 Ziff. 3 des Anlagereglements)

Zuschlag zum Inventarwert höchstens 3,00%

Abzug vom Inventarwert höchstens 3,00%

#### **1.12.5 Gebührenteilungsvereinbarungen («commission sharing agreements») und geldwerte Vorteile («soft commissions»)**

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

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

#### **1.12.6 Anlagen in verbundene kollektive Kapitalanlagen**

Bei Anlagen in kollektive Kapitalanlagen, welche von der SICAV unmittelbar oder mittelbar selbst verwaltet, oder die von einer Gesellschaft verwaltet werden, mit der die SICAV 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 Anlagereglement und integrierten Statuten, das Basisinformationsblatt und die Jahres- bzw. Halbjahresberichte können am Sitz der SICAV, der Depotbank, der Fondsleitung und bei allen Vertreibern kostenlos bezogen werden.

#### 1.14. Rechtsform und Art der SICAV

Die SICAV ist eine als fremdverwaltete «Investmentgesellschaft mit variablem Kapital» (SICAV) ausgestaltete kollektive Kapitalanlage schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006.

#### 1.15. Die wesentlichen Risiken

Die wesentlichen Risiken des Teilvermögens resultieren aus

- Abhängigkeit von konjunkturellen Entwicklungen: Die SICAV investiert in Immobilien, deren Wert von allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und von der allgemeinen konjunkturellen Entwicklung abhängig ist.
- Veränderungen des Angebots und der Nachfrage im schweizerischen Immobilienmarkt: Zyklische Schwankungen von Angebot und Nachfrage können sowohl auf dem Mieter- als auch auf dem Eigentümermarkt auftreten. Überangebote können zu einer Reduktion der Mieterträge und der Immobilienpreise, eine Verknappung des Angebots dagegen zu deren Erhöhung führen. Zudem kann die Wertentwicklung von Immobilien je nach Standort unterschiedlich ausfallen.
- Beschränkte Liquidität des schweizerischen Immobilienmarktes: Der schweizerische Immobilienmarkt ist gekennzeichnet durch eine eingeschränkte Liquidität, die mehr oder weniger ausgeprägt sein kann und sich negativ auf die Preisentwicklung auswirken kann.
- Veränderungen der Kapitalmarktsätze und der Hypothekarsätzen: Die Veränderung von Kapitalmarktzinsen und insbesondere des Hypothekarzinsatzes können einen massgeblichen Einfluss auf den Wert und den Preis der Immobilien sowie auf die Entwicklung der Mieterträge und auf die Finanzierungskosten haben.
- Bonitätsrisiko
- Erfüllungsrisiko
- Bei Finanzinstrumenten besteht das Risiko, dass ein Markt phasenweise illiquid ist. Dies kann zur Folge haben, dass Instrumente nicht zum gewünschten Zeitpunkt und/oder nicht in der gewünschten Menge und/oder nicht zum erwarteten Preis gehandelt werden können. Phasenweise illiquide Finanzmärkte verbunden mit hohen Rücknahmeanträgen können dazu führen, dass die Fondsleitung möglicherweise die Rückzahlungen nicht innerhalb des in diesem Prospekt angegebenen Zeitraums und/oder nicht ohne erhebliche Beeinträchtigung des Nettoinventarwerts vornehmen kann.
- Verwahrrisiko
- Konzentrationsrisiko
- Inhärente Risiken beim Erstellen von Bauten: Mit dem Erstellen von Bauten, insbesondere Grossprojekten, sind alle inhärenten Risiken (Qualitäts-, Kosten- und Terminrisiken) einer Bauplanung und Bauausführung verbunden. Zudem können die Investitionen bis zur Fertigstellung einen längeren Zeitraum erfordern und es kann längere Zeit dauern, bis diese Bauten einen Ertrag abwerfen.
- Änderungen von Gesetzen oder Vorschriften: Mögliche zukünftige Änderungen von Gesetzen, sonstigen Vorschriften oder der Praxis von Behörden, insbesondere im Bereich des Steuer-, Miet-, Umweltschutz, Raumplanungs- und Baurechts, können einen Einfluss auf Immobilienpreise, Kosten sowie Erträge haben und somit auf die Bewertung des Fondsvermögens und der Anteile.
- möglichen Interessenkonflikten
- Risiken in Zusammenhang mit Nachhaltigkeit:  
Es gibt bislang keine standardisierte Definition von Nachhaltigkeit («Taxonomie»). In Zusammenhang mit der nachhaltigen Anlagepolitik besteht das Risiko, dass die vorgesehenen Nachhaltigkeitskriterien nicht einer möglichen künftigen Taxonomie entsprechen. Bei der Festlegung der Nachhaltigkeitskriterien orientiert sich der Vermögensverwalter insbesondere an den einschlägigen SIA-Normen. Diese reflektieren den Stand der Technik und der Fachdiskussion und reduzieren damit das Risiko von Abweichungen von einer künftigen Taxonomie.

Es besteht das Risiko, dass die Energie- und Klimaziele nicht oder nicht mit vertretbarem Aufwand erreicht werden können. Dieses Risiko wird durch die Erstellung langfristiger Massnahmenpläne für jedes Grundstück sowie durch regelmässige Kontrolle der Zielerreichung reduziert.

Die Berechnung der Schlüsselindikatoren, welche der Kontrolle der Erreichung der Energie- und Klimaziele dienen, basieren auf Daten Dritter, die fehlerhaft sein könnten. Dieses Risiko wird durch Plausibilitätskontrollen reduziert.

Der Klimawandel und dessen Auswirkungen bergen potenziell finanzielle Risiken. Finanzbezogene Klimarisiken können in zwei Kategorien eingeteilt werden: physische Risiken und Transitionsrisiken. Physische Risiken bestehen, wenn beispielsweise Schäden an Immobilien aufgrund von klimabedingten Naturkatastrophen zunehmen.

Transitionsrisiken entstehen beispielsweise aufgrund eingreifender Massnahmen der Klimapolitik.

Das Teilvermögen versichert physische Risiken an den Immobilien. Gegebenenfalls werden über das Obligatorium hinaus Versicherungen abgeschlossen. Im Fall erkennbar erhöhter physischer Risiken werden zudem nach Möglichkeit bauliche Massnahmen, beispielsweise zum Hochwasserschutz, getroffen.

Das Teilvermögen verfügt über eine langfristig orientierte Klimastrategie, welche die jederzeitige Einhaltung der einschlägigen Vorschriften gewährleisten und absehbare künftige Massnahmen der Klimapolitik berücksichtigen soll. Auf diese Weise werden Transitionsrisiken reduziert.

### **Sustainable Real Estate Investments SICAV – Sustainable Real Estate Wood**

Die Aufsichtsbehörde hat das Teilvermögen von den folgenden Vorschriften befreit:

- Die Pflicht die Anlagen auf mindestens zehn Grundstücke innerhalb von zwei Jahren seit Lancierung zu verteilen;
- Die Pflicht, dass der Verkehrswert eines Grundstücks maximal 25% des Teilvermögens betragen darf, innerhalb von zwei Jahre einzuhalten;
- Die Pflicht bei unbebauten Grundstücken über eine rechtskräftige Baubewilligung zu verfügen.
- Die Pflicht die Risikoverteilung einzuhalten
- Die Pflicht zur Erstellung eines Halbjahresberichtes.

#### **1.16. Liquiditätsrisikomanagement**

Die SICAV stellt ein angemessenes Liquiditätsmanagement sicher. Die SICAV beurteilt die Liquidität der Teilvermögen

Die SICAV gewährleistet ein angemessenes Liquiditätsmanagement. Die SICAV bewertet die Liquidität des Immobilienfonds in regelmässigen Abständen anhand verschiedener von ihr dokumentierter Szenarien. Die SICAV kann auf die Berücksichtigung verschiedener Szenarien verzichten, wenn das Nettovermögen der SICAV nicht mehr als 25 Millionen Schweizer Franken beträgt. Die SICAV hat insbesondere die Liquiditätsrisiken erfasst, einerseits auf der Ebene der einzelnen Anlagen im Hinblick auf ihre Fähigkeit, realisiert zu werden, und andererseits auf Ebene der SICAV in Verbindung mit der Berücksichtigung von Rücknahmeanträgen. Zu diesem Zweck wurden in den verschiedenen Lebensphasen der SICAV Prozesse definiert und umgesetzt, die insbesondere die Erfassung, Überwachung und Berichterstattung über diese Risiken ermöglichen. Diese Massnahmen umfassen u. a. Mechanismen zum Schutz der Passiva (Rücknahmehäufigkeit, Kündigungsfrist usw.), Ansätze mit mehreren Kriterien zur Bewertung der Liquidität und Alarmschwellen.

## **2. Informationen über die SICAV**

### **2.1. Allgemeine Angaben zur SICAV**

Die Sustainable Real Estate Investments SICAV, mit Sitz in Zürich ist eine als fremdverwaltete «Investmentgesellschaft mit variablem Kapital» (SICAV) ausgestaltete kollektive Kapitalanlage schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» (die «SICAV») gemäss Art. 36 ff. Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG). Die SICAV wurde am 12.03.2015 gegründet und ist unter CHE-244.811.329 im Handelsregisteramt des Kantons Zürich eingetragen.

Ausschliesslicher Zweck der SICAV ist nach Massgabe der Statuten die kollektive Kapitalanlage. Die SICAV als SICAV verfügt über ein Kapital und eine Anzahl Aktien, die nicht im Voraus bestimmt sind. Ihr Kapital ist in Unternehmer- und Anlegeraktien aufgeteilt. Für die Verbindlichkeiten der SICAV haftet nur das Gesellschaftsvermögen. Das Anlegeranteilvermögen haftet ausschliesslich für seine eigenen Verbindlichkeiten. In Verträgen mit Dritten ist die Beschränkung der Haftung auf ein Teilvermögen offen zu legen. Das Unternehmerteilvermögen haftet für sämtliche Verbindlichkeiten der SICAV sowie subsidiär für die Verbindlichkeiten aller Teilvermögen. Die Haftung des gesamten Gesellschaftsvermögens im Rahmen von Art. 55 und Art. 100 OR bleibt in jedem Fall vorbehalten.

### **2.2. Management und Verwaltung**

#### **2.2.1 Verwaltungsrat**

Andreas Hürlimann, Präsident  
Dominic Gaillard, Vizepäsident  
Manuel Philippe Leuthold, Mitglied  
Marco Scheurer, Mitglied

## 2.2.2 Hauptübertragung an Fondsleitung

Die Administration der SICAV ist an CACEIS (Switzerland) SA mit Sitz in Nyon als Fondsleitung übertragen. Seit der Gründung im Jahre 2006 als Aktiengesellschaft ist die Fondsleitung im Fondsgeschäft tätig.

Die Fondsleitung verwaltet in der Schweiz per 30. November 2023 insgesamt 45 kollektive Kapitalanlagen, wobei sich die Summe der verwalteten Vermögen am Stichtag auf 6.2 Mrd. CHF belief.

Die SICAV hat, unter Vorbehalt der nicht übertragbaren Aufgaben des Verwaltungsrates, sowie der Zuständigkeit der Generalversammlung der SICAV, ihre Administration (einschliesslich der Vertriebstätigkeit) umfassend an die Fondsleitung übertragen. Damit ist jene als Administrationsstelle verantwortlich für die allgemeinen administrativen Aufgaben, die im Rahmen der Verwaltung der SICAV notwendig sind und die vom Gesetz und Verordnung vorgeschrieben werden, namentlich das Risk Management, die Ausgestaltung des internen Kontrollsystems (IKS) und die Compliance (Art. 64 Abs. 1 Bst. f KKV).

Die genaue Ausführung des Auftrages regelt ein zwischen der Sustainable Real Estate Investments SICAV und der Fondsleitung abgeschlossener Vertrag. Die Fondsleitung ist namentlich berechtigt, einzelne ihrer Aufgaben wiederum an Dritte zu übertragen (siehe Ziff. 2.4 f. des Prospekts unten).

CACEIS (Switzerland) SA  
Route de Signy 35  
1260 Nyon  
www.caceis.com

## 2.3. Gezeichnetes und einbezahltes Kapital

Die Höhe des gezeichneten Aktienkapitals der Fondsleitung beträgt CHF 5 Mio. Das Aktienkapital ist in Namenaktien eingeteilt und voll einbezahlt. Das Aktienkapital befindet sich zu 100 % im Besitz von CACEIS SA mit Sitz in Montrouge, Frankreich.

## 2.4. Übertragung der Anlageentscheide und weiterer Teilaufgaben

**Sustainable Real Estate Investments SICAV – Sustainable Real Estate Switzerland**  
**Sustainable Real Estate Investments SICAV – Sustainable Real Estate Wood**

Die Anlageentscheide der Teilvermögen sind umfassend an die Fondsleitung übertragen. Diese hat die Anlageentscheide der Teilvermögen an die Sustainable Real Estate AG mit Sitz in Zürich weiter übertragen .

**Sustainable Real Estate Investments SICAV – Sustainable Real Estate Switzerland**  
**Sustainable Real Estate Investments SICAV – Sustainable Real Estate Wood**

Folgende weitere Teilaufgaben, nämlich die Liegenschaftsverwaltung, umfassend den technischen Unterhalt, die Vermietung, die Administration der Liegenschaft und der Mietverhältnisse sowie die operative Betreuung der Liegenschaften, sind an folgende Unternehmen übertragen:

De Rham SA, Lausanne  
Gribi Bewirtschaftung AG, Basel  
Kuoni Müller & Partner AG, Zürich  
Pilet & Renaud SA, Genf  
Von Graffenried AG Liegenschaften, Bern

## 2.5. Ausübung von Mitgliedschafts- und Gläubigerrechten

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

Bei anstehenden Routinegeschäften ist es der SICAV 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 Aktionäre nachhaltig tangieren könnten, wie namentlich bei der Ausübung von Mitgliedschafts- und Gläubigerrechten, welche der SICAV als Aktionärin oder Gläubigerin der Depotbank oder sonstiger ihr nahestehender juristischer Personen zustehen, übt die SICAV das Stimmrecht selber aus oder erteilt ausdrückliche Weisungen. Sie darf sich dabei auf Informationen stützen, die sie von der Depotbank, dem Vermögensverwalter, der SICAV oder von Stimmrechtsberatern und weiteren Dritten erhält oder aus der Presse erfährt.

### 3. Informationen über die Depotbank

#### 3.1. Allgemeine Angaben zur Depotbank

Depotbank ist die CACEIS Bank, Montrouge, Zweigniederlassung Nyon/Schweiz. Die Zweigniederlassung wurde im Jahre 2015 in Nyon errichtet. Die Bank wurde im Jahr 1969 in Paris gegründet.

Die CACEIS Bank verfügt über eine Bewilligung der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (nachfolgend «FINMA») als schweizerische Zweigniederlassung einer ausländischen Bank im Sinne der FINMA-Auslandsbankenverordnung und als Depotbank im Sinne des Kollektivanlagengesetzes mit Sitz in Nyon, Schweiz. Sie ist eine Niederlassung der CACEIS Bank, die dem französischen Recht unterliegt.

#### 3.2. Weitere Angaben zur Depotbank

Die Haupttätigkeiten der Bank liegen im Betrieb einer Bank, vornehmlich im Bereich einer Depotbank für kollektive Kapitalanlagen («exploitation d'une banque, en particulier une activité de banque dépositaire de placements collectives de capitaux»).

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

Mit der Übertragung der Aufbewahrung des Fondsvermögens auf Dritt- und Zentralverwahrer im In- und Ausland gehen folgende Risiken einher: Die Dritt- und Zentralverwahrung bringt es mit sich, dass die Fondsleitung an den hinterlegten Wertpapieren nicht mehr das Allein-, sondern nur noch das Miteigentum hat. Sind die Dritt- und Zentralverwahrer überdies nicht beaufsichtigt, so dürften sie organisatorisch nicht den Anforderungen genügen, welche an Schweizer Banken gestellt werden.

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

Die Depotbank ist bei den US-Steuerbehörden als «Reporting Foreign Financial Institution» im Sinne der Sections 1471 – 1774 des U.S. Internal Revenue Code (FATCA) angemeldet.

### 4. Informationen über Dritte

#### 4.1. Zahlstellen

Zahlstelle ist die CACEIS Bank, Montrouge, Zweigniederlassung Nyon/Schweiz.

#### 4.2. Vertreiber

Mit der Vertriebstätigkeit in Bezug auf das Teilvermögen sind folgende Institute beauftragt worden:

Sustainable Real Estate AG mit Sitz in Zürich.

#### 4.3. Weiterübertragung der Anlageentschiede und weitere Teilaufgaben

**Sustainable Real Estate Investments SICAV – Sustainable Real Estate Switzerland**  
**Sustainable Real Estate Investments SICAV – Sustainable Real Estate Wood**

Die Fondsleitung hat die Anlageentscheide an die Sustainable Real Estate AG mit Sitz in Zürich weiter übertragen. Die Sustainable Real Estate AG ist eine Vermögensverwaltungsgesellschaft und unterliegt als solche in der Schweiz einer Aufsicht durch die FINMA.

Die Sustainable Real Estate AG zeichnet sich aus durch ihre langjährige Erfahrung in der Beratung und Vertrieb von nachhaltigen Immobilienfonds. Die genaue Ausführung des Auftrages regelt ein zwischen der Fondsleitung und der Sustainable Real Estate AG abgeschlossener Vertrag.

#### 4.4. Schätzungsexperten

Die SICAV hat mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde die IAZI, Informations- und Ausbildungszentrum für Immobilien AG, Zürich mit den verantwortlichen Personen Fabian Fischer und Roxane Montagner sowie Jones Lang LaSalle AG, Zürich mit den verantwortlichen Personen Stephan Allemann und Daniel Schneider als Schätzungsexperten beauftragt.

Die IAZI, Informations- und Ausbildungszentrum für Immobilien AG, Zürich und Jones Lang LaSalle AG, Zürich zeichnen sich aus durch ihre langjährige Erfahrung in Immobilienschätzungen für Immobilienanlagefonds nach schweizerischem Recht aus. Die genaue Ausführung des Auftrages regelt ein jeweils zwischen der SICAV, der Fondsleitung und der IAZI, Informations- und Ausbildungszentrum für Immobilien AG und Jones Lang LaSalle AG abgeschlossener Auftrag.

### 5. Weitere Informationen

#### 5.1. Nützliche Hinweise

Valorenummer:

Sustainable Real Estate Investments SICAV – Sustainable Real Estate Switzerland	26750129
Sustainable Real Estate Investments SICAV – Sustainable Real Estate Wood	129535377

ISIN:

Sustainable Real Estate Investments SICAV – Sustainable Real Estate Switzerland	CH0267501291
Sustainable Real Estate Investments SICAV – Sustainable Real Estate Wood	CH1295353770

Rechnungseinheit:  
Schweizer Franken (CHF)

#### 5.2. Publikationen der SICAV

Weitere Informationen über die SICAV sind im letzten Jahres- bzw., für das Teilvermögen Sustainable Real Estate Investments SICAV – Sustainable Real Estate Switzerland, Halbjahresbericht enthalten. Zudem können aktuellste Informationen im Internet unter [www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch) abgerufen werden.

Bei einer Änderung der Statuten und des Anlagereglements, einem Wechsel der Depotbank sowie der Liquidation der SICAV erfolgt die Veröffentlichung durch die SICAV auf [www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch) und, soweit gesetzlich oder statutarisch vorgesehen, im Schweizerischen Handelsamtsblatt (SHAB).

##### **Sustainable Real Estate Investments SICAV – Sustainable Real Estate Switzerland**

Preisveröffentlichungen erfolgen für jeden Tag, an welchem Ausgaben und Rücknahmen von Aktien getätigt werden. Die Nettoinventarwerte sind jederzeit auf [www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch) einsehbar und werden jährlich nach Vorliegen des revidierten Jahresabschlusses aktualisiert.

##### **Sustainable Real Estate Investments SICAV – Sustainable Real Estate Wood**

Die Nettoinventarwerte sind jederzeit auf [www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch) einsehbar und werden jährlich nach Vorliegen des revidierten Jahresabschlusses aktualisiert.

#### 5.3. Versicherungen der Immobilien

Die sich im Eigentum dieses Teilvermögens 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. Die Gebäude sind je nach ihrem individuellen Risikoniveau gegen Erdbebenschäden versichert.

#### 5.4. Verkaufsrestriktionen

##### **Sustainable Real Estate Investments SICAV – Sustainable Real Estate Switzerland**

Der Kreis der Aktionäre ist nicht beschränkt.

##### **Sustainable Real Estate Investments SICAV – Sustainable Real Estate Wood**

Der Kreis der Aktionäre ist auf qualifizierte Anleger im Sinne des Art. 10 Abs. 3, 3bis und 3ter KAG beschränkt. Als qualifizierte

Anleger im Sinne von Art. 10 Abs. 3 KAG gelten beaufsichtigte Finanzintermediäre wie Banken, Effekthändler und Fondsleitungen und Vermögensverwalter kollektiver Kapitalanlagen sowie Zentralbanken, beaufsichtigte Versicherungseinrichtungen, öffentlichrechtliche Körperschaften und Vorsorgeeinrichtungen mit professioneller Tresorerie und Unternehmen mit professioneller Tresorerie.

**Sustainable Real Estate Investments SICAV – Sustainable Real Estate Switzerland  
Sustainable Real Estate Investments SICAV – Sustainable Real Estate Wood**

Bei der Ausgabe und Rücknahme von Aktien dieser SICAV im Ausland kommen die dort geltenden Bestimmungen zur Anwendung.

Das Angebot, der Verkauf und die Lieferung der Aktien der SICAV

- in den Vereinigten Staaten von Amerika oder einem ihrer Hoheits- oder Herrschaftsgebiete oder ihrer Rechtsprechung unterstehenden Gebiete, sowie
- an «US Persons» gemäss dem US-amerikanischen Securities Act von 1933 bzw. dem Steuerrecht der Vereinigten Staaten von Amerika

sind untersagt.

## **6. Weitere Anlageinformationen**

### **6.1. Bisherige Ergebnisse**

**Sustainable Real Estate Investments SICAV – Sustainable Real Estate Switzerland**

	Performance
01.07.2018 bis 30.06.2019	4.13%
01.07.2019 bis 30.06.2020	4.44%
01.07.2020 bis 30.06.2021	3.62%
01.07.2021 bis 30.06.2022	3.49%
01.07.2022 bis 30.06.2023	0.52%
Seit Lancierung des Teilvermögens (05.05.2015) bis 30.06.2023	15.74%

Die Berechnung der Performance des Teilvermögens erfolgt gemäss den Vorgaben der «Fachinformation Kennzahlen von Immobilienfonds» der Asset Management Association Switzerland (AMAS). Der Nettoinventarwert des Teilvermögens wird einmal jährlich zum Ende des Geschäftsjahres (30.06.) ermittelt. Daher wird die Performance für die Geschäftsjahre ausgewiesen (nicht für Kalenderjahre).

**Sustainable Real Estate Investments SICAV – Sustainable Real Estate Wood**

Noch nicht verfügbar.

### **6.2. Profil des typischen Aktionärs**

**Sustainable Real Estate Investments SICAV – Sustainable Real Estate Switzerland**

Dieses Teilvermögen ist geeignet für Anleger mit einem mittel- bis langfristigen Anlagehorizont, die vor allem ein regelmässiges Einkommen erzielen möchten und zeitweilige Fluktuationen des Aktienpreises in Kauf nehmen.

**Sustainable Real Estate Investments SICAV – Sustainable Real Estate Wood**

Dieses Teilvermögen ist geeignet für Anleger mit einem mittel- bis langfristigen Anlagehorizont, die zeitweiligen Fluktuationen des Aktienpreises in Kauf nehmen. Während der Aufbauphase des Portfolios sind die Ausschüttungen begrenzt.

Aufgrund der anwendbaren Rücknahmevorschriften und der Tatsache, dass die Aktien nicht an einer Börse kotiert sind, sind die Anleger nicht von der Realisierung der Anlage abhängig.

## 7. Ausführliche Bestimmungen

Bezüglich weiterer Informationen u.a. über die Struktur der SICAV, deren Teilvermögen, deren Aktien bzw. Aktienklassen sowie die Aufgaben der Organe wird auf die Statuten und das Anlagereglement verwiesen.

Alle weiteren Angaben zur SICAV wie zum Beispiel die Bewertung des Teilvermögens, die Aufführung sämtlicher dem Aktionär und dem Teilvermögen belasteten Vergütungen und Nebenkosten sowie die Verwendung des Erfolges gehen im Detail aus dem Anlagereglement bzw. den Statuten hervor.



# SUSTAINABLE REAL ESTATE INVESTMENTS SICAV

**Anlagereglement**

**August 2024**

## Definitionen

### „Aktionär“

Bezeichnet den Anlegeraktionär.

### „Unternehmeraktionär“

Bezeichnet den Unternehmeraktionär.

### „Aktien“

Bezeichnet die Anlegeraktien der SICAV.

### „Unternehmeraktien“

Bezeichnet die Unternehmeraktien der SICAV.

### „CHF“

Bezeichnet den Schweizer Franken.

### „Klasse“

Bezeichnet eine oder mehrere Klasse(n) von Aktien, die von einem Teilvermögen ausgegeben werden, und deren Guthaben gemeinsam gemäss der Anlagepolitik des betreffenden Teilvermögens investiert werden.

### „Teilvermögen“

Bezeichnet die Anlegerteilvermögen. Jedes Teilvermögen bezeichnet eine einzelne Vermögensmasse mit einer spezifischen Anlagepolitik.

### „Unternehmerteilvermögen“

Bezeichnet das Unternehmerteilvermögen.

### „SICAV“

Bezeichnet die Investmentgesellschaft mit variablem Kapital (SICAV) mit mehreren Teilvermögen.

\*\*\*\*\*

## I Grundlagen

### § 1 Firma und Sitz von Gesellschaft, Fondsleitung, Depotbank und Vermögensverwalter

1. Unter der Firma Sustainable Real Estate Investments SICAV besteht eine Gesellschaft in der Form einer fremdverwalteten „Investmentgesellschaft mit variablem Kapital“ (SICAV) der Kategorie „Immobilienfonds“ (die „**SICAV**“) gemäss Art. 36 ff. und 58 ff. des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (das „**KAG**“), die in die folgenden Teilvermögen unterteilt ist, nämlich:
  - Sustainable Real Estate Investments SICAV – Unternehmerteilvermögen
  - Sustainable Real Estate Investments SICAV – Sustainable Real Estate Switzerland
  - Sustainable Real Estate Investments SICAV – Sustainable Real Estate Wood.
2. Der Sitz der SICAV ist in Zürich.
3. Die Depotbank ist die CACEIS Bank, Montrouge, Zweigniederlassung Nyon / Schweiz mit Sitz in Nyon.
4. Die SICAV überträgt die Administration, inklusive die Vertriebstätigkeit, und die Portfolioverwaltung sowie andere zusätzliche Aufgaben an CACEIS (Switzerland) SA mit Sitz in Nyon („**Fondsleitung**“). Der Vertrieb der Aktien der Teilvermögen wird an die Sustainable Real Estate AG mit Sitz in Zürich weiterdelegiert.
5. Die Fondsleitung delegiert die Portfolioverwaltung der SICAV an einen Vermögensverwalter der jeweils im Nachtrag zu den Teilvermögen näher bezeichnet ist.
6. In Anwendung von Art. 78 Abs. 4 KAG hat die FINMA auf Gesuch der SICAV, die Teilvermögen von der Pflicht zur Einzahlung in bar befreit.

## II Allgemeine Informationen

### § 2 Das Gesellschaftsverhältnis

1. Die Rechtsbeziehungen zwischen den Aktionären und der SICAV werden durch das vorliegende Anlagereglement, die Statuten der SICAV sowie die einschlägigen Bestimmungen der Kollektivanlagengesetzgebung und des Aktienrechts geregelt.

Die SICAV ist in Form einer Investmentgesellschaft mit variablem Kapital mit mehreren Teilvermögen im Sinne der Art. 36 ff. und 92 ff. KAG gegründet worden. Jedes Teilvermögen haftet im Prinzip für seine eigenen Verbindlichkeiten. In diesem Rahmen muss darauf hingewiesen werden, dass die verschiedenen Aktienklassen des gleichen Teilvermögens sich auf die gleichen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten beziehen. Für die Verpflichtungen einer bestimmten Aktienklasse eines Teilvermögens können auch Vermögenswerte einer anderen Aktienklasse desselben Teilvermögens in Anspruch genommen werden. Die Haftungsbeschränkung eines Teilvermögens gilt folglich nicht zwischen den Aktienklassen desselben Teilvermögens.

### § 3 Aufgaben und Befugnisse der SICAV

1. Die SICAV kann die 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 Administration darf nur an eine bewilligte Fondsleitung nach Art. 32 ff. FINIG delegiert werden. Die Administration beinhaltet auch die Vertriebstätigkeit in Bezug auf die SICAV. Zusätzlich delegiert die fremdverwaltete SICAV die Vermögensverwaltung an dieselbe Fondsleitung oder an einen Vermögensverwalter kollektiver Kapitalanlagen, der einer anerkannten Aufsicht untersteht.

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

Die SICAV ist für die Erfüllung der aufsichtsrechtlichen Pflichten verantwortlich und wahrt bei der Übertragung von Aufgaben die Interessen der Aktionäre.

2. Die SICAV und ihre Beauftragten unterliegen der Treue-, Sorgfalts- und Informationspflicht. Sie handeln unabhängig und wahren ausschliesslich die Interessen der Aktionäre. 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 Aktionäre direkt oder indirekt belasteten Gebühren und Kosten sowie über von Dritten zugeflossene Entschädigungen, insbesondere Provisionen, Rabatte oder sonstige vermögenswerte Vorteile.
3. Die SICAV kann Teilvermögen mit anderen Teilvermögen der SICAV oder von einer anderen SICAV im Sinne der Art. 36 ff. KAG gemäss den Bestimmungen von § 24 vereinigen oder gemäss den Bestimmungen von § 25 auflösen.

Die SICAV hat Anspruch auf die in den §§ 18 und 19 vorgesehenen Vergütungen, auf Befreiung von den Verbindlichkeiten, die sie im Rahmen richtiger Erfüllung ihrer Aufgaben eingegangen ist, und auf Ersatz der Aufwendungen, die sie zur Erfüllung ihrer Verbindlichkeiten gemacht hat.

4. Die SICAV darf von den Unternehmeraktionären, von ihren Beauftragten sowie den ihr nahestehenden natürlichen oder juristischen Personen keine Immobilienwerte übernehmen oder ihnen abtreten.

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

Nach Abschluss der Transaktion erstellt die SICAV 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 SICAV die Einhaltung der besonderen Treuepflicht bei Immobilienanlagen.

Die SICAV erwähnt in ihrem Jahresbericht die bewilligten Geschäfte mit nahestehenden Personen.

5. Weitere Einzelheiten bezüglich Delegation finden sich in Prospekt bzw. Statuten.

#### **§ 4 Die Depotbank**

1. Die Depotbank bewahrt das Gesellschaftsvermögen der SICAV auf, insbesondere die unbelehnten Schuldbriefe sowie die Aktien der Immobiliengesellschaften. Sie besorgt die Ausgabe und Rücknahme der Aktien sowie den Zahlungsverkehr für die SICAV. 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 der SICAV beziehen, der Gegenwert innert der üblichen Fristen übertragen wird. Sie benachrichtigt die SICAV via 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 Teilvermögen voneinander unterscheiden kann.

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

Die Depotbank ist für die Konto- und Depotführung der SICAV verantwortlich, kann aber nicht selbständig über deren Vermögen verfügen.

4. Die Depotbank und ihre Beauftragten unterliegen der Treue-, Sorgfalts- und Informationspflicht. Sie handeln unabhängig und wahren ausschliesslich die Interessen der Aktionäre. 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 Aktionäre direkt oder indirekt belasteten Gebühren und Kosten sowie über von Dritten zugeflossene Entschädigungen, insbesondere Provisionen, Rabatte oder sonstige vermögenswerte Vorteile.
5. Die Depotbank kann Dritt- und Zentralverwahrer im In- oder Ausland mit der Aufbewahrung der Teilvermögen beauftragen, soweit dies im Interesse einer sachgerechten Verwahrung liegt. Sie prüft und überwacht, ob der von ihr beauftragte Dritt- oder Zentralverwahrer:
  - a) über eine angemessene Betriebsorganisation, finanzielle Garantien und die fachlichen Qualifikationen verfügt, die für die Art und die Komplexität der Vermögensgegenstände, die ihm anvertraut wurden, erforderlich sind;
  - b) einer regelmässigen externen Prüfung unterzogen und damit sichergestellt wird, dass sich die Finanzinstrumente in seinem Besitz befinden;
  - c) die von der Depotbank erhaltenen Vermögensgegenstände so verwahrt, dass sie von der Depotbank durch regelmässige Bestandesabgleiche zu jeder Zeit eindeutig als zum Fondsvermögen gehörend identifiziert werden können;
  - d) die für die Depotbank geltenden Vorschriften hinsichtlich der Wahrnehmung ihrer delegierten Aufgaben und der Vermeidung von Interessenkollisionen einhält.

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

Für Finanzinstrumente darf die Übertragung im Sinne des vorstehenden Absatzes nur an beaufsichtigte Dritt- oder Zentralverwahrer erfolgen. Davon ausgenommen ist die zwingende Verwahrung an einem Ort, an dem die Übertragung an beaufsichtigte Dritt- oder Zentralverwahrer nicht möglich ist, wie insbesondere aufgrund zwingender Rechtsvorschriften oder der Modalitäten des Anlageprodukts. Die Aktionäre sind im Prospekt über die Aufbewahrung durch nicht beaufsichtigte Dritt- oder Zentralverwahrer zu informieren.

6. Die Depotbank sorgt dafür, dass die SICAV das Gesetz, die Statuten (exklusive gesellschaftsrechtlicher Bestimmungen) und das Anlagereglement beachtet. Sie prüft, ob die Berechnung des Nettoinventarwertes und der Ausgabe- und Rücknahmepreise der Aktien sowie die Anlageentscheide Gesetz, Statuten und Anlagereglement entsprechen, und ob der Erfolg nach Massgabe des Anlagereglements und der Statuten verwendet wird. Für die Auswahl der Anlagen, welche die SICAV 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 ihrer Verbindlichkeiten gemacht hat.
8. Die Depotbank sowie deren Beauftragte und die ihnen nahestehenden natürlichen und juristischen Personen dürfen von der SICAV keine Immobilienwerte übernehmen oder dieser abtreten.

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

Nach Abschluss der Transaktion erstellt die SICAV 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 SICAV die Einhaltung der besonderen Treuepflicht bei Immobilienanlagen.

Die SICAV erwähnt in ihrem Jahresbericht die bewilligten Geschäfte mit nahestehenden Personen.

## **§ 5 Aktien und Aktienklassen**

1. Die Aktien der Teilvermögen lauten auf den Inhaber. Die Unternehmeraktien sind Namensaktien. Die Aktien werden grundsätzlich nicht verbrieft, sondern buchmässig geführt. Die Aktionäre sind nicht berechtigt, die Aushändigung einer Aktie bzw. eines Zertifikats zu verlangen.

2. Die Teilvermögen sind nicht in Aktienklassen unterteilt.
3. Gemäss Art. 5 der Statuten kann die SICAV Aktienklassen schaffen, aufheben oder vereinigen.

## **§ 6 Aktionärskreis**

1. Der Aktionärskreis ist nicht beschränkt. Bei gewissen Teilvermögen kann der Aktionärskreis auf qualifizierte Anleger gemäss Art. 10 Abs. 3 und 3ter KAG i.V.m. Art. 4 Abs. 3-5 und Art. 5 FIDLEG beschränkt sein. Vorbehalten bleiben entgegenstehende Bestimmungen in den Statuten.

Die SICAV stellt zusammen mit der Depotbank sicher, dass die Aktionäre die Vorgaben in Bezug auf den Aktionärskreis erfüllen.

2. Die Aktionäre erwerben mit der Zeichnung und der Einzahlung in bar eine Beteiligung an das jeweilige Teilvermögen der SICAV und an deren Bilanzgewinn. Anstelle der Einzahlung in bar kann auf Antrag des Aktionärs und mit Zustimmung der SICAV eine Sacheinlage gemäss den Bestimmungen von §17 Ziffer 8 vorgenommen werden.
3. Die SICAV kann den Erwerb, das Halten und die Übertragung von Aktien für Teilvermögen unter gewissen Bedingungen einschränken oder untersagen. Diese Beschränkungen bzw. die Bedingungen sind in den Statuten näher erläutert.
4. Die Aktionäre erhalten bei der SICAV jederzeit Auskunft über die Grundlagen für die Berechnung des Nettoinventarwertes pro Aktie. Machen die Aktionäre ein Interesse an näheren Angaben über einzelne Geschäfte der SICAV wie die Ausübung von Mitgliedschafts- und Gläubigerrechte oder über das Riskmanagement geltend, so erteilt ihnen die SICAV auch darüber jederzeit Auskunft. Die Aktionäre können beim Gericht am Sitz der SICAV verlangen, dass die Prüfgesellschaft oder eine andere sachverständige Person den abklärungsbedürftigen Sachverhalt untersucht und ihnen darüber Bericht erstattet.

## **III Richtlinien der Anlagepolitik**

### **A Anlagegrundsätze**

#### **§ 7 Einhaltung der Anlagevorschriften**

1. Bei der Auswahl der unterschiedlichen Anlagen und zur Umsetzung der Anlagepolitik gemäss § 8 beachtet die SICAV im Rahmen einer ausgewogenen Risikoverteilung die in den nachfolgenden Paragrafen sowie gegebenenfalls in den Nachträgen genannten Grundsätze und Beschränkungen. Diese beziehen sich auf die Teilvermögen zu Verkehrswerten und sind ständig einzuhalten. Die Teilvermögen müssen die Anlagebeschränkungen bis spätestens zwei Jahre nach Ablauf der Zeichnungsfrist (Lancierung) erfüllen. Für das Teilvermögen – Sustainable Real Estate Wood wurden Ausnahmen gewährt, welche im Nachtrag bezeichnet sind.
2. Werden die Beschränkungen durch Marktveränderungen überschritten, so müssen die Anlagen unter Wahrung der Interessen der Aktionäre innerhalb einer angemessenen Frist auf das zulässige Mass zurückgeführt werden. Werden Beschränkungen in Verbindung mit Derivaten gemäss § 12 nachstehend durch eine Veränderung des Deltas verletzt, so ist der

ordnungsgemässe Zustand unter Wahrung der Interessen der Aktionäre spätestens innerhalb von drei Bankwerktagen wiederherzustellen.

## § 8 Anlagepolitik und Nachhaltigkeitsrisiken

### 8.1 Anlagepolitik der Anlegerteilvermögen

1. Die SICAV investiert das Vermögen der Teilvermögen in Immobilienwerten in der Schweiz. Die mit diesen Anlagen verbundenen Risiken sind im Prospekt offen zu legen.

2. Als Anlagen der Teilvermögen sind zugelassen:

a) Grundstücke einschliesslich Zugehör

Als Grundstücke gelten:

- Wohnbauten im Sinne von Liegenschaften, welche Wohnzwecken dienen;
- Kommerziell genutzte Liegenschaften;
- Bauten mit gemischter Nutzung;
- 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. Für das Teilvermögen Sustainable Real Estate Wood gilt diese Vorgabe teilweise als nicht anwendbar;
- Baurechtsgrundstücke (inkl. Bauten und Baudienstbarkeiten).

Gewöhnliches Miteigentum an Grundstücken ist zulässig, sofern die SICAV einen beherrschenden Einfluss ausüben kann, d.h. unter der Voraussetzung, dass 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 Immobilien ist, sofern mindestens zwei Drittel ihres Kapitals und der Stimmen in der SICAV vereinigt sind.

c) Anteile an anderen Immobilienfonds (einschliesslich Real Estate Investment Trusts) sowie Immobilieninvestmentgesellschaften und -zertifikate, die an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt werden.

Die SICAV 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 SICAV unter Anmerkung der Zugehörigkeit zum betroffenen Teilvermögen im Grundbuch eingetragen.



3. Die SICAV darf für Rechnung der Teilvermögen Bauten erstellen lassen. Sie darf in diesem Fall für die Zeit der Vorbereitung, des Baus oder der Gebäudesanierung der Ertragsrechnung der Teilvermögen für Bauland und angefangene Bauten einen Bauzins zum marktüblichen Satz gutschreiben, sofern dadurch die Kosten den geschätzten Verkehrswert nicht übersteigen.
4. Innerhalb der vorstehend beschriebenen Grenzen sind die Immobilienwerte, in welche die SICAV das Vermögen ihrer Teilvermögen investiert, detaillierter in den Nachträgen zum vorliegenden Reglement beschrieben.
5. Die SICAV stellt ein angemessenes Liquiditätsmanagement sicher. Die Einzelheiten werden im Prospekt offengelegt.
6. Die SICAV verfolgt eine an Nachhaltigkeit orientierte Anlagepolitik, die in den Nachträgen zum vorliegenden Reglement und im Prospekt detaillierter beschrieben wird.

### 8.2 *Anlagepolitik des Unternehmerteilvermögens*

Der Verwaltungsrat der SICAV verfolgt die Politik, das Unternehmerteilvermögen in kurzfristige festverzinsliche Effekten und kurzfristig verfügbare Mittel im Sinne von § 9 zu investieren. Die Mindesteinlage ist durch den Unternehmeraktionär dauernd einzuhalten.

### 8.3 *Nachhaltigkeitsrisiken*

Der Umgang mit Nachhaltigkeitsrisiken, insbesondere finanzbezogenen Klimarisiken, ist detaillierter in den Nachträgen zum vorliegenden Reglement beschrieben.

## **§ 9 Sicherstellung der Verbindlichkeiten und kurzfristig verfügbare Mittel**

1. Die SICAV muss zur Sicherstellung ihrer Verbindlichkeiten einen angemessenen Teil der Teilvermögen in kurzfristigen festverzinslichen Effekten oder in kurzfristig verfügbaren Mitteln halten. Sie darf diese Effekten und Mittel in der Rechnungseinheit der Teilvermögen sowie in anderen Währungen, auf welche die Verbindlichkeiten lauten, halten.
2. Als Verbindlichkeiten gelten aufgenommene Kredite, Verpflichtungen aus dem Geschäftsgang sowie sämtliche Verpflichtungen aus zur Rücknahme angemeldeten Aktien.
3. Als kurzfristige festverzinsliche Effekten gelten Forderungsrechte mit einer Laufzeit oder Restlaufzeit bis zu 12 Monaten.
4. Als kurzfristig verfügbare Mittel gelten Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht und Zeit mit Laufzeiten bis zu 12 Monaten sowie fest zugesagte Kreditlimiten einer Bank bis zu höchstens 10 Prozent des Nettoteilvermögens. Die Kreditlimiten sind der Höchstgrenze der zulässigen Verpfändung nach § 14 Ziff.2 anzurechnen.

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 SICAV tätigt keine Effektenleihe-Geschäfte.

### **§ 11 Pensionsgeschäfte**

Die SICAV tätigt keine Pensionsgeschäfte.

### **§ 12 Derivate**

Die SICAV setzt Derivate ausschliesslich zur Absicherung von Zins- und Währungsrisiken ein.

### **§ 13 Aufnahme und Gewährung von Krediten**

1. Die SICAV darf für Rechnung der Teilvermögen keine Kredite gewähren, mit Ausnahme von Forderungen gegen Immobiliengesellschaften des betreffenden Teilvermögens, Schuldbriefen oder anderen vertraglichen Grundpfandrechten.
2. Die SICAV darf für Rechnung der Teilvermögen Kredite aufnehmen.

### **§ 14 Belastung der Grundstücke**

1. Die SICAV 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 der SICAV zu den Voraussetzungen gemäss Art. 96 Abs. 1bis KKV Stellung zu nehmen.

## **C Anlagebeschränkungen**

### **§ 15 Risikoverteilung und deren Beschränkungen**

1. Die Anlagen sind nach Objekten, deren Nutzungsart, Alter, Bausubstanz und Lage zu verteilen. Die Nachträge zu jedem Teilvermögen beschreiben genauer die Verteilung der für das betreffende Teilvermögen anwendbaren Anlagen.
2. Die Anlagen sind auf mindestens zehn Grundstücke zu verteilen. Siedlungen, die nach den gleichen baulichen Grundsätzen erstellt worden sind, sowie aneinandergrenzende Parzellen gelten als ein einziges Grundstück.
3. Der Verkehrswert eines Grundstücks darf nicht mehr als 25% des jeweiligen Teilvermögens betragen.
4. Im Weiteren beachtet die SICAV folgende Anlagebeschränkungen bezogen auf das Vermögen jedes Teilvermögens:
  - 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 bis höchstens 25%;
- e) die Anlagen nach Buchstaben a) und b) vorstehend zusammen bis höchstens 40 %.

Abweichungen von diesen Vorschriften werden im Nachtrag des Teilvermögens Sustainable Real Estate Wood näher bezeichnet.

## **IV Berechnung des Nettoinventarwertes, Ausgabe und Rücknahme von Aktien und Schätzungsexperten**

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

- 1a) Jedes Teilvermögen weist einen eigenen Nettoinventarwert pro Aktie aus, sofern mehrere Aktienklassen ausgegeben sind, jeweils pro Aktienklasse.
  - 1b) Der Nettoinventarwert jedes Teilvermögens und der Anteil der einzelnen Klassen (Quoten), sofern mehrere Aktienklassen ausgegeben sind, wird zum Verkehrswert auf Ende des Rechnungsjahres sowie bei jeder Ausgabe von Aktien, in der für jedes Teilvermögen im Nachtrag angegebenen Rechnungseinheit berechnet.
2. Die SICAV lässt auf den Abschluss jedes Rechnungsjahres sowie bei der Ausgabe von Aktien den Verkehrswert der zu dem Teilvermögen gehörenden Grundstücke durch unabhängige Schätzungsexperten überprüfen. Dazu beauftragt die SICAV 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 SICAV 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. Die anderen 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 SICAV wendet in diesem Fall zur Ermittlung des Verkehrswertes angemessene und in der Praxis anerkannte Bewertungsmodelle und -grundsätze an.
  4. Offene kollektive Kapitalanlagen werden mit ihrem Rücknahmepreis bzw. Nettoinventarwert bewertet. Werden sie regelmässig an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt, so kann die SICAV diese gemäss Ziff. 3 bewerten.
  5. Der Wert der kurzfristigen festverzinslichen Effekten, die nicht an der Börse oder einem andern geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt werden, wird wie folgt bestimmt: der Bewertungspreis solcher Anlagen wird, ausgehend vom Nettoerwerbspreis, unter konstanter Aufrechterhaltung der daraus berechneten Anlagerendite sukzessiv dem Rücknahmepreis angeglichen. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen wird die Bewertungsgrundlage der einzelnen Anlagen der neuen Marktrendite angepasst. Dabei wird bei fehlendem aktuellem Marktpreis in der Regel auf die Bewertung von Geldmarktinstrumenten mit gleichen Merkmalen (Qualität und Sitz des Emittenten,

Ausgabewährung, Laufzeit) abgestellt.

6. Post- und Bankguthaben werden mit ihrem Forderungsbetrag plus aufgelaufene Zinsen bewertet. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen oder der Bonität wird die Bewertungsgrundlage für Bankguthaben auf Zeit den neuen Verhältnissen angepasst.
7. Die Bewertung der Grundstücke für die SICAV erfolgt nach der aktuellen Asset Management Association Switzerland ("**AMAS**") Richtlinie für Immobilienfonds.
8. Die Bewertung von unbebauten Grundstücken und angefangene 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 einer Aktie ergibt sich aus Verkehrswert des betreffenden Teilvermögens abzüglich der allfälligen Verbindlichkeiten des Teilvermögens sowie um die bei einer allfälligen Liquidation der Teilvermögen wahrscheinlich anfallenden Steuern (Grundstück- und gegebenenfalls Handänderungssteuern) dividiert durch die Anzahl der im Umlauf befindlichen Aktien des betreffenden Teilvermögen. Er wird auf CHF 0.01 abgerundet.

## **§ 17 Ausgabe, Rücknahme und Umtausch von Aktien, Handel sowie Sacheinlagen**

1. Die Ausgabe von Aktien ist jederzeit möglich, jedoch darf sie nur tranchenweise erfolgen. Die SICAV bietet neue Aktien zuerst den bisherigen Aktionären an, ausser im Falle von Sacheinlagen.

Alle Aktien haben zum Zeitpunkt der Erstemission denselben, in der Referenzwährung berechneten Nettoemissionspreis.

2. Die Aktionäre können jeweils auf das Ende eines Rechnungsjahres unter Einhaltung einer Frist von 12 Monaten die Rücknahme ihrer Aktien und deren Auszahlung in bar verlangen.

Die SICAV kann die während eines Rechnungsjahrs zur Rücknahme angemeldeten Aktien nach Abschluss desselben vorzeitig zurückzahlen, wenn:

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

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

Ferner stellt die SICAV über eine Bank oder einen Effektenhändler einen regelmässigen börslichen oder ausserbörslichen Handel der Aktien der Teilvermögen sicher.

3. Der zugunsten der Teilvermögen erhobene Ausgabepreis basiert auf dem gemäss § 16 berechneten Nettoinventarwert je Aktie zum Zeitpunkt der Ausgabe. Bei der Ausgabe werden zum Nettoinventarwert die Nebenkosten (Handänderungssteuern, Notariatskosten, Gebühren, marktconforme Courtagen, Abgaben etc.), die im Durchschnitt dem Teilvermögen aus der Anlage des einbezahlten Betrages erwachsen, bis maximal 3% des Nettoinventarwerts zugeschlagen. Der Rücknahmepreis setzt sich zusammen aus dem Nettoinventarwert je Aktie zum Zeitpunkt der Rücknahme. Der von Fall zu Fall angewendete Ausgabepreis ist aus dem jeweiligen Emissionsprospekt ersichtlich.

Zusätzlich werden die Nebenkosten, die dem Teilvermögen aus dem Verkauf des den zurückgegebenen Aktien entsprechenden Teils im Durchschnitt entstehen, bis maximal 3%

des Nettoinventarwerts vom Nettoinventarwert abgezogen. Der von Fall zu Fall bei der Rücknahme von Aktien angewandte Prozentsatz ist in der entsprechenden Abrechnung angegeben. Ausserdem kann bei der Ausgabe von Aktien zum Ausgabepreis eine Ausgabekommission gemäss § 18 zugeschlagen werden.

4. Die SICAV kann die Ausgabe der Aktien jederzeit einstellen sowie Anträge auf Zeichnung oder Umtausch von Aktien zurückweisen.
5. Die SICAV kann im Interesse der Gesamtheit der Aktionäre die Rückzahlung der Aktien vorübergehend und ausnahmsweise aufschieben, wenn:
  - a) ein Markt, welcher Grundlage für die Bewertung eines wesentlichen Teils der Teilvermögen 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 das Teilvermögen undurchführbar werden;
  - d) zahlreiche Aktien zurückgegeben werden und dadurch die Interessen der übrigen Aktionäre wesentlich beeinträchtigt werden können.
6. Die SICAV teilt den Entscheid über den Aufschub unverzüglich der Prüfgesellschaft, der Aufsichtsbehörde sowie in angemessener Weise den Aktionären mit.
7. Solange die Rückzahlung der Aktien aus den unter Ziff. 5 lit. a bis c genannten Gründen aufgeschoben ist, findet keine Ausgabe von Aktien statt.
8. Die Ausgabe sowie die Rücknahme von Aktien erfolgt grundsätzlich in bar. Der Verwaltungsrat der SICAV kann einem Aktionär die Befugnis dazu erteilen, anstelle einer Barzahlung eine Sacheinlage in das Teilvermögen zu tätigen, sofern der betreffende Aktionär zusammen mit der Zeichnung einen entsprechenden Antrag stellt. Die SICAV ist nicht verpflichtet, Sacheinlagen zuzulassen.

Der Verwaltungsrat der SICAV entscheidet allein über Sacheinlagen und stimmt solchen Geschäften nur zu, sofern die Ausführungen der Transaktionen vollumfänglich mit der Anlagepolitik der Teilvermögen steht und die Interessen der übrigen Aktionäre dadurch nicht beeinträchtigt werden. Die im Zusammenhang mit einer Sacheinlage anfallenden Kosten dürfen nicht dem Fondsvermögen belastet werden. Wenn durch eine solche Sacheinlage zusätzliche Kosten entstehen, gehen diese zulasten des Aktionärs, der sie verursacht hat.

Zwei gemäss § 16 Ziff. 2 beauftragte Schätzungsexperten überprüfen den Verkehrswert der Sacheinlage. Der Kaufpreis der Sacheinlage darf höchstens dem Durchschnitt dieser beiden Gutachten entsprechen. Andernfalls darf die Sacheinlage nicht getätigt werden.

Die Berechnung des Nettoinventarwerts des betreffenden Teilvermögens erfolgt gemäss § 16.

Die Fondsleitung erstellt einen Bericht, der eine Liste sämtlicher Anlagen umfasst, für die eine Einlage getätigt wurde. Weiterhin werden in diesem Bericht zum einen der Kaufpreis der Sacheinlage und zum anderen die Anzahl der im Gegenzug übertragenen Aktien sowie der möglicherweise bar eingezahlte Betrag genannt, der dem Rückkauf von Aktienbruchteilen entspricht, sofern solche Bruchteile zurückgekauft werden. Die Depotbank überprüft in jedem Sonderfall die Einhaltung der Treuepflicht und die parallele Bewertung sowohl der einzubringenden Sacheinlage als auch der auszugebenden Anteile. Die Depotbank meldet Vorbehalte oder Streitigkeiten unverzüglich der Prüfgesellschaft. Sämtliche Transaktionen dieser Art müssen im Jahresbericht offengelegt werden.

## V Vergütungen und Nebenkosten

### § 18 Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Aktionäre

1. Bei der Ausgabe von Aktien kann dem Aktionär eine Ausgabekommission zu Gunsten der Vertreiber oder anderen Beauftragten im In- und Ausland von zusammen maximal 5% des Nettoinventarwertes belastet werden. Der zurzeit massgebliche Höchstsatz ist aus dem Prospekt ersichtlich.
2. Bei der Rücknahme von Aktien wird keine Rücknahmekommission dem Aktionär belastet.
3. Bei der Ausgabe und Rücknahme von Aktien kann die SICAV zudem zugunsten des Teilvermögens die Nebenkosten erheben, die dem Teilvermögen im Durchschnitt aus der Anlage des einbezahlten Betrages bzw. aus dem Verkauf eines der zurückgegebenen Aktien entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen (vgl. § 17 Ziff. 3). Der jeweils angewandte Satz ist aus dem Prospekt ersichtlich.

### § 19 Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Teilvermögen

1. Die Kommissionen für die Leitung, die Vermögensverwaltung und die Vertriebstätigkeit der Teilvermögen belaufen sich insgesamt auf maximal 1,00% ihres Brutto-Gesamtvermögens, einschliesslich Kredite, die pro rata temporis bei jeder Berechnung des Nettoinventarwertes der Teilvermögen erhoben werden, und die vierteljährlich spätestens 30 Tage nach Ende jedes Kalendervierteljahres zahlbar sind.

Die Kommissionen sind wie folgt gegliedert:

Für die Vermögensverwaltung und die Vertriebstätigkeit der Teilvermögen stellt die SICAV zulasten der Teilvermögen eine Kommission von jährlich maximal 0,80% ihres Brutto-Gesamtvermögens, einschliesslich Kredite, in Rechnung, die pro rata temporis bei jeder Berechnung des Nettoinventarwertes der Teilvermögen erhoben wird, und die vierteljährlich spätestens 30 Tage nach Ende jedes Kalendervierteljahres zahlbar ist (Verwaltungskommission).

Nebst der obgenannten Verwaltungskommission hat die SICAV Anspruch auf folgende Vergütungen, sofern die Tätigkeit nicht von Dritten ausgeübt wird:

- a) für ihre Bemühungen bei der Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten belastet die SICAV den Teilvermögen eine Entschädigung von maximal 3% der Baukosten, exklusive Mehrwertsteuer (sofern anwendbar);
- b) für ihre Bemühungen beim Kauf und Verkauf von Grundstücken belastet die SICAV dem jeweiligen Teilvermögen eine Entschädigung von maximal 2.5% des Kauf- bzw. des Verkaufspreises, exklusive Mehrwertsteuer (sofern anwendbar);
- c) als Verwaltungsentschädigung der einzelnen Liegenschaften belastet die SICAV dem jeweiligen Teilvermögen maximal 5% der jährlichen Bruttomietzinseinnahmen, exklusive Mehrwertsteuer (sofern anwendbar).

Für die Administration der SICAV belastet die SICAV dem jeweiligen Teilvermögen eine jährliche Kommission von maximal 0,20% ihres Brutto-Gesamtvermögens, einschliesslich Kredite (mindestens aber CHF 200'000 ab dem zweiten Jahr des Bestehens der Teilvermögen), die pro rata temporis bei jeder Berechnung des Nettoinventarwertes der Teilvermögen erhoben wird, und die vierteljährlich spätestens 30 Tage nach Ende jedes Kalendervierteljahres zahlbar ist (Kommission der Fondsleitung).

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

2. Für die Aufbewahrung der Teilvermögen, die Besorgung des Zahlungsverkehrs der Teilvermögen und die sonstigen in § 4 aufgeführten Aufgaben der Depotbank belastet die Depotbank dem jeweiligen Teilvermögen eine Kommission von jährlich maximal 0,05% des per Ende des Geschäftsjahres berechneten Nettoinventarwertes der Teilvermögen (Depotbankkommission). Die Kommission wird im Voraus aus dem jeweiligen Teilvermögen ratenweise bezahlt, die quartalsweise spätestens 30 Tage nach Ende des jeweiligen Kalenderquartals belastet werden. Diese Raten werden dem aufgrund der revidierten Jahresrechnung der SICAV festgelegten Nettoinventarwert der Teilvermögen angepasst.

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

3. Für die Auszahlung des Jahresertrages an die Aktionäre belastet die Depotbank keine Kommission.
4. Die SICAV bzw. die Teilvermögen und/oder die Depotbank sowie ihre Beauftragten haben ausserdem Anspruch auf Ersatz der folgenden Auslagen, die ihnen in Ausführung ihrer Aufgaben entstanden sind:
  - a) Kosten für den An- und Verkauf von Immobilienanlagen, namentlich marktübliche Vermittlungskommissionen, Anwaltshonorare und Notargebühren, Mutationsgebühren;
  - b) Abgaben der Aufsichtsbehörde für die Gründung, Änderung, Liquidation, Fusion oder Vereinigung der Teilvermögen;
  - c) Jahresgebühr der Aufsichtsbehörde;
  - d) Honorare der Prüfgesellschaft für die jährliche Prüfung sowie für Bescheinigungen im Rahmen von Gründungen, Änderungen, Liquidationen, Fusion oder Vereinigungen der Teilvermögen;
  - e) Honorare für Rechts- und Steuerberater im Zusammenhang mit Gründungen, Änderungen, Liquidation, Fusion oder Vereinigung der Teilvermögen sowie der allgemeinen Wahrnehmung der Interessen der Teilvermögen und der Aktionäre;
  - f) Notariats- und Handelsregisterkosten für die Eintragung von Bewilligungsträgern der Kollektivanlage- und Finanzinstitutsgesetzgebung im Handelsregister und entsprechende Änderungen diesbezüglich;
  - g) Kosten für die Publikation des Nettoinventarwertes der Teilvermögen sowie sämtliche Kosten für Mitteilungen an die Aktionäre einschliesslich der Übersetzungskosten, welche nicht einem Fehlverhalten SICAV zuzuschreiben sind;
  - h) Kosten für den Druck juristischer Dokumente sowie der Jahres- und Halbjahresberichte der Teilvermögen;
  - i) Kosten für eine allfällige Eintragung der Teilvermögen bei einer ausländischen Aufsichtsbehörde, namentlich von der ausländischen Aufsichtsbehörde erhobene Kommissionen, Übersetzungskosten sowie die Entschädigung des Vertreters oder der Zahlstelle im Ausland;
  - j) Kosten im Zusammenhang mit der Ausübung von Stimmrechten oder Gläubigerrechten durch das Teilvermögen, einschliesslich der Honorarkosten für externe Berater;
  - k) Kosten und Honorare im Zusammenhang mit im Namen der Teilvermögen eingetragenen geistigen Eigentum oder mit Nutzungsrechten der Teilvermögen;
  - l) Vergütung der Mitglieder des Verwaltungsrates der SICAV und Kosten für die

Haftpflichtversicherung;

- m) alle Kosten, die durch die Ergreifung ausserordentlicher Schritte zur Wahrung der Aktionärsinteressen durch die SICAV, den Vermögensverwalter oder die Depotbank verursacht werden.

Weiter kann die SICAV dem jeweiligen Teilvermögen im Rahmen von Art. 44 KAG i.V.m. Art. 62b und Art. 37 Abs. 2 KKV folgende Nebenkosten belasten:

- a) Honorare der unabhängigen Schätzungsexperten sowie allfälliger weiterer Experten;
- b) Löhne, Sozialleistungen und öffentlich-rechtliche Abgaben für die Hauswarte und die Heizungsdienstleistungen;
- c) Gebühren und Kosten, die im Zusammenhang mit einer allfälligen Kotierung der Teilvermögen der SICAV im Inland anfallen, einschliesslich Kosten eines Wertpapierhauses im Rahmen oder ausserhalb einer Kotierung.

Zusätzlich trägt das Teilvermögen sämtliche, aus der Verwaltung des jeweiligen Teilvermögens erwachsenden Nebenkosten für den An- und Verkauf der Anlagen, namentlich marktübliche Courtagen, Kommissionen, Steuern und Abgaben. Diese Kosten werden direkt mit dem Einstands- bzw. Verkaufswert der betreffenden Anlagen verrechnet. Im Weiteren trägt das Teilvermögen die Kosten für die Überprüfung und Aufrechterhaltung von Qualitätsstandards bei physischen Anlagen.

- 5. Die Leistungen der Immobiliengesellschaften an die Mitglieder ihrer Verwaltung, die Geschäftsführung und das Personal sind auf die Vergütungen anzurechnen, auf welche die SICAV nach § 19 Anspruch hat.
- 6. Die SICAV und deren Beauftragte können gemäss den Bestimmungen im Prospekt Retrozessionen zur Entschädigung der Vertriebstätigkeit von Aktien in der Schweiz oder von der Schweiz aus bezahlen.

Die SICAV und deren Beauftragte können Rabatte an Aktionäre bezahlen. Rabatte dienen dazu, die auf die betreffenden Aktionäre entfallenden Gebühren oder Kosten zu reduzieren. Rabatte sind zulässig, sofern sie

- a) die oben genannten Finanzintermediäre sie aus den ihnen zustehenden Gebühren bezahlen (und das Vermögen der Teilvermögen nicht zusätzlich belasten);
- b) aufgrund von objektiven Kriterien gewährt werden;
- c) sämtlichen Aktionäre, welche die objektiven Kriterien erfüllen und Rabatte verlangen, unter gleichen zeitlichen Voraussetzungen im gleichen Umfang gewährt werden.

Die objektiven Kriterien zur Gewährung von Rabatten durch die SICAV können sein:

- a) das vom Aktionär gehaltene Anlagevolumen in der SICAV;
- b) die Höhe der vom Aktionär für die SICAV oder deren Beauftragten generierten Gebühren;
- c) das vom Aktionär praktizierte Anlageverhalten (z.B. erwartete Anlagedauer);
- d) die Unterstützungsbereitschaft des Aktionärs in der Lancierungsphase eines Teilvermögens der SICAV.

Die Kriterien müssen nicht kumulativ erfüllt sein.

Auf Anfrage des Aktionärs legt die SICAV die angewendeten Kriterien und die Rabattsätze offen.



7. 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 Verwaltungskommissionen der Zielfonds, in die investiert wird, unter Berücksichtigung von allfälligen Retrozessionen und Rabatten anzugeben.
8. Erwirbt die SICAV Aktien bzw. 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 wesentliche Beteiligung verbunden ist ("**verbundene Zielfonds**"), so darf die SICAV allfällige Ausgabe- oder Rücknahmekommissionen der verbundenen Zielfonds nicht dem Teilvermögen belasten.

## VI Rechenschaftsablage und Prüfung

### § 20 Rechenschaftsablage

1. Die Rechnungseinheit der SICAV ist der Schweizer Franken (CHF).
2. Das Rechnungsjahr läuft vom 1. Juli bis zum 30. Juni.
3. Innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres veröffentlicht die SICAV einen geprüften Jahresbericht der SICAV bzw. der Teilvermögen.
4. Innerhalb von zwei Monaten nach Ablauf der ersten Hälfte des Rechnungsjahres veröffentlicht die SICAV einen Halbjahresbericht der SICAV bzw. der Teilvermögen.
5. Das Auskunftsrecht des Aktionärs gemäss Statuten bleibt vorbehalten.

### § 21 Prüfung

Die Prüfgesellschaft prüft, ob die SICAV die gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Vorschriften wie auch die Standesregeln der AMAS eingehalten hat. Ein Kurzbericht der Prüfgesellschaft zur publizierten Jahresrechnung erscheint im Jahresbericht.

## VII Verwendung des Erfolges

### § 22 Verwendung des Erfolges

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

Die SICAV kann im Übrigen Zwischenausschüttungen aus den Erträgen der Anlagen vornehmen.

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

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

## VIII Publikationen der SICAV

### § 23 Publikationen der SICAV

1. Das Publikationsorgan der SICAV ist das im Prospekt genannte Printmedium oder elektronische Medium. Der Wechsel des Publikationsorgans ist im Publikationsorgan anzuzeigen.
2. Im Publikationsorgan werden insbesondere die von der Generalversammlung beschlossenen und von der Aufsichtsbehörde genehmigten wesentlichen Änderungen der Statuten und des Anlagereglements, unter Hinweis auf die Stellen, bei denen die Änderungen im Wortlaut kostenlos bezogen werden können, der Beschluss zum Wechsel der Depotbank, die Schaffung, Aufhebung oder Vereinigung von Aktienklassen sowie die Liquidation der SICAV oder der Teilvermögen nach Massgabe der Bestimmungen der Kollektivanlagengesetzgebung veröffentlicht. Änderungen, die von Gesetzes wegen erforderlich sind oder welche die Rechte der Aktionäre nicht berühren oder die ausschliesslich formeller Natur sind, können mit Zustimmung der Aufsichtsbehörde von der Publikationspflicht ausgenommen werden.
3. Die SICAV publiziert die Ausgabe- und Rücknahmepreise bzw. den Nettoinventarwert mit dem Hinweis "exklusive Kommissionen" bei jeder Ausgabe und Rücknahme von Aktien im Prospekt genannten Printmedium oder elektronische Medium. Die Wochen und Wochentage, an denen die Publikation stattfindet, werden im Prospekt festgelegt.
4. Die Statuten, das Anlagereglement sowie der Prospekt, des Basisinformationsblatts, die jeweiligen Jahres- und Halbjahresberichte können bei der SICAV, der Fondsleitung, der Depotbank und bei allen Vertreibern kostenlos bezogen werden.

## IX Umstrukturierung und Auflösung

### § 24 Vereinigung

1. Die SICAV kann mit Zustimmung der Aktionäre unter Beachtung der Vorschriften der Statuten bzw. der anwendbaren Gesetze, Teilvermögen vereinigen, indem sie auf den Zeitpunkt der Vereinigung die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten des zu übertragenden Teilvermögens auf das übernehmende Teilvermögen überträgt. Die Aktionäre des übertragenden Teilvermögens erhalten Aktien am übernehmenden Teilvermögen in entsprechender Höhe. Unter Vorbehalt der anwendbaren gesetzlichen Bestimmungen wird das übertragende Teilvermögen auf den Zeitpunkt der Vereinigung ohne Liquidation aufgelöst und die Statuten bzw. das Anlagereglement des übernehmenden Teilvermögens gelten auch für das übertragende Teilvermögen.
2. Teilvermögen können nur vereinigt werden, sofern:
  - a) die Statuten dies vorsehen;
  - b) die entsprechenden Teilvermögen bezüglich folgender Bestimmungen grundsätzlich übereinstimmen:
    - die Anlagepolitik, die Anlagetechniken, die Risikoverteilung sowie die mit der Anlage verbundenen Risiken,
    - die Verwendung des Nettoertrages und der Kapitalgewinne aus der Veräusserung von Sachen und Rechten,
    - die Art, die Höhe und die Berechnung aller Vergütungen, die Ausgabe- und

Rücknahmekommissionen sowie die Nebenkosten für den An- und Verkauf von Anlagen (marktübliche Courtagen, Kommissionen, Steuern und Abgaben), die dem Teilvermögen oder den Aktionären belastet werden dürfen,

- die Rücknahmebedingungen,
  - die Laufzeit des Teilvermögens und die Voraussetzungen der Auflösung;
- c) am gleichen Tag die Vermögen der beteiligten Teilvermögen bewertet, das Umtauschverhältnis berechnet und die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten übernommen werden;
- d) weder den Teilvermögen noch den Aktionären 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 Aktien bewilligen.
4. Die betroffenen Gesellschaften legen mindestens einen Monat vor der geplanten Bekanntgabe die beabsichtigten Änderungen der Statuten bzw. des Anlagereglements 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 Teilvermögen und den allfälligen Unterschieden zwischen dem übernehmenden und dem übertragenden Teilvermögen, zur Berechnung des Umtauschverhältnisses, zu allfälligen Unterschieden in den Vergütungen, zu allfälligen Steuerfolgen für die Teilvermögen bzw. die Gesellschaften sowie die Stellungnahmen der zuständigen kollektivanlagerechtlichen Prüfgesellschaft gemäss KAG.
5. Die Prüfgesellschaft des übernehmenden Teilvermögens überprüft unmittelbar die ordnungsgemässe Durchführung der Vereinigung und äussert sich dazu in einem Bericht zuhanden der Gesellschaft und der Aufsichtsbehörde.
6. Die Gesellschaft des übernehmenden Teilvermögens meldet der Aufsichtsbehörde den Abschluss der Vereinigung, und die betroffenen Gesellschaften publizieren bzw. kommunizieren den Vollzug der Vereinigung, die Bestätigung der Prüfgesellschaft in Bezug auf die ordnungsgemässe Durchführung sowie das Umtauschverhältnis ohne Verzug in den Publikations- bzw. Kommunikationsorganen der involvierten Fonds.
7. Die Gesellschaft des übernehmenden Teilvermögens erwähnt die Vereinigung im nächsten Jahresbericht und im allfällig vorher zu erstellenden Halbjahresbericht. Für das übertragende Teilvermögen ist ein geprüfter Abschlussbericht zu erstellen, falls die Vereinigung nicht auf den ordentlichen Jahresabschluss fällt.
8. Die vorgenannten Bestimmungen stehen unter Vorbehalt anderweitiger anwendbarer gesetzlicher Bestimmungen.

## **§ 25 Laufzeit der SICAV und der Teilvermögen und Auflösung**

1. Die SICAV besteht auf unbestimmte Zeit.
2. Die SICAV bzw. die Teilvermögen können durch einen Beschluss der Unternehmeraktionäre, der mindestens zwei Drittel der ausgegebenen Unternehmeraktien auf sich vereinigt, aufgelöst werden.
3. Die SICAV bzw. die Teilvermögen kann durch Verfügung der Aufsichtsbehörde aufgelöst werden, insbesondere wenn das Teilvermögen spätestens ein Jahr nach Ablauf der Zeichnungsfrist (Lancierung) oder einer längeren, durch die Aufsichtsbehörde auf Antrag

des Verwaltungsrates der SICAV erstreckten Frist nicht über ein Nettovermögen von mindestens 5 Millionen Schweizer Franken (oder Gegenwert) verfügt.

4. Haben die Unternehmeraktionäre die Auflösung beschlossen, so darf die SICAV bzw. das Teilvermögen unverzüglich liquidiert werden. Hat die Aufsichtsbehörde die Auflösung der SICAV bzw. eines Teilvermögens verfügt, so müssen diese im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen unverzüglich liquidiert werden. Die Auszahlung des Liquidationserlöses an die Aktionäre ist der Depotbank übertragen. Sollte die Liquidation längere Zeit beanspruchen, kann der Erlös in Teilbeträgen ausbezahlt werden. Vor der Schlusszahlung muss die SICAV die Bewilligung der Aufsichtsbehörde einholen.
5. Nach dem Beschluss über die Auflösung der SICAV bzw. de Teilvermögen dürfen Aktien der SICAV bzw. der Teilvermögen weder neu ausgeben noch zurückgenommen werden.
6. Die Aktionäre haben ein Recht auf einen verhältnismässigen Anteil am Ergebnis der Liquidation. Der Unternehmeraktionär wird nachrangig befriedigt.
7. Die SICAV gibt der Aufsichtsbehörde die Auflösung unverzüglich bekannt und informiert die Aktionäre per eingeschriebenen Brief an die letzten im Aktienbuch eingetragenen Adressen.

## **X Änderung des Anlagereglements**

### **§ 26 Änderung des Anlagereglements**

1. Die Generalversammlung der Aktionäre der SICAV bzw. des betroffenen Teilvermögens ist gemäss Art. 18 der Statuten für eine Änderung des Anlagereglements zuständig, sofern diese nicht von Gesetzes wegen erforderlich ist, die Rechte der Aktionäre berührt oder nicht ausschliesslich formeller Natur ist.
2. Die Änderungen des Anlagereglements, die nur bestimmte einzelne Teilvermögen betreffen, können im Wege der Einberufung der Generalversammlungen der Aktionäre der betroffenen Teilvermögen umgesetzt werden.
3. Die von der Aufsichtsbehörde genehmigten Änderungen des Anlagereglements werden gemäss § 23 publiziert. In der Publikation informiert die SICAV die Anleger darüber, auf welche Änderungen des Anlagereglements sich die Prüfung und die Feststellung der Gesetzeskonformität durch die FINMA erstrecken.

## **XI Haftung**

### **§ 27 Haftung**

1. Ein Teilvermögen haftet ausschliesslich für seine eigenen Verbindlichkeiten.

## **XII Anwendbares Recht und Gerichtsstand**

### **§ 28 Anwendbares Recht und Gerichtsstand**

1. Die SICAV untersteht schweizerischem Recht, insbesondere dem KAG, der Verordnung über die kollektiven Kapitalanlagen vom 22. November 2006 sowie der Verordnung der FINMA über die kollektiven Kapitalanlagen vom 27. August 2014 sowie dem Schweizerischen Obligationenrecht.

Alle Rechtsstreitigkeiten über Angelegenheiten der SICAV werden durch die ordentlichen Gerichte am Sitz der SICAV beurteilt. Vorbehalten bleiben die Rechtsbehelfe der Aktionäre an die Aufsichtsbehörde gemäss der Kollektivanlagengesetzgebung.

2. Für die Auslegung des Anlagereglements ist die deutsche Fassung massgebend.
3. Das vorliegende Anlagereglement wurde am 7. Mai 2024 durch den Verwaltungsrat der SICAV, und am 22. Juli 2024 durch die Aufsichtsbehörde genehmigt.
4. Das vorliegende Anlagereglement, welches am 5. August 2024 in Kraft tritt, ersetzt das Anlagereglement vom 1. Januar 2024.
5. Bei der Genehmigung des Anlagereglements prüft die FINMA ausschliesslich die Bestimmungen gemäss Art. 35a Abs. 1 Bst. a-g KKV und stellt deren Gesetzeskonformität fest.

Zürich, 5. August 2024

Andreas Hürlimann  
Präsident des Verwaltungsrats

Marco Scheurer  
Mitglied des Verwaltungsrats

# Nachtrag für die Teilvermögen

## Sustainable Real Estate Investments SICAV – Sustainable Real Estate Switzerland

Die in diesem Nachtrag enthaltenen Informationen sind Bestandteil des Anlagereglements der Sustainable Real Estate Investments SICAV.

### I. Vermögensverwaltung

Die Vermögensverwaltung des Teilvermögens Sustainable Real Estate Switzerland ist an die Sustainable Real Estate AG mit Sitz in Zürich delegiert. Dies beinhaltet die Umsetzung der nachhaltigen Anlagepolitik.

### II. Anlageziel und Anlagepolitik

#### Anlageziel

Das Anlageziel des Teilvermögens besteht hauptsächlich im langfristigen Erhalt des investierten Kapitals und der Ausschüttung angemessener Erträge.

Das Teilvermögen strebt ein bezüglich Standorten und Gebäuden nachhaltiges Portfolio an. Dabei liegt der Fokus auf dem sorgsamem Umgang mit nicht-erneuerbaren Ressourcen, dem Klimaschutz sowie der Bereitstellung von bedürfnisgerechtem und erschwinglichem Wohnraum.

#### Anlagepolitik

Zur Erreichung des Anlageziels wird das Teilvermögen im Gesamtgebiet der Schweiz sowohl in Immobilien für die private Nutzung (Wohnungen) als auch in Immobilien für die gewerbliche Nutzung investieren.

Ziel ist es, dem Anleger ein auf Immobilienwerte in der Schweiz ausgerichtetes Vehikel anzubieten, das in seiner geografischen und sektoriellen Ausrichtung flexibel im Hinblick auf die Dynamik der Märkte und ihrer Perspektiven ist. Das Portfolio ist nicht auf einen einzelnen Sektor oder eine einzelne Region beschränkt, kann aber, aus taktischen Gründen, mehr oder weniger auf bestimmte Marktsegmente konzentriert werden und kann mit der Zeit angepasst werden.

Das Teilvermögen wird grundsätzlich eine geographische Diversifikation der Investitionen mit Schwerpunkt auf bestehende Grundstücke in den Agglomerationen, die gute soziodemographische und wirtschaftliche Bedingungen bieten, gewährleisten. Ausserdem wird das Teilvermögen eine Diversifikation bezüglich der Art der Grundstücke (Wohnung, Gewerbe, gemischte Nutzung) gewährleisten. Mindestens 50% der Mietzinseinnahmen des Teilvermögens müssen aus Wohnungen (einschl. der zugehörigen Parkplätze) resultieren, die Mietzinseinnahmen aus kommerziellen Nutzungen dürfen maximal 50% betragen.

Die Umsetzung der nachhaltigen Anlagepolitik erfolgt mittels ESG Integration (Integration von Nachhaltigkeitsaspekten bei Anlageentscheidungen und bei der Bewirtschaftung der Grundstücke), Impact Investing (Erreichung messbarer Energie- und Klimaziele) und Ausschlusskriterien in Bezug auf die Mieter. Hierzu erfolgt einerseits eine entsprechende Prüfung vor Erwerb eines Grundstücks.

Ferner werden Nachhaltigkeitsaspekte, insbesondere betreffend Ressourcenschonung und Klimaschutz, im Rahmen der Bewirtschaftung der Grundstücke berücksichtigt. Das Teilvermögen wird ausschliesslich in Grundstücke investieren, welche die durch den Vermögensverwalter Sustainable Real Estate AG vorgesehenen Nachhaltigkeitskriterien erfüllen. Dazu gehören demographische, wirtschaftliche und gesundheitliche Indikatoren in Bezug auf das Grundstück und seinen Standort, insbesondere Erwägungen bezüglich Infrastruktur und Umfeld, Mobilität, Energie und Umwelt, Komfort und Wohlbefinden sowie Gebrauchstauglichkeit und Flexibilität. Nähere Informationen zu den Nachhaltigkeitskriterien sind auf der Webseite [www.sustainable-real-estate.ch/de/sustainable-real-estate-switzerland](http://www.sustainable-real-estate.ch/de/sustainable-real-estate-switzerland) dargestellt. Zur Beurteilung der Nachhaltigkeit wendet der Vermögensverwalter ein Punktesystem an. Das Teilvermögen wird überwiegend in Grundstücke investieren, die mindestens 50 von 100 möglichen Punkten erreichen. Grundstücke, die diese Mindestanforderung nicht erfüllen, können erworben werden, sofern beispielsweise durch Umsetzung von Energiesparmassnahmen die Mindestpunktzahl erreicht werden kann. Ferner werden Naturgefahren (beispielsweise Radonrisiko) sowie Schadstoffe auf dem Grundstück und im Gebäude analysiert und bei Bedarf entsprechende Massnahmen (beispielsweise Asbestsanierung) durchgeführt. Die Prüfung durch den Vermögensverwalter erfolgt vor Erwerb eines Grundstücks. Für Bauprojekte werden Mindestanforderungen in Bezug auf bestimmte Bauteile (unter anderem betreffend Energieeffizienzklassen für Wasserarmaturen und Elektrogeräte) festgelegt.

Das Teilvermögen legt für das Portfolio Energie- und Klimaziele in Einklang mit den Energie- und Klimazielen der Schweiz fest. Diese beziehen sich auf den Energieverbrauch für Wärme und Allgemeinstrom, die damit verbundenen Treibhausgasemissionen sowie die Produktion von Strom mit eigenen Photovoltaikanlagen. Die Ziele sind auf der Webseite [www.sustainable-real-estate.ch/de/sustainable-real-estate-switzerland](http://www.sustainable-real-estate.ch/de/sustainable-real-estate-switzerland) dargestellt. Die Ziele sollen durch Energiesparmassnahmen (beispielsweise Dämmung der Gebäudehülle) und Nutzung erneuerbarer Energieträger (beispielsweise Umstellung von fossiler Heizung auf Holzheizung) erreicht werden. Hierzu wird für jedes Grundstück ein langfristiger Massnahmenplan aufgestellt.

Der Energieverbrauch des Portfolios wird jährlich auf der Basis der Energierechnungen ermittelt. Die Berechnung der Treibhausgasemissionen basiert auf dem Energieverbrauch und den Energiequellen und erfolgt in Einklang mit den einschlägigen SIA-Normen bzw. dem Treibhausgasinventar der Schweiz. Die Schlüsselindikatoren sind:

- Energieverbrauch Wärme in kWh/m<sup>2</sup>
- Allgemeinstromverbrauch in kWh/m<sup>2</sup>
- CO<sub>2</sub>-Emissionen aus Wärmeenergie- und Allgemeinstromverbrauch in kg/m<sup>2</sup>
- Verhältnis von Stromerzeugung mit eigenen Photovoltaikanlagen zu Allgemeinstromverbrauch des Portfolios in %

Die Schlüsselindikatoren des Portfolios dienen der Kontrolle der Zielerreichung und werden im Jahresbericht publiziert.

Mit dem Jahresbericht werden die umweltrelevanten Kennzahlen gemäss der AMAS Fachinformation Kennzahlen von Immobilienfonds publiziert.

Mieter aus den Branchen Kernenergie, Rüstung, Pornografie und Glücksspiel sind ausgeschlossen.

Das Teilvermögen investiert in Grundstücke und andere gemäss Anlagereglement zulässige Anlagen. Das Teilvermögen hält die Immobilien vorwiegend im direkten Eigentum wie unten vorgesehen. Indirektes Eigentum durch Beteiligung an Immobiliengesellschaften gemäss Anlagereglement ist möglich.

Das Teilvermögen darf sein Vermögen in folgende Anlagen investieren:

- a) Grundstücke einschliesslich Zugehör

Als Grundstücke gelten:

- Wohnbauten im Sinne von Liegenschaften, welche Wohnzwecken dienen
- Kommerziell genutzte Liegenschaften
- Bauten mit gemischter Nutzung
- 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.
- Baurechtsgrundstücke (inkl. Bauten und Baudienstbarkeiten).

Gewöhnliches Miteigentum an Grundstücken ist zulässig, sofern die SICAV einen beherrschenden Einfluss ausüben kann, d.h. unter der Voraussetzung, dass 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 Immobilien ist, sofern mindestens zwei Drittel ihres Kapitals und der Stimmen in der SICAV vereinigt sind.
- c) Anteile an anderen Immobilienfonds (einschliesslich Real Estate Investment Trusts) sowie Immobilieninvestmentgesellschaften und -zertifikate, die an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt werden.

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

- d) Schuldbriefe oder andere vertragliche Grundpfandrechte.

Die Grundstücke sind auf den Namen der SICAV unter Anmerkung der Zugehörigkeit zum betroffenen Teilvermögen im Grundbuch eingetragen.

Das Teilvermögen darf Bauten erstellen lassen. Es darf in diesem Fall für die Zeit der Vorbereitung, des Baus oder der Gebäudesanierung der Ertragsrechnung des Teilvermögens für Bauland und angefangene Bauten einen Bauzins zum marktüblichen Satz gutschreiben, sofern dadurch die Kosten den geschätzten Verkehrswert nicht übersteigen.

Die Anlagebeschränkungen für das Teilvermögen sind in § 15 aufgeführt. Das Teilvermögen muss diese Anlagebeschränkungen bis spätestens zwei Jahre nach Ablauf der Zeichnungsfrist (Lancierung) erfüllen.

### III. Typisches Anlegerprofil und Risikoprofil dieses Teilvermögens

Dieses Teilvermögen ist geeignet für Anleger mit einem mittel- bis langfristigen Anlagehorizont, die vor allem ein regelmässiges Einkommen erzielen möchten und zeitweilige Fluktuationen des Aktienpreises in Kauf nehmen.

#### Risiken in Zusammenhang mit Nachhaltigkeit

Es gibt bislang keine standardisierte Definition von Nachhaltigkeit ("Taxonomie"). In Zusammenhang mit der nachhaltigen Anlagepolitik besteht das Risiko, dass die durch den Vermögensverwalter vorgesehenen Nachhaltigkeitskriterien nicht einer möglichen künftigen Taxonomie entsprechen. Bei der Festlegung der Nachhaltigkeitskriterien orientiert sich der Vermögensverwalter insbesondere an den einschlägigen SIA-Normen. Diese reflektieren den Stand der Technik und der Fachdiskussion



und reduzieren damit das Risiko von Abweichungen von einer künftigen Taxonomie.

Es besteht das Risiko, dass die Energie- und Klimaziele nicht oder nicht mit vertretbarem Aufwand erreicht werden können. Dieses Risiko wird durch die Erstellung langfristiger Massnahmenpläne für jedes Grundstück sowie durch regelmässige Kontrolle der Zielerreichung reduziert.

Die Berechnung der Schlüsselindikatoren, welche der Kontrolle der Erreichung der Energie- und Klimaziele dienen, basieren auf Daten Dritter, die fehlerhaft sein könnten. Dieses Risiko wird durch Plausibilitätskontrollen reduziert.

Der Klimawandel und dessen Auswirkungen bergen potenziell finanzielle Risiken. Finanzbezogene Klimarisiken können in zwei Kategorien eingeteilt werden: physische Risiken und Transitionsrisiken. Physische Risiken bestehen, wenn beispielsweise Schäden an Immobilien aufgrund von klimabedingten Naturkatastrophen zunehmen. Transitionsrisiken entstehen beispielsweise aufgrund eingreifender Massnahmen der Klimapolitik.

Das Teilvermögen versichert physische Risiken an den Immobilien. Gegebenenfalls werden über das Obligatorium hinaus Versicherungen abgeschlossen. Im Fall erkennbar erhöhter physischer Risiken werden zudem nach Möglichkeit bauliche Massnahmen, beispielsweise zum Hochwasserschutz, getroffen.

Das Teilvermögen verfügt über eine langfristig orientierte Klimastrategie, welche die jederzeitige Einhaltung der einschlägigen Vorschriften gewährleisten und absehbare künftige Massnahmen der Klimapolitik berücksichtigen soll. Auf diese Weise werden Transitionsrisiken reduziert.

#### **IV. Referenzwährung**

Die Referenzwährung ist der Schweizer Franken.

#### **V. Aktienart**

Aktien :                   Inhaber  
Valorennummer:       26750129  
ISIN :                     CH0267501291

#### **VI. Ausgabe und Rücknahme der Aktien / Anleger**

Siehe § 17 des Anlagereglements

#### **VII. Vergütungen und Kosten**

Siehe § 18 und 19 des Anlagereglements / Dieses Teilvermögen steht allen Anleger offen.

#### **VIII. Mindestinvestitionsbetrag**

Eine Aktie

#### **IX. Verwendung des Erfolges**

Ausschüttung der Erträge. Siehe § 22.1 des Anlagereglements.

## Sustainable Real Estate Investments SICAV – Sustainable Real Estate Wood

Die in diesem Nachtrag enthaltenen Informationen sind Bestandteil des Anlagereglements der Sustainable Real Estate Investments SICAV.

Die Aufsichtsbehörde hat in Anwendung von Art. 10 Abs. 5 KAG auf Anfrage der SICAV, das Teilvermögen Sustainable Real Estate Wood von den folgenden Vorschriften befreit:

- Die Pflicht die Anlagen auf mindestens zehn Grundstücke innerhalb von zwei Jahren seit Lancierung zu verteilen;
- Die Pflicht, dass der Verkehrswert eines Grundstücks maximal 25% des Teilvermögens betragen darf, innerhalb von zwei Jahre einzuhalten;
- Die Pflicht bei unbebauten Grundstücken über eine rechtskräftige Baubewilligung zu verfügen;
- Die Pflicht die Risikoverteilung einzuhalten.
- Die Pflicht zur Erstellung eines Halbjahresbericht.

### I. Vermögensverwaltung

Die Vermögensverwaltung des Teilvermögens Sustainable Real Estate Wood ist an die Sustainable Real Estate AG mit Sitz in Zürich delegiert. Dies beinhaltet die Umsetzung der nachhaltigen Anlagepolitik.

### II. Anlageziel und Anlagepolitik

#### Anlageziel

Das Anlageziel des Teilvermögens besteht hauptsächlich im langfristigen Erhalt des investierten Kapitals und der Ausschüttung angemessener Erträge. Zusätzlich sind Kapitalgewinne aus der Entwicklung von Neubauprojekten möglich.

Das Teilvermögen strebt ein bezüglich Standorten und Gebäuden nachhaltiges Portfolio an. Dabei liegt der Fokus auf dem sorgsamem Umgang mit nicht-erneuerbaren Ressourcen, dem Klimaschutz sowie der Bereitstellung von bedürfnisgerechtem und erschwinglichem Wohnraum. Der Schwerpunkt liegt mit mindestens 51% des Vermögens des Teilvermögens bei bebauten Grundstücken und angefangenen Bauten in Holzbauweise (einschl. Holzhybridbauweise). Damit sollen graue Energie und Treibhausgasemissionen reduziert und die Attraktivität der Grundstücke für Mieter und auf dem Immobilienmarkt erhöht werden. Das Teilvermögen investiert auch in Bauland und unbebaute Grundstücke ohne rechtskräftige Baubewilligung mit dem Ziel, dort Neubauten in Holzbauweise zu errichten (Development-Strategie).

#### Anlagepolitik

Zur Erreichung des Anlageziels wird das Teilvermögen im Gesamtgebiet der Schweiz sowohl in Immobilien für die private Nutzung (Wohnungen) als auch in Immobilien für die gewerbliche Nutzung investieren.

Ziel ist es, dem Anleger ein auf Immobilienwerte in der Schweiz ausgerichtetes Vehikel anzubieten, das in seiner geografischen und sektoriellen Ausrichtung flexibel im Hinblick auf die Dynamik der Märkte und ihrer Perspektiven ist. Das Portfolio ist nicht auf einen einzelnen Sektor oder eine einzelne Region beschränkt, kann aber, aus taktischen Gründen, mehr oder weniger auf bestimmte Marktsegmente konzentriert werden und kann mit der Zeit angepasst werden.

Das Teilvermögen wird grundsätzlich eine geographische Diversifikation der Investitionen mit Schwerpunkt auf neu zu erstellenden Grundstücken in den Agglomerationen, die gute soziodemographische und wirtschaftliche Bedingungen bieten, gewährleisten. Ausserdem wird das Teilvermögen eine Diversifikation bezüglich der Art der Grundstücke (Wohnung, Gewerbe, gemischte Nutzung) gewährleisten. Mindestens 50% der Mietzinseinnahmen des Teilvermögens müssen aus Wohnungen (einschl. der zugehörigen Parkplätze) resultieren, die Mietzinseinnahmen aus kommerziellen Nutzungen dürfen maximal 50% betragen.

Die Umsetzung der nachhaltigen Anlagepolitik erfolgt mittels **ESG Integration** (Integration von Nachhaltigkeitsaspekten bei Anlageentscheidungen und bei der Bewirtschaftung der Grundstücke), **Thematische Anlagen** (Investitionen überwiegend in Grundstücke in Holzbauweise zur Reduktion der grauen Energie und der grauen Treibhausgasemissionen) und **Ausschlusskriterien** in Bezug auf die Mieter. Hierzu erfolgt einerseits eine entsprechende Prüfung vor Erwerb eines Grundstücks. Neubauten sollen in erster Linie mit dem Baustoff Holz erstellt werden. Dabei wird auch auf möglichst kurze Transportwege der Baumaterialien geachtet. Ferner werden Nachhaltigkeitsaspekte, insbesondere betreffend Ressourcenschonung und Klimaschutz, im Rahmen der Bewirtschaftung der Grundstücke berücksichtigt. Das Teilvermögen wird ausschliesslich in Grundstücke investieren, welche die durch den Vermögensverwalter Sustainable Real Estate AG vorgesehenen Nachhaltigkeitskriterien erfüllen. Dazu gehören demographische, wirtschaftliche und gesundheitliche Indikatoren in Bezug auf das Grundstück und seinen Standort, insbesondere Erwägungen bezüglich Infrastruktur und Umfeld, Mobilität, Energie und Umwelt, Komfort und Wohlbefinden sowie Gebrauchstauglichkeit und Flexibilität. Nähere Informationen zu den Nachhaltigkeitskriterien sind auf der Webseite [www.sustainable-real-estate.ch/de/sustainable-real-estate-wood](http://www.sustainable-real-estate.ch/de/sustainable-real-estate-wood) dargestellt. Zur Beurteilung der Nachhaltigkeit wendet der Vermögensverwalter ein Punktesystem an. Das Teilvermögen wird überwiegend in Grundstücke investieren, die mindestens 50 von 100 möglichen Punkten erreichen. Grundstücke, die diese Mindestanforderung nicht erfüllen, können erworben werden, sofern beispielsweise durch Umsetzung von Energiesparmassnahmen die Mindestpunktzahl erreicht werden kann. Ferner werden Naturgefahren (beispielsweise Radonrisiko) sowie Schadstoffe auf dem Grundstück und im Gebäude analysiert und bei Bedarf entsprechende Massnahmen (beispielsweise Asbestsanierung) durchgeführt. Die Prüfung durch den Vermögensverwalter erfolgt vor Erwerb eines Grundstücks. Für Bauprojekte werden Mindestanforderungen in Bezug auf bestimmte Bauteile (unter anderem betreffend Energieeffizienzklassen für Wasserarmaturen, Elektrogeräte und Leuchtmittel, Ausschluss fossiler Heizungen) festgelegt.

Mit dem Jahresbericht werden die umweltrelevanten Kennzahlen gemäss der AMAS Fachinformation Kennzahlen von Immobilienfonds publiziert.

Mieter aus den Branchen Kernenergie, Rüstung, Pornografie und Glücksspiel sind ausgeschlossen.

Das Teilvermögen investiert in Grundstücke und andere gemäss Anlagereglement zulässige Anlagen. Das Teilvermögen hält die Immobilien vorwiegend im direkten Eigentum wie unten vorgesehen. Indirektes Eigentum durch Beteiligung an Immobiliengesellschaften gemäss Anlagereglement ist möglich.

Das Teilvermögen darf sein Vermögen in folgende Anlagen investieren:

- a) Grundstücke einschliesslich Zugehör.

Als Grundstücke gelten:

- Wohnbauten im Sinne von Liegenschaften, welche Wohnzwecken dienen;
- Kommerziell genutzte Liegenschaften;
- Bauten mit gemischter Nutzung;
- 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. Bis höchstens 15% darf das Teilvermögen in unbebaute Grundstücke investieren, ohne Baubewilligung, wenn für die betreffende Überbauung die Bauprojektierung zeitnah startet;
- Baurechtsgrundstücke (inkl. Bauten und Baudienstbarkeiten).

Gewöhnliches Miteigentum an Grundstücken ist zulässig, sofern die SICAV einen beherrschenden Einfluss ausüben kann, d.h. unter der Voraussetzung, dass 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 Immobilien ist, sofern mindestens zwei Drittel ihres Kapitals und der Stimmen in der SICAV vereinigt sind.
- c) Anteile an anderen Immobilienfonds (einschliesslich Real Estate Investment Trusts) sowie Immobilieninvestmentgesellschaften und -zertifikate, die an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt werden.

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

- d) Schuldbriefe oder andere vertragliche Grundpfandrechte.

Die Grundstücke sind auf den Namen der SICAV unter Anmerkung der Zugehörigkeit zum betroffenen Teilvermögen im Grundbuch eingetragen.

Das Teilvermögen darf Bauten erstellen lassen. Es darf in diesem Fall für die Zeit der Vorbereitung, des Baus oder der Gebäudesanierung der Ertragsrechnung des Teilvermögens für Bauland und angefangene Bauten einen Bauzins zum marktüblichen Satz gutschreiben, sofern dadurch die Kosten den geschätzten Verkehrswert nicht übersteigen.

Für diese Teilvermögen gelten folgende Anlagebeschränkungen:

1. Die Anlagen sind nach Objekten, deren Nutzungsart, Alter, Bausubstanz und Lage zu verteilen.
2. Die Anlagen sind innerhalb von zwei/drei/vier/fünf Jahren auf mindestens vier/sechs/acht/zehn Grundstücke zu verteilen. Siedlungen, die nach den gleichen baulichen Grundsätzen erstellt worden sind, sowie aneinandergrenzende Parzellen gelten als ein einziges Grundstück.
3. Der Verkehrswert eines Grundstücks darf nicht mehr als 35% des Teilvermögens betragen. Fünf Jahre nach Lancierung des Teilvermögens wird diese Quote auf 25% reduziert.

4. Im Weiteren beachtet die SICAV folgende Anlagebeschränkungen bezogen auf das Vermögen des Teilvermögens:
- a) Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten bis höchstens 50%. Vier Jahre nach Lancierung des Teilvermögens wird diese Quote auf 40% reduziert. Fünf Jahren nach Lancierung des Teilvermögens wird diese Quote auf 30% reduziert.
  - b) Unbebaute Grundstücke ohne rechtskräftige Baubewilligung bis höchstens 15%;
  - c) Baurechtsgrundstücke bis höchstens 30%;
  - d) Schuldbriefe und andere vertragliche Grundpfandrechte bis höchstens 10%;
  - e) Anteile an anderen Immobilienfonds und Immobilieninvestmentgesellschaften bis höchstens 25%;
  - f) die Anlagen nach Buchstaben a) und b) vorstehend zusammen bis höchstens 50 %. Vier Jahre nach Lancierung des Teilvermögens wird diese Quote auf 40% reduziert. Fünf Jahren nach Lancierung des Teilvermögens wird diese Quote auf 30% reduziert.
  - g) die Anlagen nach Buchstaben a), b) und c) vorstehend zusammen bis höchstens 60 %. Vier Jahre nach Lancierung des Teilvermögens wird diese Quote auf 50% reduziert. Fünf Jahren nach Lancierung des Teilvermögens wird diese Quote auf 40% reduziert.
  - h) Bebaute Grundstücke und angefangene Bauten in Holzbauweise (einschl. Holzhybridbauweise) mindestens 51%.

### III. Typisches Anlegerprofil und Risikoprofil dieses Teilvermögens

Dieses Teilvermögen ist geeignet für Anleger mit einem mittel- bis langfristigen Anlagehorizont, die zeitweiligen Fluktuationen des Aktienpreises in Kauf nehmen. Während der Aufbauphase des Portfolios sind die Ausschüttungen begrenzt.

Aufgrund der anwendbaren Rücknahmevorschriften und der Tatsache, dass die Aktien nicht an einer Börse kotiert sind, sind die Anleger nicht von der Realisierung der Anlage abhängig.

#### Risiken in Zusammenhang mit Baugrundstücken und Neubauprojekten

Der Erwerb von unbebauten Grundstücken ohne rechtskräftige Baubewilligung kann mit grösseren Unsicherheiten in zeitlicher und finanzieller Hinsicht verbunden sein, namentlich in Bezug auf Planungskosten und Baubewilligungsverfahren. Im Vergleich zum Erwerb von Bauland mit rechtskräftiger Baubewilligung kann es länger dauern, bis das Grundstück überbaut und seiner vorgesehenen Nutzung zugeführt werden kann. Im äussersten Fall muss von einem geplanten Bauprojekt Abstand genommen werden.

Die Durchführung von Neubauprojekten kann mit grösseren Unsicherheiten in zeitlicher und finanzieller Hinsicht verbunden sein. Es kann zu Zeitverzögerungen und Kostensteigerungen kommen. Kostensteigerungen werden möglichst durch entsprechende Vertragsgestaltung (beispielsweise Abschluss von Totalunternehmerverträgen) reduziert. Die Verfügbarkeit von Holz für Holzbauten kann beschränkt sein. Bis zur Fertigstellung eines Projektes können erhebliche Mittel über eine längere Zeit gebunden sein, ohne dass diese einen Ertrag generieren. Ferner kann es bis zur Fertigstellung zu Veränderungen am Vermietungsmarkt kommen, so dass beispielsweise die Erstvermietung länger dauert oder nicht die ursprünglich geplanten Mieten realisierbar sind.

Des Weiteren werden bei Bauten ohne Baubewilligung im Falle einer Verzögerung weitere Dritte begezogen.

## Risiken in Zusammenhang mit Nachhaltigkeit

Es gibt bislang keine standardisierte Definition von Nachhaltigkeit ("Taxonomie"). In Zusammenhang mit der nachhaltigen Anlagepolitik besteht das Risiko, dass die durch den Vermögensverwalter vorgesehenen Nachhaltigkeitskriterien nicht einer möglichen künftigen Taxonomie entsprechen. Bei der Festlegung der Nachhaltigkeitskriterien orientiert sich der Vermögensverwalter insbesondere an den einschlägigen SIA-Normen. Diese reflektieren den Stand der Technik und der Fachdiskussion und reduzieren damit das Risiko von Abweichungen von einer künftigen Taxonomie.

Es besteht das Risiko, dass die Energie- und Klimaziele nicht oder nicht mit vertretbarem Aufwand erreicht werden können. Dieses Risiko wird durch die Erstellung langfristiger Massnahmenpläne für jedes Grundstück sowie durch regelmässige Kontrolle der Zielerreichung reduziert.

Die Berechnung der Schlüsselindikatoren, welche der Kontrolle der Erreichung der Energie- und Klimaziele dienen, basieren auf Daten Dritter, die fehlerhaft sein könnten. Dieses Risiko wird durch Plausibilitätskontrollen reduziert.

Der Klimawandel und dessen Auswirkungen bergen potenziell finanzielle Risiken. Finanzbezogene Klimarisiken können in zwei Kategorien eingeteilt werden: physische Risiken und Transitionsrisiken. Physische Risiken bestehen, wenn beispielsweise Schäden an Immobilien aufgrund von klimabedingten Naturkatastrophen zunehmen. Transitionsrisiken entstehen beispielsweise aufgrund eingreifender Massnahmen der Klimapolitik.

Das Teilvermögen versichert physische Risiken an den Immobilien. Gegebenenfalls werden über das Obligatorium hinaus Versicherungen abgeschlossen. Im Fall erkennbar erhöhter physischer Risiken werden zudem nach Möglichkeit bauliche Massnahmen, beispielsweise zum Hochwasserschutz, getroffen.

Das Teilvermögen verfügt über eine langfristig orientierte Klimastrategie, welche die jederzeitige Einhaltung der einschlägigen Vorschriften gewährleisten und absehbare künftige Massnahmen der Klimapolitik berücksichtigen soll. Auf diese Weise werden Transitionsrisiken reduziert.

## IV. Referenzwährung

Die Referenzwährung ist der Schweizer Franken.

## V. Aktienart

Aktien :	Inhaber
Valorenummer:	129535377
ISIN :	CH1295353770

## VI. Ausgabe und Rücknahme der Aktien

Siehe § 17 des Anlagereglements.

## VII. Anlegerkreis

Der Kreis der Anleger ist auf qualifizierte Anleger gemäss Art. 10 Abs. 3 und 3ter KAG eingeschränkt.

## VIII. Vergütungen und Kosten

Siehe § 18 und 19 des Anlagereglements

**IX. Mindestinvestitionsbetrag**

CHF 100'000.--

**X. Verwendung des Erfolges**

Ausschüttung der Erträge. Siehe § 22.1 des Anlagereglements.

## INHALTSVERZEICHNIS

Teil 2: Anlagereglement .....	1
Grundlagen .....	3
§ 1    Firma und Sitz von Gesellschaft, Fondsleitung, Depotbank und Vermögens- verwalter .....	3
II    Allgemeine Informationen .....	3
§ 2    Das Gesellschaftsverhältnis .....	3
§ 3    Aufgaben und Befugnisse der SICAV .....	4
§ 4    Die Depotbank .....	5
§ 5    Aktien und Aktienklassen .....	7
§ 6    Aktionärskreis .....	7
III.  Richtlinien der Anlagepolitik .....	7
A    Anlagegrundsätze .....	7
§ 7    Einhaltung der Anlagevorschriften .....	8
§ 8    Anlagepolitik .....	8
8.1 <i>Anlagepolitik des Anlegerteilvermögens</i> .....	8
8.2 <i>Anlagepolitik des Unternehmerteilvermögens</i> .....	9
§ 9    Sicherstellung der Verbindlichkeiten und kurzfristig verfügbare Mittel .....	9
B    Anlagetechniken und -instrumente .....	9
§ 10   Effektenleihe .....	10
§ 11   Pensionsgeschäfte .....	10
§ 12   Derivate .....	10
§ 13   Aufnahme und Gewährung von Krediten .....	10
§ 14   Belastung der Grundstücke .....	10
C    Anlagebeschränkungen .....	10
§ 15   Risikoverteilung und deren Beschränkungen .....	10
IV    Berechnung des Nettoinventarwertes, Ausgabe und Rücknahme von Aktien und Schätzungsexperten .....	11
§ 16   Berechnung des Nettoinventarwertes und Beizug von Schätzungsexperten .....	11
§ 17   Ausgabe, Rücknahme und Umtausch von Aktien sowie Handel .....	12
V    Vergütungen und Nebenkosten .....	13
§ 18   Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Aktionäre .....	14
§ 19   Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Teilvermögens .....	14
VI    Rechenschaftsablage und Prüfung .....	16
§ 20   Rechenschaftsablage .....	16
§ 21   Prüfung .....	17
VII   Verwendung des Erfolges .....	17
§ 22   Verwendung des Erfolges .....	17
VIII  Publikationen der SICAV .....	18
§ 23   Publikationen der SICAV .....	18
IX    Umstrukturierung und Auflösung .....	18
§ 24   Vereinigung .....	18
§ 25   Laufzeit der SICAV und der Teilvermögen und Auflösung .....	19
X    Änderung des Anlagereglements .....	20
§ 26   Änderung des Anlagereglements .....	20
XI    Haftung .....	20
§ 27   Haftung .....	20
XII   Anwendbares Recht und Gerichtsstand .....	20
§ 28   Anwendbares Recht und Gerichtsstand .....	20
<b>Nachtrag für die Teilvermögen</b> .....	22



# Statuten der Sustainable Real Estate Investments SICAV

## I Firma, Sitz, Zweck und Dauer

### Art.1 Firma, Sitz, Dauer

Unter der Firma

Sustainable Real Estate Investments SICAV

besteht eine Gesellschaft in Form einer fremdverwalteten „Investmentgesellschaft mit variablem Kapital“ (SICAV) im Sinne von Art. 36 i.V.m. Art. 58 ff. des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (das „KAG“) mit Sitz in Zürich (die „SICAV“).

Die SICAV ist auf unbestimmte Zeit errichtet.

### Art.2 Zweck

<sup>1</sup> Ausschliesslicher Zweck der SICAV ist die Verwaltung ihres Vermögens, beziehungsweise des Vermögens ihrer Teilvermögen, als einer kollektiven Kapitalanlage gemäss KAG und seiner Verordnungen (die „Kollektivanlagegesetzgebung“) sowie die Äufnung des Anlegeraktienkapitals und die Vertriebstätigkeit für ihre Anlegeraktien.

Die SICAV investiert das/die Anlegerteilvermögen, wie in Art. 3 Abs. 4 definiert, in ein diversifiziertes Portfolio von Immobilien für die private Nutzung (Wohnungen) oder die gewerbliche Nutzung (Gewerberäume) in der Schweiz. Zur Erreichung dieses Ziels investiert die SICAV in Immobilienwerte gemäss Art. 59 KAG, das heisst insbesondere in:

- a) Grundstücke einschliesslich Zugehör;
- 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 in der SICAV vereinigt sind;
- c) Anteile an anderen Immobilienfonds und börsenkotierten Immobilieninvestmentgesellschaften bis höchstens 25 % des Gesamtvermögens der SICAV.

Die SICAV kann darüber hinaus in dem durch das Anlagereglement genehmigten Umfang ihr Vermögen oder das ihrer Teilvermögen ganz oder teilweise anlegen. Die Anlagepolitik und ihre Beschränkungen sowie die Anlagetechniken und -instrumente sind detailliert im Anlagereglement geregelt.

Der Verwaltungsrat der SICAV verfolgt die Politik, das Unternehmerteilvermögen in kurzfristige festverzinsliche Effekten und kurzfristig verfügbare Mittel im Sinne des Anlagereglements zu investieren.

<sup>2</sup> Die SICAV darf überdies bewegliches und unbewegliches Vermögen erwerben, das für die unmittelbare Ausübung ihrer betrieblichen Tätigkeit unerlässlich ist.

<sup>3</sup> Die SICAV kann im weitesten gesetzlich zulässigen Rahmen alle Massnahmen ergreifen und alle Geschäfte tätigen, die sie zur Erreichung ihres Zweckes für geeignet und angemessen erachtet.

## **II Kapital, Ausgaben, Rücknahmen**

### **Art.3 Kapital und Teilvermögen**

<sup>1</sup> Das Kapital der SICAV ist in Unternehmeraktien (die „**Unternehmeraktien**“) und in Anlegeraktien (die „**Anlegeraktien**“) aufgeteilt.

<sup>2</sup> Die Höhe des Kapitals und die Anzahl der Aktien sind nicht im Voraus bestimmt.

<sup>3</sup> Die Aktien weisen keinen Nennwert auf und sind vollständig in bar liberiert.

<sup>4</sup> Die SICAV weist ein Teilvermögen für die Unternehmeraktien (das „**Unternehmerteilvermögen**“) und ein oder mehrere Teilvermögen für die Anlegeraktien (die „**Anlegerteilvermögen**“) auf.

<sup>5</sup> Das Kapital jedes Teilvermögens entspricht jederzeit dem unter Art. 7 definierten Nettoinventarwert des betreffenden Teilvermögens.

### **Art.4 Mindesteinlage, Mindestvermögen, Höhe der eigenen Mittel**

<sup>1</sup> Die vorgeschriebene Mindesteinlage zum Zeitpunkt der Gründung der SICAV beträgt CHF 250'000.-- für die fremdverwaltete SICAV, die die Administration, inklusive des Vertriebs, und die Portfolioverwaltung an dieselbe bewilligte Fondsleitung, delegiert. Die Mindesteinlage ist durch die Unternehmeraktionäre dauernd einzuhalten.

<sup>2</sup> Das Mindestvermögen jedes Anlegerteilvermögens beträgt CHF 5'000'000.--. Jedes Anlegerteilvermögen hat spätestens nach Ablauf der durch die Kollektivanlagengesetzgebung oder allenfalls einer abweichenden, von der Aufsichtsbehörde vorgeschriebenen Frist, über dieses Mindestvermögen zu verfügen. Nach Ablauf dieser Frist meldet die SICAV eine Unterschreitung des Mindestvermögens unverzüglich der Aufsichtsbehörde.

### **Art.5 Aktienklassen**

<sup>1</sup> Die SICAV kann mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde Aktienklassen, deren Aktiva gemeinsam im Einklang mit der spezifischen Anlagepolitik des betroffenen Teilvermögens angelegt werden und die sich namentlich hinsichtlich Vergütungsstruktur, Währungsabsicherung, Aktionärskreis, Referenzwährung, Ausschüttung oder Thesaurierung der Erträge sowie Mindesteinlage voneinander unterscheiden können, schaffen, aufheben oder vereinigen. Die SICAV publiziert die Schaffung, Aufhebung oder Vereinigung von Aktienklassen in den Publikationsorganen.

<sup>2</sup> Aktienklassen desselben Teilvermögens beziehen sich jeweils auf dieselben Vermögenswerte und Verpflichtungen. Für die Verpflichtungen einer Aktienklasse eines Teilvermögens können auch Vermögenswerte einer anderen Aktienklasse desselben Teilvermögens in Anspruch genommen werden. Die SICAV weist im Anlagereglement bzw. im Prospekt falls anwendbar darauf hin, dass alle Klassen eines Teilvermögens das Risiko von spezifischen Verpflichtungen einer Klasse tragen, wenn ihre Verpflichtungen nicht aus der auf diese Aktienklasse entfallenden Quote am Teilvermögen vollständig befriedigt werden können.

<sup>3</sup> Die Vereinigung von Aktienklassen eines Teilvermögens bedarf der Zustimmung der Generalversammlung der Aktionäre des betroffenen Teilvermögens.

## **Art.6 Aktien**

<sup>1</sup> Die Unternehmeraktien lauten auf den Namen. Die Anlegeraktien lauten auf den Inhaber oder auf den Namen. Die Immobilien-SICAV kann jederzeit durch Beschluss der Generalversammlung des betroffenen Teilvermögens Anlegeraktien, die auf den Namen lauten, in Inhaberaktien umwandeln bzw. Inhaberaktien in Namenaktien umwandeln.

<sup>2</sup> Die Aktionäre sind nur am Vermögen und Ertrag desjenigen Teilvermögens beteiligt, dessen Aktien sie halten.

<sup>3</sup> Die Aktionäre sind nur zur vollständigen Einzahlung bzw. Einlage des Ausgabepreises der von ihnen gezeichneten Aktien des Teilvermögens verpflichtet. Ihre persönliche Haftung für Verbindlichkeiten der SICAV ist ausgeschlossen. Vorbehalten bleiben Art. 9 und Art. 14.

<sup>4</sup> Die Aktionäre sind nicht berechtigt, die Verurkundung ihrer Aktien in Wertpapierform zu verlangen. Die Aktien werden im Allgemeinen nicht verbrieft, sondern buchmässig geführt. Sie können in Form von Bucheffekten nach dem Bundesgesetz über Bucheffekten (BEG) vom 3. Oktober 2008 ausgegeben werden. Der Verwaltungsrat kann jedoch beschliessen, die Anlegeraktien in einer Globalurkunde auf Dauer zu verbrieften, an der den Aktionären Miteigentum im Umfang ihres Aktienbestandes an der SICAV zusteht. Die Aufhebung des Miteigentums bzw. Aufteilung der Globalurkunde ist nur durch eine Statutenänderung möglich.

## **Art.7 Vermögenswert, Nettoinventarwert**

<sup>1</sup> Das Vermögen jedes Anlegerteilvermögens wird zum Verkehrswert auf Ende des Rechnungsjahres sowie für jeden Tag, an dem Aktien ausgegeben oder zurückgenommen werden, in der Rechnungseinheit des Anlegerteilvermögens bewertet.

<sup>2</sup> Das Vermögen des Unternehmerteilvermögens wird zum Verkehrswert auf Ende des Rechnungsjahres sowie für jeden Tag, an dem Aktien ausgegeben oder zurückgenommen werden, in der Rechnungseinheit des Unternehmerteilvermögens bewertet. Vorbehalten bleibt die Bewertung des materiellen und immateriellen Anlagevermögens des Unternehmerteilvermögens, welches zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten unter Abzug der betriebsnotwendigen Abschreibungen zu bewerten ist.

<sup>3</sup> Jedes Teilvermögen weist einen eigenen Nettoinventarwert pro Aktie aus, und sofern mehrere Aktienklassen ausgegeben sind, für jede Aktienklasse.

<sup>4</sup> Der Nettoinventarwert einer Aktie ergibt sich aus dem Verkehrswert des entsprechenden Teilvermögens, abzüglich der allfälligen Verbindlichkeiten des Teilvermögens sowie abzüglich der bei einer eventuellen Liquidation des Teilvermögens wahrscheinlich anfallenden Steuern (Grundstück- und gegebenenfalls Handänderungssteuern), dividiert durch die Anzahl der in diesem Teilvermögen ausgegebenen Aktien. Bei mehreren Aktienklassen ergibt sich der Nettoinventarwert einer Aktie aus der der betreffenden Aktienklasse am Verkehrswert des jeweiligen Teilvermögens zukommenden Quote, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten dieses Teilvermögens, die der betreffenden Aktienklasse zugeteilt sind, sowie um die bei einer allfälligen Liquidation dieses Teilvermögens wahrscheinlich anfallenden Steuern (Grundstücks- und gegebenenfalls Handänderungssteuern), die der betreffenden Aktienklasse zugeteilt sind, dividiert durch die Anzahl der im Umlauf befindlichen Aktien der entsprechenden Klasse. Der Nettoinventarwert wird in der Rechnungseinheit des jeweiligen Teilvermögens oder, sofern abweichend, in der Referenzwährung der entsprechenden Aktienklasse berechnet.

<sup>5</sup> Der Anlagereglement bzw. Prospekt falls anwendbar enthält weitere Angaben zur Bewertung und Berechnung des Nettoinventarwertes jedes Teilvermögens.

## **Art.8 Ausgabe, Rücknahme und Umtausch von Aktien**

<sup>1</sup> Die SICAV kann jederzeit neue Aktien zum Nettoinventarwert ausgeben. Die Ausgabe darf jedoch nur in Tranchen stattfinden, und die SICAV bietet die neuen Aktien zuerst den bisherigen Aktionären an. Die Bedingungen werden in einem separaten Emissionsprospekt festgelegt. Die Anlegeraktionäre können jeweils auf das Ende eines Rechnungsjahres unter Einhaltung einer Frist von 12 Monaten die Rücknahme ihrer Aktien zum Nettoinventarwert und deren Auszahlung in bar verlangen. Vorbehalten bleiben die im Rahmen der im Anlagereglement bzw. Prospekt falls anwendbar genannten Maximalsätze vorgesehenen Vergütungen sowie allfällige mit der Ausgabe oder Rücknahme von Aktien verbundene Steuern, Abgaben bzw. Kosten.

<sup>2</sup> Die Unternehmeraktionäre können die Rücknahme ihrer Aktien nur unter Einhaltung der Bestimmungen des Art. 4 verlangen.

<sup>3</sup> Eine Statutenänderung oder ein Beschluss der Generalversammlung ist für die Ausgabe, Rückgabe oder den Umtausch der Aktien nicht erforderlich. Ergänzend gelten die Bestimmungen von Abs. 7 nachstehend.

<sup>4</sup> Die Ausgabe sowie die Rücknahme von Aktien erfolgt grundsätzlich in bar. Vorbehalten bleiben Sacheinzahlungen und Sachrückzahlungen nach Massgabe der durch die Aufsichtsbehörde genehmigten Bestimmungen des Anlagereglements.

<sup>5</sup> Das Anlagereglement regelt die Einzelheiten in Bezug auf die Ausgabe und Rücknahme von Aktien sowie für den Umtausch von Aktien in Aktien einer anderen Aktienklasse oder eines anderen Teilvermögens der SICAV.

<sup>6</sup> Alle Aktien haben zum Zeitpunkt der Erstemission denselben, in der Referenzwährung berechneten Nettoemissionspreis. Vorbehalten bleiben Rundungen bei Ausgabe von Aktienklassen, die auf unterschiedliche Währungen lauten, und Abweichungen zufolge Devisenkursentwicklungen vor dem Erstausgabebetrag. Der Nettoemissionspreis der Erstausgabe entspricht dem von Aktionären zu zahlenden Erstausgabepreis der entsprechenden Aktienklasse ohne Berücksichtigung allfälliger auf der Ausgabe erhobener Vergütungen, Steuern und Abgaben.

<sup>7</sup> Die SICAV kann die Rückzahlung vorübergehend und ausnahmsweise aufschieben, wenn:

- a) ein Markt, welcher Grundlage für die Bewertung eines wesentlichen Teils eines Teilvermögens bildet, geschlossen oder 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 ein Teilvermögen undurchführbar werden;
- d) zahlreiche der sich im Umlauf befindenden Aktien eines Teilvermögens gekündigt werden und dadurch die Interessen der übrigen Aktionäre wesentlich beeinträchtigt werden können.

Die SICAV teilt den Entscheid über den Aufschub unverzüglich der Revisionsstelle, der Aufsichtsbehörde sowie in angemessener Weise den Aktionären mit. Die SICAV darf keine neuen Aktien eines Teilvermögens ausgeben, solange deren Rückzahlung gemäss der vorstehenden lit. a) bis c) aufgeschoben ist.

## **Art.9 Vergütungen bzw. Kosten**

Die Vergütungen bzw. Kosten zulasten der Aktionäre im Zusammenhang mit der Ausgabe und Rücknahme von Aktien sowie die Vergütungen bzw. Kosten zulasten eines Teilvermögens sind im Anlagereglement beschrieben. Vergütungen bzw. Kosten können je Aktienklasse unterschiedlich ausfallen.

## **Art.10 Übertragung der Aktien**

<sup>1</sup> Anlegerinhaberaktien sind als unverbriefte buchmässig geführte Forderungen mittels Zession unter Vorbehalt des Art. 12 übertragbar. Die Mitgliedschafts- und Vermögensrechte gehen mit dem Vollzug des Verfügungsgeschäftes über. Die Anlegernamenaktien können, wenn das Bundesgesetz über Bucheffekten vom 3. Oktober 2008 („**BEG**“) nicht anwendbar ist, unter dem Vorbehalt des Art. 12, als unverbriefte buchmässig geführte Forderungen und unter dem weiteren Vorbehalt der Bestimmungen des Art. 11 über die Eintragung im Aktienbuch, durch Zession übertragen werden.

<sup>2</sup> Wenn das BEG anwendbar ist, richten sich die Übertragung und die Verpfändung der Aktien nach den Bestimmungen dieses Gesetzes.

<sup>3</sup> Die Unternehmernamenaktien sind als unverbriefte buchmässig geführte Forderungen mittels Zession sowie Zustimmung des Verwaltungsrates übertragbar. Die Bestimmungen gemäss Art. 11 über den Eintrag im Aktienbuch bleiben vorbehalten.

<sup>4</sup> Der Verwaltungsrat kann seine Zustimmung zur Übertragung der Unternehmernamenaktien verweigern, wenn der Erwerber eine Bewilligung für den Erwerb von Grundstücken im Sinne des BewG bedarf.

<sup>5</sup> Die SICAV stellt über eine Bank oder einen Effekthändler einen regelmässigen börslichen oder ausserbörslichen Handel der Anlegeraktien sicher. Einzelheiten sind im Anlagereglement sowie in einem separaten Merkblatt geregelt.

## **Art.11 Aktienbuch**

<sup>1</sup> Für die Namenaktien wird ein Aktienbuch geführt, in welches die Aktionäre mit Namen, Adresse und, im Fall von natürlichen Personen, Nationalität (bei juristischen Personen: Gesellschaftssitz) sowie Anzahl, Klasse und Kategorie der Aktien eingetragen werden. Jede Namens- oder Adressänderung muss der SICAV mitgeteilt werden.

<sup>2</sup> Anerkannt werden Unternehmeraktionäre mit der Zustimmung gemäss Art. 10 Abs. 3; sowie Anlegernamenaktionäre, sofern sie im Aktienbuch eingetragen sind.

<sup>3</sup> Nach dem Erwerb von Namenaktien und gestützt auf ein Gesuch um Anerkennung als Aktionär wird jeder Erwerber als Aktionär ohne Stimmrecht betrachtet, bis ihn der Verwaltungsrat als Aktionär mit Stimmrecht anerkannt hat. Lehnt die SICAV das Gesuch um Anerkennung des Erwerbers nicht innerhalb von 20 Tagen nach dessen Erhalt ab, so ist dieser als Aktionär mit Stimmrecht anerkannt.

<sup>4</sup> Die Anerkennung kann ohne Angabe von Gründen verweigert werden, sofern die SICAV beschliesst, die Namenaktien zum Nettoinventarwert im Zeitpunkt der Ablehnung des Gesuchs zurückzunehmen. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen von Art. 14.

<sup>5</sup> Erwerber von Namenaktien werden auf Gesuch als Aktionäre mit Stimmrecht im Aktienbuch eingetragen, sofern:

- a) sie ausdrücklich erklären, diese Namenaktien im eigenen Namen und für eigene Rechnung erworben zu haben und zu halten. Die SICAV kann jedoch Aktionäre im Aktienbuch eintragen, welche erklären, dass sie die Aktien in eigenem Namen, jedoch für fremde Rechnung halten, sofern zu erwarten ist, dass dies für die SICAV nicht zu Nachteilen führt (z.B. im Falle vertragsrechtlicher Anlagefonds oder anderer Formen der kollektiven Anlage, wie Partnerships, Unit Trusts, sowie im Falle einer Anlage durch einen Nominee, etc.);

- b) die Anerkennung eines Erwerbers als Aktionär die SICAV gemäss den ihr zur Verfügung stehenden Informationen nicht daran hindert oder hindern könnte, gesetzlich geforderte Nachweise über die Zusammensetzung des Kreises der Aktionäre zu erbringen;
- c) der Erwerber der Aktien die Voraussetzungen der entsprechenden Aktienklasse erfüllt;
- d) kein wichtiger Grund im Sinne von Art. 10 Abs. 4 vorliegt.

## **Art. 12 Aktionärskreis**

<sup>1</sup> Gewisse Anlegerteilvermögen sind ausschliesslich auf qualifizierte Anleger im Sinne des Art. 10 Abs. 3 und 3ter KAG, die nicht als „US Persons“ gemäss dem US-amerikanischen Securities Act von 1933 bzw. dem Steuerrecht der Vereinigten Staaten von Amerika gelten, beschränkt. Bei gewissen Anlegerteilvermögen ist der Aktionärskreis nicht beschränkt. Die Bestimmungen der vorliegenden Statuten bleiben vorbehalten.

<sup>2</sup> Die SICAV kann den Erwerb, das Halten und die Übertragung von Aktien von Teilvermögen bzw. Aktienklassen wie folgt einschränken oder untersagen:

- a) Die vorliegenden Statuten stellen kein Angebot beziehungsweise keinen Anreiz zur Zeichnung der Aktien der Teilvermögen bzw. der Aktienklassen der SICAV durch eine Person in einer Rechtsordnung dar, in der ein solches Angebot oder ein solcher Anreiz rechtswidrig ist, oder in der die Person, der ein solches Angebot unterbreitet oder ein solcher Anreiz geboten wird, hierzu nicht qualifiziert ist oder in Bezug auf die ein solches Angebot oder ein solcher Anreiz rechtswidrig ist.
- b) Insbesondere sind die Aktien der Teilvermögen beziehungsweise der Aktienklassen der SICAV nicht gemäss dem US Securities Act of 1933 ("**Securities Act**") oder gemäss dem anwendbaren Recht irgendeines anderen Staates der Vereinigten Staaten von Amerika erfasst. Folglich dürfen die Aktien der SICAV weder direkt noch indirekt (i) in den Vereinigten Staaten von Amerika angeboten oder gezeichnet werden, es sei denn eine solche Zeichnung würde durch eine Ausnahme von der Erfassungsanforderungen des Securities Acts möglich gemacht und würde hinsichtlich jeglicher anderen in den Vereinigten Staaten anwendbaren Regulierung zugelassen, (ii) noch an bzw. von "US-Personen" im Sinne der Definition des Securities Acts angeboten oder gezeichnet werden.
- c) Wenn die Bedingungen für das Halten oder die Übertragung der Aktien von Teilvermögen oder von Aktienklassen nicht mehr erfüllt sind.

<sup>3</sup> Falls sich zu irgendeinem Zeitpunkt herausstellt, dass ein Aktionär einer Aktienklasse für diese Klasse nicht oder nicht mehr qualifiziert, so ist die Immobilien-SICAV berechtigt, diesen Aktionär aufzufordern, seine Aktien innert 30 Kalendertagen im Sinne von Art. 8 zurückzugeben oder an eine Person zu übertragen, die die entsprechenden Voraussetzungen erfüllt oder in Aktien einer anderen Klasse umzutauschen, deren Bedingungen der Aktionär erfüllt. Leistet der Aktionär dieser Aufforderung nicht Folge, kann die Immobilien-SICAV entweder einen zwangsweisen Umtausch in eine andere Aktienklasse dieses Teilvermögens vornehmen oder, sofern dies nicht möglich ist, die betreffenden Aktien auf dem Zwangswege gemäss Art. 13 zurückzukaufen.

<sup>4</sup> Falls sich zu irgendeinem Zeitpunkt herausstellt, dass ein Aktionär eines Teilvermögens für dieses Teilvermögen nicht qualifiziert, hat der Verwaltungsrat die betreffenden Aktien auf dem Zwangswege gemäss Art. 13 zurückzukaufen.

## **Art. 13 Zwangsrückkauf**

<sup>1</sup> Die SICAV ist verpflichtet, die bzw. einzelne Aktien in folgenden Fällen zwangsweise zurückzunehmen:

- a) wenn dies zur Wahrung des Rufes des Finanzplatzes, namentlich zur Bekämpfung der Geldwäscherei, erforderlich ist;
- b) wenn ein Aktionär die gesetzlichen, statutarischen oder reglementarischen Voraussetzungen zur Teilnahme an der SICAV nicht mehr erfüllt.

<sup>2</sup> Zusätzlich können die Aktien eines Aktionärs durch die SICAV zum jeweiligen Rücknahmepreis zwangsweise zurückgenommen werden, wenn:

- a) die Beteiligung des Aktionärs an der SICAV geeignet ist, die wirtschaftlichen Interessen der übrigen Aktionäre massgeblich zu beeinträchtigen, insbesondere wenn die Beteiligung steuerliche Nachteile für die SICAV im In- oder Ausland zeitigen kann;
- b) Aktionäre ihre Aktien in Verletzung von Bestimmungen eines auf sie anwendbaren in- oder ausländischen Gesetzes, dieser Statuten oder des Anlagereglements erworben haben oder halten;
- c) die wirtschaftlichen Interessen der Gesamtheit der Aktionäre beeinträchtigt werden oder beeinträchtigt werden können.

<sup>3</sup> Der Zwangsrückkaufpreis bestimmt sich nach Art. 7 Abs. 3.

#### **Art.14 Unternehmeraktionäre**

Die Unternehmeraktionäre haben die gemäss Kollektivanlagengesetzgebung und Statuten obliegenden Pflichten. Sie haben namentlich die Mindesteinlage gemäss Art. 4 Abs. 1 dauernd einzuhalten.

#### **Art.15 Auskunftsrecht der Aktionäre**

<sup>1</sup> Die Aktionäre sind berechtigt, von der SICAV die erforderlichen Auskünfte über die Grundlagen für die Berechnung des Nettoinventarwertes des Teilvermögens, in das sie investiert haben, zu verlangen.

<sup>2</sup> Die SICAV erteilt jedem Aktionär jederzeit Auskunft, wenn der Aktionär ein berechtigtes Interesse an näheren Angaben über einzelne Geschäfte vergangener Jahre geltend macht, wie die Ausübung von Mitgliedschafts- und Gläubigerrechten.

#### **Art.16 Verhältnis zum Finanzmarktinfrastrukturgesetz**

Die Bestimmungen im Finanzmarktinfrastrukturgesetz vom 19. Juni 2015 (FinfraG) über öffentliche Kaufangebote sind auf die SICAV nicht anwendbar. Vorbehalten bleiben die Offenlegungspflichten gemäss FinfraG sowie bei an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelten Aktien der SICAV die massgebenden börsenrechtlichen Bestimmungen.

### **III Organisation der SICAV**

#### **Art.17 Organe**

Die Organe der SICAV sind:

- A Generalversammlung
- B Verwaltungsrat
- C Revisionsstelle

## **A Generalversammlung**

### **Art.18 Befugnisse**

<sup>1</sup> Oberstes Organ der Immobilien-SICAV ist die Generalversammlung sämtlicher Aktionäre. Ihr stehen folgende unübertragbare Befugnisse zu:

- a) Festsetzung und Änderung der Statuten;
- b) Wahl und Abberufung der Mitglieder des Verwaltungsrates und der Revisionsstelle;
- c) Genehmigung des Jahresberichtes;
- d) Genehmigung der Jahresrechnung sowie die Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes im Rahmen der gemäss Anlagereglement und Art. 31 zulässigen Ausschüttungen;
- e) die Festsetzung einer Zwischendividende und die Genehmigung des dafür erforderlichen Zwischenabschlusses;
- f) Entlastung der Mitglieder des Verwaltungsrates;
- g) Beschlussfassung über die Gegenstände, die der Generalversammlung durch das Gesetz oder die Statuten vorbehalten sind;
- h) Änderung des Anlagereglements sofern die Änderung
  - nicht von Gesetzes wegen erforderlich ist,
  - Rechte der Aktionäre berührt, oder
  - nicht ausschliesslich formeller Natur ist.
- i) die Umstrukturierung der SICAV oder ihrer Teilvermögen im Sinne von Art. 95 Abs. 1 KAG zu beschliessen.

<sup>2</sup> Generalversammlungen für ein einzelnes Teilvermögen können einberufen werden, wenn es um Entscheide geht, welche lediglich dieses Teilvermögen betreffen. Die Bestimmungen betreffend die Generalversammlung kommen sinngemäss zur Anwendung.

### **Art.19 Einberufung**

<sup>1</sup> Die Generalversammlung wird durch den Verwaltungsrat einberufen.

<sup>2</sup> Die ordentliche Generalversammlung findet jedes Jahr innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Geschäftsjahres statt.

<sup>3</sup> Ausserordentliche Generalversammlungen werden nach Bedarf einberufen auf Beschluss einer Generalversammlung oder des Verwaltungsrates oder auf schriftlich begründetes Verlangen von Aktionären, die zusammen mindestens 10 Prozent der Stimmen der SICAV oder, sofern nur einzelne Teilvermögen betroffen sind, 10 Prozent der Stimmen des jeweiligen Teilvermögens vertreten.

### **Art.20 Form der Einberufung, Traktandierung**

<sup>1</sup> Die Einberufung zu einer Generalversammlung erfolgt durch Veröffentlichung der Einladung in den Publikationsorganen der SICAV gemäss Art. 35 Abs. 2 spätestens 20 Tage vor dem Versammlungstag. In der Einberufung sind bekanntzugeben: (i) das Datum, der Beginn, die Art und der Ort der Generalversammlung, (ii) die Verhandlungsgegenstände, (iii) Anträge des Verwaltungsrates, (iv) gegebenenfalls die Anträge der Aktionäre samt kurzer Begründung und (v) gegebenenfalls der Name und die Adresse des unabhängigen Stimmrechtsvertreters. Die Aktionäre können überdies schriftlich direkt orientiert werden.



<sup>2</sup> Aktionäre, die zusammen über mindestens 10 Prozent der Stimmen sämtlicher bzw., sofern nur einzelne Teilvermögen betroffen sind, einzelner Teilvermögen verfügen, können die Traktandierung von Verhandlungsgegenständen verlangen, sofern das Traktandierungsgesuch mindestens 45 Tage vor der Generalversammlung schriftlich bei der SICAV eintrifft.

<sup>3</sup> Über Gegenstände, die nicht in dieser Weise angekündigt worden sind, können keine Beschlüsse gefasst werden. Hiervon ist jedoch der Beschluss auf Einberufung einer ausserordentlichen Generalversammlung ausgenommen. Zur Stellung von Anträgen im Rahmen der Verhandlungsgegenstände und zu Verhandlungen ohne Beschlussfassung bedarf es keiner vorherigen Ankündigung.

<sup>4</sup> Mindestens 20 Tage vor der Generalversammlung sind den Aktionären der Jahresbericht und die Revisionsberichte zugänglich zu machen. Sofern die Unterlagen nicht elektronisch zugänglich sind, kann jeder Aktionär während eines Jahres nach der ordentlichen Generalversammlung verlangen, dass ihm der Geschäftsbericht in der von der Generalversammlung genehmigten Form sowie die Revisionsberichte zugestellt werden.

## **Art.21 Vorsitz, Büro, Protokoll**

<sup>1</sup> Den Vorsitz der Generalversammlung führt der Präsident des Verwaltungsrates, bei dessen Verhinderung der Vizepräsident oder ein anderes Mitglied des Verwaltungsrates.

<sup>2</sup> Der Präsident bezeichnet den Protokollführer und den/die Stimmzähler, die nicht notwendigerweise Aktionäre sein müssen.

<sup>3</sup> Das Protokoll ist vom Vorsitzenden und vom Protokollführer zu unterzeichnen.

<sup>4</sup> Das Protokoll hält fest: (i) das Datum, den Beginn und das Ende sowie die Art und den Ort der Generalversammlung, (ii) die Anzahl, die Art, den Nennwert und die Kategorie der vertretenen Aktien, unter Angabe der Aktien, die vom unabhängigen Stimmrechtsvertreter, von den Organstimmrechtsvertretern oder von Depotvertretern vertreten werden, (iii) die Beschlüsse und die Wahlergebnisse, (iv) die in der Generalversammlung gestellten Begehren um Auskunft und die darauf erteilten Antworten, (v) die von den Aktionären zu Protokoll gegebenen Erklärungen und (vi) relevante technische Probleme, die bei der Durchführung der Generalversammlung auftreten.

## **Art.22 Teilnahmeberechtigung**

<sup>1</sup> Der Verwaltungsrat erlässt, vorbehaltlich anderer Regelungen in den Statuten, die Verfahrensvorschriften über die Teilnahme und Vertretung an der Generalversammlung.

<sup>2</sup> Zur Teilnahme an der Generalversammlung und Ausübung des Stimmrechts in der Generalversammlung sind die Inhaberaktionäre berechtigt sowie diejenigen Namenaktionäre, die an dem jeweils vom Verwaltungsrat bezeichneten Stichtag im Aktienbuch als Namenaktionäre mit Stimmrecht eingetragen sind.

<sup>3</sup> Ein stimmberechtigter Aktionär kann sich in der Generalversammlung durch einen anderen stimmberechtigten Aktionär oder durch einen Dritten vertreten lassen. Die SICAV regelt in der Einladung die Anforderungen hinsichtlich des Nachweises der Vertretungsvollmacht.

<sup>4</sup> Der Vorsitzende der Generalversammlung entscheidet über die Zulässigkeit einer Vertretung.

## **Art.23 Stimmrechte**

<sup>1</sup> Jede Aktie berechtigt zu einer Stimme.

<sup>2</sup> Anlegeraktionäre sind stimmberechtigt für:

- a) das Teilvermögen, an dem sie beteiligt sind;
- b) die SICAV, wenn der Entscheid die Immobilien-SICAV als Ganzes betrifft.

<sup>3</sup> Unternehmeraktionäre sind stimmberechtigt für die SICAV als Ganzes sowie in den für sie von Gesetz oder Statuten vorgesehenen Zuständigkeiten.

<sup>4</sup> Weicht der einem Teilvermögen zurechenbare Stimmanteil deutlich von dem diesem Teilvermögen zurechenbaren Vermögensanteil ab, so können die Aktionäre an der Generalversammlung gemäss Abs. 2 Bst. b über die Zerlegung oder Zusammenlegung der Aktien einer Aktienkategorie entscheiden. Dieser Entscheid unterliegt der Zustimmung der Aufsichtsbehörde.

## **Art.24 Beschlussfassung, Wahlen, Tagungsort, Verwendung elektronische Mittel**

<sup>1</sup> Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse und vollzieht ihre Wahlen stets mit der absoluten Mehrheit der vertretenen Aktienstimmen, soweit nicht das Gesetz oder die Statuten abweichende Bestimmungen enthalten.

<sup>2</sup> Kommt bei Wahlen im ersten Wahlgang kein Wahlergebnis zustande, findet ein zweiter Wahlgang statt, in dem die relative Mehrheit entscheidet.

<sup>3</sup> Die Wahlen und Abstimmungen finden offen statt, sofern nicht der Vorsitzende das geheime Verfahren anordnet oder die Generalversammlung dies so beschliesst.

<sup>4</sup> Der Verwaltungsrat bestimmt den Tagungsort der Generalversammlung. Die Generalversammlung kann an verschiedenen Orten gleichzeitig durchgeführt werden, sofern die Voten der Teilnehmenden unmittelbar in Bild und Ton an sämtliche Tagungsorte übertragen werden. Der Verwaltungsrat kann vorsehen, dass Aktionäre, die nicht am Ort der Generalversammlung anwesend sind, ihre Rechte auf elektronischem Weg ausüben können.

<sup>5</sup> Die Generalversammlung kann im Ausland durchgeführt werden, wenn der Verwaltungsrat in der Einberufung einen unabhängigen Stimmrechtsvertreter bezeichnet. Der Verwaltungsrat kann auf eine solche Bezeichnung eines unabhängigen Stimmrechtsvertreters verzichten, sofern alle Aktionäre damit einverstanden sind.

<sup>6</sup> Die Generalversammlung kann mit elektronischen Mitteln ohne Tagungsort durchgeführt werden. Der Verwaltungsrat kann diesfalls in der Einberufung einen unabhängigen Stimmrechtsvertreter bezeichnen oder ohne Zustimmung der Aktionäre darauf verzichten.

<sup>7</sup> Bei Verwendung elektronischer Mittel hat der Verwaltungsrat sicherzustellen, dass die Identität der Teilnehmer feststeht, die Voten in der Generalversammlung unmittelbar übertragen werden, jeder Teilnehmer Anträge stellen und sich an der Diskussion beteiligen kann und das Abstimmungsergebnis nicht verfälscht werden kann. Treten während der Generalversammlung unter Verwendung von elektronischen Mitteln technische Probleme auf, sodass die Generalversammlung nicht ordnungsgemäss durchgeführt werden kann, so muss sie wiederholt werden. Beschlüsse, welche die Generalversammlung vor dem Auftreten der technischen Probleme gefasst hat, bleiben gültig.

## **Art.25 Auflösung der SICAV oder eines Teilvermögens, Versammlung der Unternehmensaktionäre, Zirkularbeschlüsse**

<sup>1</sup> Ein Beschluss der Unternehmensaktionäre, der mindestens zwei Drittel der ausgegebenen Unternehmeraktien auf sich vereinigt, ist erforderlich für die Auflösung der SICAV bzw. eines Anlegerteilvermögens. Über die

Auflösung des Unternehmerteilvermögens kann nur im Rahmen des Beschlusses über die Auflösung der SICAV entschieden werden.

<sup>2</sup> Betreffend die Versammlung der Unternehmensaktionäre kommen die Bestimmungen betreffend die Generalversammlung sinngemäss zur Anwendung. Vorbehalten bleibt die Einberufung einer Universalversammlung, die ohne Einhaltung der vorstehenden Formvorschriften abgehalten werden kann.

<sup>3</sup> Anstelle von Beschlüssen an Generalversammlungen können Abstimmungen über dem Korrespondenzweg stattfinden, sofern nicht ein Unternehmeraktionär Beschlussfassung an einer Generalversammlung verlangt.

## **B Verwaltungsrat**

### **Art.26 Oberleitung, Befugnisse**

<sup>1</sup> Dem Verwaltungsrat obliegt die oberste Leitung der SICAV und die Überwachung einer allfälligen Geschäftsführung. Er vertritt die SICAV nach aussen und besorgt alle Angelegenheiten, die nicht nach Gesetz, Statuten oder Reglement einem anderen Organ der SICAV übertragen sind.

<sup>2</sup> Der Verwaltungsrat und seine allfälligen Beauftragten wahren die Interessen der Gesamtheit der Aktionäre.

<sup>3</sup> Der Verwaltungsrat hat folgende unübertragbare und unentziehbare Aufgaben:

- a) die Oberleitung der SICAV und die Erteilung der nötigen Weisungen;
- b) die Festlegung der Organisation einschliesslich Erlass des Organisationsreglements;
- c) die Ausgestaltung des Rechnungswesens, der Finanzkontrolle sowie der Finanzplanung;
- d) die Ernennung und Abberufung nach Massgabe des Organisationsreglements allfällig mit der Geschäftsführung und der Vertretung betrauten Mitgliedern des Verwaltungsrates bzw. Dritter und die Regelung der Zeichnungsberechtigung;
- e) die Oberaufsicht über die mit der Geschäftsführung betrauten Personen, namentlich im Hinblick auf die Befolgung der Gesetze, Statuten, Reglemente und Weisungen;
- f) die Erstellung des Geschäftsberichtes sowie die Vorbereitung der Generalversammlung und die Ausführung ihrer Beschlüsse;
- g) die Meldung an die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht (FINMA) im Fall der Überschuldung;
- h) die Festlegung, Änderung und Umsetzung der Grundsätze der Anlagepolitik sowie die Aufstellung des Anlagereglements, soweit diese nicht gemäss Art. 18 Abs. 1 Bst. g der Generalversammlung vorbehalten sind;
- i) die Bezeichnung und den Wechsel der Depotbank;
- j) der Beschluss über die Delegation der Administration der SICAV an eine Fondsleitung beziehungsweise über die Delegation der Portfolioverwaltung an eine Fondsleitung oder einen Vermögensverwalter kollektiver Kapitalanlagen, der einer anerkannten Aufsicht untersteht, sowie die Delegation von anderen partiellen Aufgaben an eine Fondsleitung oder an qualifizierte Dritte;
- k) die Unterrichtung, Überwachung und Kontrolle der Beauftragten;
- l) das Sicherstellen der Schaffung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines wirksamen internen Kontrollsystems (IKS);
- m) die Bestimmung der Geschäftsstrategie und der Geschäftspolitik;

- n) die Bestimmung der Richtlinien hinsichtlich der Verwendung von Derivaten, Effektenleihe und Pensionsgeschäft;
- o) die Ernennung und Abberufung der Prüfgesellschaft gemäss dem KAG und die Bearbeitung ihrer Berichte;
- p) die Entscheidung über den Erwerb und die Veräusserung von Elementen des Immobilienvermögens, die für die direkte Ausübung der Tätigkeit der SICAV unerlässlich sind;
- q) die mit der Fondsleitung gemeinsame Ernennung der Schätzungsexperten;
- r) die Entscheidung über die Gründung eines neuen Anlegerteilvermögens;
- s) die Ausübung der Kontrollrechte über die Fondsleitung und, gegebenenfalls, über den Vermögensverwalter kollektiver Kapitalanlagen;
- t) die mit der Fondsleitung gemeinsame Ernennung der Bank oder des Effekthändlers, die oder der einen regelmässigen börslichen oder ausserbörslichen Handel der Anlegeraktien organisiert.

<sup>4</sup> Der Verwaltungsrat muss bzw. kann folgende Aufgaben auf Grundlage des Organisationsreglements sowie im Rahmen der massgeblichen Bestimmungen der Kollektivanlagengesetzgebung ganz oder teilweise delegieren:

- a) die Erstellung des Anlagereglements von neuen Teilvermögen;
- b) die Schaffung neuer Teilvermögen sowie neuer Aktienklassen;
- c) die Verwaltung (einschliesslich des Risikomanagements, der Compliance, der Berechnung des Nettoinventarwertes, der Bestimmung der Ausgabe- und Rücknahmepreise, der Erstellung der Buchhaltung, des Betriebs des IT-Systems sowie jeder anderen administrativen oder logistischen Aufgabe der SICAV beziehungsweise ihrer Teilvermögen, wie zum Beispiel der steuerlichen Abrechnungen und der Rückerstattung der Quellensteuer);
- d) die rechtliche und steuerliche Beratung;
- e) die Umsetzung des internen Kontrollsystems (IKS);
- f) die Entscheidung hinsichtlich der Bewertung von Anlagen;
- g) die Verfassung aller obligatorischen Bekanntmachungen, wie der Jahresberichte und anderer an die Anleger gerichteten Bekanntmachungen;
- h) die Rechenschaftsablage;
- i) die Entscheidung in Bezug auf die Gründung und Auflösung von Tochtergesellschaften, deren einziger Zweck das Halten von Anlagen für die SICAV ist;
- j) die Entscheidung in Bezug auf die Ausgabe und die Rücknahme von Aktien;
- k) die Einhaltung der Meldepflichten;
- l) die Überwachung eventueller Unterbeauftragter;
- m) der Abschluss von Vertriebsverträgen;
- n) die Anlageentscheide.

<sup>5</sup> Der Verwaltungsrat ist für alle Angelegenheiten zuständig, die nicht der Generalversammlung oder andern Gesellschaftsorganen übertragen oder vorbehalten sind und kann in diesen Angelegenheiten Beschluss fassen.

## **Art.27 Wahl, Amtsdauer**

<sup>1</sup> Der Verwaltungsrat besteht aus mindestens drei und höchstens sieben Mitgliedern. Der Verwaltungsrat besteht aus einer Mehrheit von Mitgliedern, die nicht als „Personen im Ausland“ im Sinne des BewG gelten. Der Verwaltungsrat muss unabhängig von dem oder den Unternehmensaktionär(en) sein, sei es entweder durch eine Mehrheit von unabhängigen Mitgliedern oder durch den Stichtscheid des von dem oder den Unternehmensaktionär(en) unabhängigen Präsidenten.

<sup>2</sup> Die Mitglieder werden von der Generalversammlung gewählt. Die Amtsdauer beträgt ein Jahr.

<sup>3</sup> Die Amtsdauer der Mitglieder des Verwaltungsrates beginnt mit der Wahl und endet mit dem Tag der ordentlichen Generalversammlung am Ende der Amtsperiode. Vorbehalten bleiben vorherige Rücktritte oder vorherige Abberufungen.

<sup>4</sup> Die Mitglieder des Verwaltungsrates sind jederzeit wieder wählbar.

<sup>5</sup> Der Verwaltungsrat konstituiert sich selbst. Er bestimmt seinen Präsidenten, den Vizepräsidenten und den Sekretär. Letztgenannter muss nicht notwendigerweise Mitglied des Verwaltungsrates sein.

## **Art.28 Delegation, Ausschuss, Administration**

<sup>1</sup> Der Verwaltungsrat muss die Administration, inklusive des Vertriebs der Anlegeraktien, und die Portfolioverwaltung der SICAV an eine Fondsleitung übertragen, vorbehaltlich der unübertragbaren Aufgaben gemäss Art. 26 Abs. 3. Der Verwaltungsrat kann überdies, soweit zulässig, weitere Aufgaben ganz oder teilweise an Mitglieder, an eine Geschäftsleitung oder an Dritte, die nicht Aktionäre sein müssen, übertragen, soweit dies im Interesse einer sachgerechten Verwaltung liegt.

<sup>2</sup> Die Fondsleitung kann die Portfolioverwaltung an einen Vermögensverwalter Kollektivvermögen, der einer anerkannten Aufsicht untersteht, delegieren. Die Fondsleitung kann die Vertriebstätigkeit der Anlegeraktien an einen Dritten delegieren.

## **Art.29 Einberufung**

Der Verwaltungsrat versammelt sich auf Einladung des Präsidenten, bei dessen Verhinderung auf Einladung seines Vizepräsidenten, so oft es die Geschäfte erfordern, oder auf schriftliches Verlangen eines seiner Mitglieder, mindestens jedoch viermal pro Jahr.

## **Art.30 Beschlussfähigkeit, Beschlussfassung, Protokoll, Tagungsort, Verwendung elektronischer Mittel, schriftliche Beschlussfassung**

<sup>1</sup> Sitzungsordnung, Beschlussfähigkeit (Präsenz) und Beschlussfassung des Verwaltungsrates richten sich nach dem Organisationsreglement.

<sup>2</sup> Bei Stimmgleichheit hat der Vorsitzende (zusätzlich zu seiner üblichen Stimme) den Stichtscheid.

<sup>3</sup> Über die Verhandlungen und Beschlüsse des Verwaltungsrates ist ein Protokoll zu führen. Das Protokoll ist vom Vorsitzenden und vom Sekretär des Verwaltungsrates zu unterzeichnen.

<sup>4</sup> Der Verwaltungsrat setzt die Entschädigung seiner Mitglieder fest.

<sup>5</sup> Der Verwaltungsrat kann seine Beschlüsse (i) an einer Sitzung mit Tagungsort, wobei der Verwaltungsrat vorsehen kann, dass Mitglieder, die nicht am Tagungsort anwesend sind, unter Verwendung elektronischer Mittel teilnehmen können, (ii) unter Verwendung elektronischer Mittel ohne Tagungsort sowie (iii) auf schriftlichem Weg auf Papier oder in elektronischer Form, sofern nicht ein Mitglied die mündliche Beratung

verlangt, fassen. Im Fall der Beschlussfassung auf elektronischem Weg ist keine Unterschrift erforderlich; vorbehalten bleibt eine anderslautende, schriftliche Festlegung des Verwaltungsrats.

<sup>6</sup> Bei Verwendung elektronischer Mittel hat der Verwaltungsrat sicherzustellen, dass die Identität der Teilnehmer feststeht, deren Voten unmittelbar übertragen werden, jeder Teilnehmer Anträge stellen und sich an der Diskussion beteiligen kann und das Abstimmungsergebnis nicht verfälscht werden kann.

<sup>7</sup> Treten unter Verwendung von elektronischen Mitteln technische Probleme auf, sodass die Beschlussfassung nicht ordnungsgemäss durchgeführt werden kann, so muss sie wiederholt werden. Beschlüsse, welche vor dem Auftreten der technischen Probleme gefasst wurden, bleiben gültig.

### **Art.31 Verwendung des Erfolges**

<sup>1</sup> Der Nettoertrag der SICAV beziehungsweise der Anlegerteilvermögen wird jährlich dem Vermögen des entsprechenden Anlegerteilvermögens zur Wiederanlage hinzugefügt oder jährlich pro Aktienklasse an die Aktionäre ausgeschüttet, spätestens innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres, in Schweizer Franken. Der Zeitpunkt der ersten Ausschüttung ist jeweils je Aktienklasse im Anlagereglement genannt.

<sup>2</sup> Eventuelle Ausschüttungen auf Unternehmerteilvermögen und deren Umfang werden jährlich beschlossen.

<sup>3</sup> Die SICAV kann im Übrigen Zwischenausschüttungen aus den Erträgen der Anlagen vornehmen.

<sup>4</sup> Realisierte Kapitalgewinne aus der Veräusserung von Sachen und Rechten können von der SICAV ausgeschüttet oder zur Wiederanlage zurückbehalten werden.

<sup>5</sup> Das Anlagereglement regelt die Einzelheiten, namentlich den Umfang der Nettoertragsausschüttung und den Umfang des zulässigen Vortrages auf neue Rechnung.

## **C Revisionsstelle**

### **Art.32 Bestellung, Befugnisse**

<sup>1</sup> Die Generalversammlung wählt eine Revisionsgesellschaft als Revisionsstelle, wobei diese die Anforderungen in Bezug auf ihre Befähigung und Unabhängigkeit gemäss Obligationenrecht und Kollektivanlagengesetzgebung erfüllen muss.

<sup>2</sup> Die Amtsdauer der Revisionsstelle beträgt ein Jahr. Sie beginnt mit der Wahl und endet am Tag der ordentlichen Generalversammlung nach dem Ende der Amtsperiode. Vorbehalten bleiben vorheriger Rücktritt oder vorherige Abberufung.

<sup>3</sup> Die Revisionsstelle führt ihre Pflicht zur Prüfung und Berichterstattung gemäss den anwendbaren Vorschriften des Obligationenrechts über die ordentliche Revision und der Kollektivanlagengesetzgebung aus.

## **IV Geschäftsjahr und Jahresbericht**

### **Art.33 Geschäftsjahr**

Das Rechnungsjahr läuft jeweils vom 1. Juli bis zum 30. Juni.

## **Art.34 Rechnungseinheit und Jahresbericht**

<sup>1</sup> Die Rechnungseinheit ist der Schweizer Franken.

<sup>2</sup> Der Verwaltungsrat erstellt für jedes Geschäftsjahr innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Geschäftsjahres einen Jahresbericht gemäss den gesetzlichen Vorgaben.

<sup>3</sup> Falls anwendbar, erstellt der Verwaltungsrat einen Halbjahresbericht gemäss den gesetzlichen Vorgaben innerhalb von zwei Monaten nach Ablauf der ersten Hälfte des Geschäftsjahres.

## **V Bekanntmachungen**

### **Art.35 Bekanntmachungen**

<sup>1</sup> Die durch Gesetz oder die Statuten vorgeschriebenen Bekanntmachungen der Immobilien-SICAV erfolgen durch Publikation im Schweizerischen Handelsamtsblatt sowie in dem oder den weiteren Printmedium bzw. Printmedien und/oder der oder den von der Aufsichtsbehörde anerkannten, öffentlich zugänglichen elektronischen Plattform bzw. Plattformen.

<sup>2</sup> Die im KAG und ihren Verordnungen sowie den Statuten vorgeschriebenen Publikationen der SICAV erfolgen durch Publikation in dem bzw. den im Anlagereglement sowie in einem separaten Merkblatt genannten Printmedium bzw. Printmedien und/oder der bzw. den von der Aufsichtsbehörde anerkannten, öffentlich zugänglichen elektronischen Plattform bzw. Plattformen.

<sup>3</sup> Die SICAV kommuniziert, auf Anfrage der Aktionäre hin, die Nettoinventarwerte aller Aktien.

<sup>4</sup> Die Statuten, das Anlagereglement sowie den Prospekt, das Basisinformationsblatt oder ein anderes gleichwertiges Dokument zum Zeitpunkt der Statuten (sofern anwendbar) und die jeweiligen Jahresberichte können bei der SICAV, der Depotbank und bei allen Vertreibern kostenlos bezogen werden.

## **VI Haftung**

### **Art.36 Haftung**

<sup>1</sup> Jedes Anlegerteilvermögen haftet ausschliesslich für seine eigenen Verbindlichkeiten.

## **VII Liquidation und Umstrukturierung**

### **Art.37 Liquidation**

<sup>1</sup> Im Falle der Auflösung der SICAV wird die Liquidation durch den Verwaltungsrat besorgt, sofern die Versammlung der Unternehmeraktionäre nichts anderes festlegt. Ein abweichender Entscheid der Aufsichtsbehörde bleibt vorbehalten.

<sup>2</sup> Die Liquidatoren haben unbeschränkte Vollmacht, das gesamte Gesellschaftsvermögen der SICAV zu liquidieren.

<sup>3</sup> Die Anlegeraktionäre haben ein Recht auf einen verhältnismässigen Anteil am Ergebnis der Liquidation. Die Unternehmeraktionäre werden nachrangig befriedigt.

### **Art. 38 Umstrukturierung**

Die SICAV und ihre Teilvermögen können im Sinne von Art. 95 Abs. 1 KAG nach den im Anlagereglement festgelegten Verfahren und unter Einhaltung der Gesetzgebung über kollektive Kapitalanlagen umstrukturiert werden.

## **VIII Rechtsstreitigkeiten**

### **Art. 39 Rechtsstreitigkeiten**

Alle Rechtsstreitigkeiten über Angelegenheiten der SICAV werden durch die ordentlichen Gerichte am Sitz der SICAV beurteilt. Vorbehalten bleiben die Rechtsbehelfe der Aktionäre an die Aufsichtsbehörde gemäss der Kollektivanlagengesetzgebung.

Für die Auslegung der Statuten ist die deutsche Fassung massgebend.

## **IX Inkrafttreten**

### **Art. 40 Inkrafttreten**

Diese Statuten treten nach Genehmigung durch die Aufsichtsbehörde mit Eintrag im Handelsregister in Kraft.

Änderungen bedürfen der vorgängigen Genehmigung durch die Aufsichtsbehörde.

Bern, 30. Juni 2023

Namens der Generalversammlung

Der Vorsitzende:      Der Protokollführer:



## INHALTSVERZEICHNIS

I	Firma, Sitz, Zweck und Dauer.....	1
Art. 1	Firma, Sitz, Dauer.....	1
Art. 2	Zweck.....	1
II	Kapital, Ausgaben, Rücknahmen .....	2
Art. 3	Kapital und Teilvermögen.....	2
Art. 4	Mindesteinlage, Mindestvermögen, Höhe der eigenen Mittel.....	2
Art. 5	Aktienklassen.....	2
Art. 6	Aktien.....	3
Art. 7	Vermögenswert, Nettoinventarwert.....	3
Art. 8	Ausgabe, Rücknahme und Umtausch von Aktien.....	4
Art. 9	Vergütungen bzw. Kosten.....	4
Art. 10	Übertragung der Aktien.....	5
Art. 11	Aktienbuch.....	5
Art. 12	Aktionärskreis.....	6
Art. 13	Zwangsrückkauf.....	6
Art. 14	Unternehmeraktionäre.....	7
Art. 15	Auskunftsrecht der Aktionäre.....	7
Art. 16	Verhältnis zum Finanzmarktinfratrukturgesetz.....	7
III	Organisation der SICAV .....	7
Art. 17	Organe.....	7
A	Generalversammlung.....	8
Art. 18	Befugnisse.....	8
Art. 19	Einberufung.....	8
Art. 20	Form der Einberufung, Traktandierung.....	8
Art. 21	Vorsitz, Büro, Protokoll.....	9
Art. 22	Teilnahmeberechtigung.....	9
Art. 23	Stimmrechte.....	9
Art. 24	Beschlussfassung, Wahlen.....	10
Art. 25	Auflösung der SICAV oder eines Teilvermögens, Versammlung der Unternehmensaktionäre, Zirkularbeschlüsse.....	10
B	Verwaltungsrat.....	11
Art. 26	Oberleitung, Befugnisse.....	11
Art. 27	Wahl, Amtsdauer.....	13
Art. 28	Delegation, Ausschuss, Administration.....	13
Art. 29	Einberufung.....	13
Art. 30	Beschlussfähigkeit, Beschlussfassung, Protokoll.....	13
Art. 31	Verwendung des Erfolges.....	14
C	Revisionsstelle.....	14
Art. 32	Bestellung, Befugnisse.....	14
IV	Geschäftsjahr und Jahresbericht .....	14
Art. 33	Geschäftsjahr.....	14
Art. 34	Rechnungseinheit und Jahresbericht.....	15
V	Bekanntmachungen .....	15
Art. 35	Bekanntmachungen.....	15
VI	Haftung.....	15
Art. 36	Haftung.....	15
VII	Liquidation und Umstrukturierung.....	15
Art. 37	Liquidation.....	15
Art. 38	Umstrukturierung.....	16
VIII	Rechtsstreitigkeiten .....	16
Art. 39	Rechtsstreitigkeiten.....	16
IX	Inkrafttreten .....	16
Art. 40	Inkrafttreten.....	16