

Credit Suisse Real Estate Fund International (in Liquidation)

Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds»
für qualifizierte Anleger

Verkaufsprospekt mit integriertem Fondsvertrag

30. August 2024
Vertrieb Schweiz

Teil 1: Prospekt

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

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

1 Informationen über den Immobilienfonds

Der «Credit Suisse Real Estate Fund International (in Liquidation)»
ist ein Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilien-
fonds» gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen
vom 23. Juni 2006 (KAG) für qualifizierte Anleger im Sinne von Art.
10 Abs. 3 KAG i.V.m. Art. 4 Abs. 3 – 5 oder Art. 5 Abs. 1 und 4 des
Bundesgesetzes über die Finanzdienstleistungen vom 15. Juni 2018
(FIDLEG) sowie für qualifizierte Anleger im Sinne von Art. 10 Abs.
3ter KAG.

1.1 Gründung des Immobilienfonds in der Schweiz

Der Fondsvertrag wurde von der Credit Suisse Funds AG, Zürich, als
Fondsleitung aufgestellt und mit Zustimmung der Credit Suisse AG,
Zürich, als Depotbank der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht
FINMA (FINMA) unterbreitet und von dieser erstmals am 7. Juni 2004
genehmigt. Am 20. November 2016 hat die Credit Suisse (Schweiz)
AG den grössten Teil des zur Division «Swiss Universal Bank» ge-
hörenden Geschäfts der Credit Suisse AG übernommen. In diesem
Zusammenhang hat die Credit Suisse (Schweiz) AG mit Genehmi-
gung der FINMA die Depotbankfunktion für diesen Immobilienfonds
übernommen.

Zum 30. April 2024 hat die UBS Fund Management (Switzerland)
AG, Basel, die Credit Suisse Funds AG, Zürich, übernommen. In die-
sem Zusammenhang hat die UBS Fund Management (Switzerland)
AG, Basel, mit Genehmigung der FINMA die Funktion als Fondslei-
tung für diesen Immobilienfonds übernommen.

Zum 1. Juli 2024 hat die UBS Switzerland AG, Zürich, die Credit
Suisse (Schweiz) AG, Zürich, übernommen. In diesem Zusam-
menhang hat die UBS Switzerland AG, Zürich, mit Genehmigung der
FINMA die Depotbankfunktion für diesen Immobilienfonds übernom-
men.

Die FINMA hat auf Gesuch der Fondsleitung und der Depotbank die-
sen Immobilienfonds gemäss Art. 10 Abs. 5 KAG von folgenden Vor-
schriften befreit:

- a) das Unabhängigkeitserfordernis von den anderen Schätzungs-
experten;
- b) die Pflicht zur ständigen Einhaltung der Fremdfinanzierungsli-
mite (§ 14 Ziff. 2).
- c) die Pflicht zur monatlichen Preisveröffentlichung;
- d) die Pflicht, einen regelmässigen börslichen oder ausserbörsli-
chen Handel von Immobilienfondsanteilen sicherzustellen.

1.2 Laufzeit

Der Immobilienfonds besteht auf unbestimmte Zeit.

1.3 Für den Immobilienfonds relevante Steuervorschriften

Der Immobilienfonds besitzt in der Schweiz keine Rechtspersönlich-
keit. Er unterliegt grundsätzlich weder einer Ertrags- noch einer Ka-
pitalsteuer. Eine Ausnahme bilden Immobilienfonds mit direktem
Grundbesitz. Die Erträge aus direktem Grundbesitz unterliegen ge-
mäss dem Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer der Beste-
uerung beim Immobilienfonds selbst und sind dafür beim Anteilinhaber
steuerfrei; sie unterliegen nicht der Verrechnungssteuer, sofern sie
über gesonderte Coupons ausgerichtet werden. Die übrigen Ertrags-
ausschüttungen des Immobilienfonds unterliegen der eidgenössischen
Verrechnungssteuer (Quellensteuer von 35% auf dem Ertrag
des beweglichen Kapitalvermögens). Kapitalgewinne aus direktem
Grundbesitz sind ebenfalls nur beim Immobilienfonds steuerbar; sie
unterliegen nicht der Verrechnungssteuer, sofern sie über geson-
derte Coupons ausgerichtet oder in der Abrechnung an den Anleger
gesondert ausgewiesen werden. Die vom Immobilienfonds aus der
Veräusserung von Beteiligungen und übrigen Vermögenswerten
(z.B. kurzfristige, festverzinsliche Effekten) realisierten Kapitalge-
winne sind verrechnungssteuerfrei, sofern sie mit separatem Coupon
ausgeschüttet oder in der Abrechnung an den Anleger gesondert
ausgewiesen werden.

Die auf den inländischen Erträgen des Immobilienfonds abgezogene
eidgenössische Verrechnungssteuer kann vom Immobilienfonds voll-
umfänglich zurückgefordert werden. Ausländische Erträge und Kapi-
talgewinne können den jeweiligen Quellensteuerabzügen des Anla-
gelandes unterliegen.

Der in der Schweiz domizilierte Anleger kann die in Abzug gebrachte
Verrechnungssteuer durch Deklaration in der Steuererklärung resp-
ektive durch separaten Verrechnungssteuerantrag zurückfordern.
Der im Ausland domizilierte Anleger kann die Verrechnungssteuer
nach dem allfällig zwischen der Schweiz und seinem Domizilland be-
stehenden Doppelbesteuerungsabkommen zurückfordern. Bei feh-
lendem Abkommen besteht keine Rückforderungsmöglichkeit.

An einen im Ausland domizilierten Anleger (nachfolgend ausländi-
scher Anleger genannt) können die Erträge eines schweizerischen
Immobilienfonds, sofern dessen Erträge zu mindestens 80% auslän-
dischen Quellen entstammen, ohne Abzug der Verrechnungssteuer
ausgeschüttet werden. Dazu muss eine Bankenerklärung (Affidavit)
von einer inländischen oder ausländischen Bank vorliegen. Das Af-
fidavit beinhaltet die Bestätigung einer depotführenden Bank, dass
sich die Fondsanteile eines ausländischen Anlegers im Zeitpunkt der
Ertragsfähigkeit in ihrem Depot befinden, dass diesem Anteilinhaber
das Recht zur Nutzung zusteht und dass der Fondsanteilertrag ein-
nem bei ihr für diesen Kunden geführten Konto gutgeschrieben wird.
Erfährt ein ausländischer Anleger aus einem solchen Immobilien-
fonds einen Verrechnungssteuerabzug, kann er die Rückerstattung
aufgrund schweizerischen Rechts direkt bei der Eidg. Steuerverwal-
tung in Bern geltend machen.

Es kann nicht garantiert werden, dass die Erträge des Immobilien-
fonds zu mindestens 80% aus ausländischen Quellen stammen.

Die steuerlichen Ausführungen gehen von der derzeit bekannten
Rechtslage und Praxis in der Schweiz aus. Änderungen der Gesetz-
gebung, Rechtsprechung bzw. Erlasse und Praxis der Steuerbehör-
den bleiben ausdrücklich vorbehalten.

**Die Besteuerung und die übrigen steuerlichen Auswirkungen
für den Anleger beim Halten bzw. Kaufen oder Verkaufen von
Fondsanteilen richten sich nach den steuergesetzlichen Vor-
schriften im Domizilland des Anlegers. Potenzielle Anleger soll-
ten sich über die Gesetze und Verordnungen, die für die Zeich-
nung, den Kauf, den Besitz und den Verkauf von Anteilen an ih-
rem Wohnsitz Anwendung finden, informieren und beraten
lassen.**

Der Immobilienfonds hat folgenden Steuerstatus betreffend:

FATCA:

Der Immobilienfonds ist bei den US-Steuerbehörden als «registered
deemed compliant collective investment vehicle (CIV)» im Sinne des
Abkommens zwischen der Schweiz und den Vereinigten Staaten von
Amerika über die Zusammenarbeit für eine erleichterte Umsetzung
von FATCA (Foreign Account Tax Compliance Act) «IGA
Schweiz/USA» gemeldet.

Internationaler automatischer Informationsaustausch in Steuersa-
chen (automatischer Informationsaustausch):

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

1.4 Rechnungsjahr

Das Rechnungsjahr läuft jeweils vom 1. Januar bis zum 31. Dezem-
ber.

1.5 Prüfgesellschaft

Prüfgesellschaft ist seit 1. Juni 2024 die Ernst & Young AG, Basel
(bis 31.05.2024: PricewaterhouseCoopers AG, Zürich).

1.6 Anteile

Die Anteile repräsentieren fondsvertragliche Forderungen gegen die
Fondsleitung auf Beteiligung am Vermögen und Ertrag der kol-
lektiven Kapitalanlage. Die Anteile werden ausschliesslich buchmäs-
sig geführt. Lieferfähige Anteile können in Form einer Globalurkunde
zu Händen eines schweizerischen Zentralverwahrers verurkundet
werden bzw. ausgeliefert werden.

Die Anteile werden nicht verbrieft, sondern buchmässig geführt. Der
Anleger ist nicht berechtigt, die Aushändigung eines auf den Namen

oder auf den Inhaber lautenden Anteilscheines zu verlangen. Die Anteile sind zwingend bei der Credit Suisse (Schweiz) AG (ab 01.07.2024: UBS Switzerland AG), Schweiz, einzubuchen und zu verwahren. Für Anteile, die nicht bei der Depotbank eingebucht und gehalten werden, müssen die die Anteile verwahrenden Banken dieser schriftlich bestätigen, dass ihre Kunden als qualifizierte Anleger im Sinne von § 5 Ziff. 1 qualifizieren und diesbezügliche Änderungen mitgeteilt werden. Die Stückelung beträgt 1 Anteil. Der Immobilienfonds ist nicht in Anteilklassen unterteilt.

1.7 Kotierung und Handel

Die Fondsleitung stellt keinen regelmässigen börslichen oder ausserbörslichen Handel der Immobilienfondsanteile sicher.

1.8 Bedingungen für die Ausgabe und Rücknahme von Fondsanteilen

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

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

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

Zusätzlich wird mindestens quartalsweise ein indikativer Nettoinventarwert des Immobilienfonds berechnet. Die Bestimmung des indikativen Nettoinventarwertes basiert auf den per Abschluss des letzten Rechnungsjahres überprüften Verkehrswerten oder ausserordentlich vorgenommenen Verkehrswertschätzungen der zum Immobilienfonds gehörenden Grundstücke sowie dem budgetierten laufenden Ertrag. Bereits veröffentlichte indikative Werte werden nach Publikation des Jahresberichts nachträglich nicht angepasst.

Der Ausgabepreis ergibt sich wie folgt: im Hinblick auf die Ausgabe berechneter Nettoinventarwert, zuzüglich der Ausgabekommission. Die Höhe der Ausgabekommission ist aus der nachfolgenden Ziff. 1.12.4 ersichtlich. Die Nebenkosten für den Ankauf der Anlagen (Handänderungssteuern, Notariatskosten, Gebühren, marktconforme Courtagen, Abgaben usw.), die dem Immobilienfonds aus der Anlage des einbezählten Betrages entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen, werden dem Fondsvermögen belastet.

Der Rücknahmepreis ergibt sich wie folgt: im Hinblick auf die Rückgabe berechneter Nettoinventarwert, abzüglich der Nebenkosten, die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen und abzüglich der Rücknahmekommission. Angaben zu den Nebenkosten und der Rücknahmekommission sind aus der nachfolgenden Ziff. 1.12.4 ersichtlich.

Ausgabe- und Rücknahmepreis werden auf fünf Franken gerundet. Die Fondsleitung kann die Ausgabe der Anteile jederzeit einstellen sowie Anträge auf Zeichnung oder Umtausch von Anteilen zurückweisen.

Die Fondsleitung veröffentlicht in den Publikationsorganen den Verkehrswert des Fondsvermögens und den sich daraus ergebenden Inventarwert der Fondsanteile.

1.9 Verwendung der Erträge

Die Ausschüttung der Erträge erfolgt jeweils innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres.

1.10 Anlageziel und Anlagepolitik des Immobilienfonds

1.10.1 Anlageziel

Das Anlageziel des Credit Suisse Real Estate Fund International (in Liquidation) besteht darin, durch ein geografisch international diversifiziertes Immobilienportfolio sowohl ein kontinuierliches Kapitalwachstum zu erreichen als auch eine regelmässige, angemessene Ertragsausschüttung sicherzustellen. Neben Risiko- und Ertragsüberlegungen bindet die Fondsleitung als wesentliches Element

auch die Faktoren Umwelt, Soziales und Governance («*Environmental, Social and Governance*», «ESG») und die damit verbundenen Nachhaltigkeitsaspekte in ihre Anlageentscheide ein. Durch Anwendung des in Ziff. 6.2 dieses Prospekts beschriebenen Nachhaltigkeitsansatzes «**ESG-Integration**» über den gesamten Anlagelebenszyklus der Immobilienanlagen (Planung und Entwicklung von Immobilienbauprojekten, Erwerb von Bestandsimmobilien, Betriebsmanagement, Renovierung und Abriss) setzt der Immobilienfonds eine insgesamt nachhaltige Anlage des Vermögens um. Für ausgewählte Bauprojekte (Neubauten, Ersatzbauten und Gesamtansanierungen) erfolgt eine **Gebäudezertifizierung** mittels marktüblicher Nachhaltigkeitslabel, Zertifikate und Energieausweise von Drittanbietern (z.B. LEED, BREEAM, DGNB) zur Bewertung der Qualität von Immobilien in Bezug auf deren Nachhaltigkeitseigenschaften. Die Fondsleitung ist bestrebt, einen geringen Anteil an zertifizierten Immobilienanlagen im Fondsvermögen bei Neubauten, Ersatzbauten und Gesamtansanierungen zu erhöhen. Die aktuell zertifizierten Bestandesliegenschaften und Bauprojekte bzw. deren Anteil am Fondsvermögen sind im Jahresbericht des Immobilienfonds ersichtlich. Die **Gebäudeoptimierung** zielt darauf ab, die Energieeffizienz von Bestandsimmobilien durch ausgewählte kurz- und langfristige Optimierungsmassnahmen über den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie hinweg zu verbessern. Zwecks **Reduktion der Emissionsintensität** (kg CO₂e/m²) des Immobilienportfolios werden Energieverbrauch und Treibhausgasausstoss der Bestandsimmobilien laufend gemessen, wobei die Fondsleitung die Regelungen und Definitionen des AMAS Zirkulars Nr. 04/2022 vom 31. Mai 2022 «Umweltrelevante Kennzahlen für Immobilienfonds» und des AMAS Zirkulars Nr. 06/2023 vom 11. September 2023 «Best Practice zu den umweltrelevanten Kennzahlen für Immobilienfonds» anwendet. Im Umfang von höchstens 20% der Verkehrswerte der fertigen Bauten des Immobilienfonds können insbesondere *Single-Tenant* Liegenschaften und Stockwerkeigentum, für welche keine Messwerte erhältlich sind, sowie einzelne Liegenschaften, bei denen Heizenergie- oder Flächendaten fehlen, als auch Liegenschaften, für die zeitnah ein Verkauf oder eine Gesamtansanierung anstehen, von der Messung ausgeschlossen werden. Weitere Informationen zur Messung der CO₂e-Emissionen finden sich in Ziff. 6.2 dieses Prospekts. Das **ESG-Benchmarking** umfasst eine jährliche ESG-Performance Evaluation der Immobilien im Fondsvermögen auf Basis von Benchmark-Initiativen, namentlich der *Global Real Estate Sustainability Benchmark* (GRESB), wobei der Immobilienfonds die Erreichung und Beibehaltung eines «*Green Star*» GRESB-Ratings anstrebt. Der Immobilienfonds erreicht zudem die Klassifizierung «ESG-Integration» auf Grundlage eines ESG-Assessments gemäss der *Sustainable Investing Policy* (verfügbar unter www.credit-suisse.com/essg). Bei indirekten Immobilienanlagen strebt die Fondsleitung ebenfalls die Einhaltung der Nachhaltigkeitsvorgaben an, verfügt grundsätzlich aber über keine Einflussmöglichkeiten auf deren Einhaltung und kann diese nicht immer überprüfen. Bis maximal 35% des Vermögens des Immobilienfonds können daher auch in Anlagen gemäss § 8 Ziff. 2 Bst. b, c und e des Fondsvertrags investiert werden, bei welchen der vorgenannte Nachhaltigkeitsansatz allenfalls nur teilweise angewendet wird.

Durch Anlagen in Immobilienwerte und baubewilligte Immobilienprojekte weltweit, welche ein nach Ermessen der Fondsleitung geeignetes Nachhaltigkeitsprofil aufweisen, fördert der Immobilienfonds auch ökologische und soziale Merkmale und damit eine langfristige, nachhaltigere Ausrichtung des internationalen Immobiliensektors, insbesondere CO₂e-Reduktion, die Erhöhung der Energie- und Ressourceneffizienz und den Ausbau erneuerbarer Energien. Als CO₂e-Reduktionsziel strebt die Fondsleitung Netto-Null-CO₂e Emissionen nach *Scope 1* und *Scope 2* gemäss Methodik des *Greenhousegas Protocol* (GHGP) bis ins Jahr 2040 an. Bei der Zusammensetzung und Verwaltung des Portfolios identifiziert die Fondsleitung wesentliche Nachhaltigkeitsrisiken, insbesondere nach den Richtlinien der *Task Force on Climate-related Financial Disclosures* (TCFD, www.fsb-tcfd.org) zu klimabezogenen Finanzrisiken. Die unter Ziff. 1.15 dieses Prospekts beschriebenen Nachhaltigkeitsrisiken können sich negativ auf die Rendite des Immobilienfonds auswirken. Die besonderen Risiken im Zusammenhang mit der Anwendung des Nachhaltigkeitsansatzes sind ebenfalls unter Ziff. 1.15 dieses Prospekts beschrieben.

1.10.2 Anlagepolitik

Die Fondsleitung kann je 33% des Fondsvermögens mit einer Abweichungstoleranz von +/-20 Prozentpunkten in Immobilienwerte

anlegen, die in Ländern Nord-, Mittel- und Südamerikas, des asiatisch/pazifischen Raumes oder innerhalb Europas gelegen sind. Das Fondsvermögen soll dabei primär in Qualitätsimmobilien mit stabilen Erträgen und andere gemäss Fondsvertrag zulässige Anlagen investiert werden. Als Qualitätsimmobilien gelten insbesondere kommerziell genutzte Liegenschaften und Wohnliegenschaften in wirtschaftlichen Zentren, die sich durch Mieter mit guter Bonität als auch durch langfristige Mietverträge auszeichnen. Anlagen im Ausland sind in denjenigen Ländern zulässig, in denen eine den schweizerischen Vorschriften entsprechende Verkehrswertschätzung gewährleistet ist (siehe hierzu Ziff. 4.3). Zur Erreichung einer steueroptimierten Struktur kann die Fondsleitung die Immobilienwerte je nach länderspezifischen Eigenheiten entweder direkt oder indirekt über eine oder mehrere Tochtergesellschaften halten. Sämtliche Anlagen und Eintragungen von Immobilienwerten erfolgen demnach direkt oder indirekt durch die Fondsleitung bzw. deren Beauftragte für Rechnung des Immobilienfonds.

1.10.3 Der Einsatz von Derivaten

Die Fondsleitung darf Derivate ausschliesslich zur Absicherung von Zins-, Währungs- und Marktrisiken einsetzen. Der Einsatz von Derivaten darf jedoch auch unter ausserordentlichen Marktverhältnissen nicht zu einer Abweichung von den Anlagezielen beziehungsweise zu einer Veränderung des Anlagecharakters des Fonds führen. Dieser Anlagefonds kann Derivate gemäss § 12 dieses Fondsvertrages einsetzen. Der Immobilienfonds sichert auf diese Weise das Währungsrisiko zu mindestens 80% des Nettoexposures der Verkehrswerte in der jeweiligen Fremdwährung ab. Die effektive Quote der Währungsabsicherung ist aus dem Jahres- bzw. Halbjahresbericht ersichtlich. Bei der Risikomessung gelangt ein modifizierter Commitment-Ansatz I zur Anwendung. Im Zusammenhang mit kollektiven Kapitalanlagen dürfen Derivate nur zum Zwecke der Währungsabsicherung eingesetzt werden. Vorbehalten bleibt die Absicherung von Markt- und Zinsrisiken bei kollektiven Kapitalanlagen, sofern die Risiken eindeutig bestimmbar und messbar sind. Die Fondsleitung beschränkt sich auf den Einsatz von Derivat-Grundformen, d.h. Call- oder Put-Optionen, Swaps und Termingeschäfte (Futures und Forwards), wie sie im Fondsvertrag näher beschrieben sind (vgl. § 12), sofern deren Basiswerte gemäss Anlagepolitik als Anlage zulässig sind. Die Derivate können an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt oder OTC (over-the-counter) abgeschlossen sein. Derivate unterliegen neben dem Markt- auch dem Gegenpartierisiko, d.h. dem Risiko, dass die Vertragspartei ihren Verpflichtungen nicht nachkommen kann und dadurch einen finanziellen Schaden verursacht. Der Einsatz dieser Instrumente darf auch unter ausserordentlichen Marktverhältnissen weder eine Hebelwirkung (sog. Leverage) auf das Fondsvermögen ausüben noch einem Leerverkauf entsprechen. Die Fondsleitung hat die Ausführung an die Credit Suisse (Schweiz) AG (ab 01.07.2024: UBS Switzerland AG) übertragen, welche über ihre Handelsplattform zu «best execution» verpflichtet ist.

1.11 Nettoinventarwert

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

1.12 Vergütungen und Nebenkosten

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

Verwaltungskommission der Fondsleitung 0,60% p.a.
(des Gesamtfondsvermögens zu Beginn des Rechnungsjahres)

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

Depotbankkommission der Depotbank 0,02% p.a.
(des Nettofondsvermögens zu Beginn des Rechnungsjahres)

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

Zusätzlich können dem Immobilienfonds die weiteren in § 19 des Fondsvertrages 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 Fondsvermögen belasteten Kosten (TER^{REF}) betrug:

Im Verhältnis zum Gesamtfondsvermögen:
Total Expense Ratio^{Real Estate Funds} GAV (TER^{REF} GAV):
Rechnungsjahr 2021: 0,84%
Rechnungsjahr 2022: 0,90%
Rechnungsjahr 2023: 0,99%

Im Verhältnis zum Nettofondsvermögen:
Total Expense Ratio^{Real Estate Funds} NAV (TER^{REF} NAV):
Rechnungsjahr 2021: 1,16%
Rechnungsjahr 2022: 1,44%
Rechnungsjahr 2023: 1,36%¹

¹ Neu auf Basis des NAV berechnet (historische Zahlen sind unverändert auf Basis des Marktwertes berechnet).

1.12.3 Zahlung von Retrozessionen und Rabatten

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

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

Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung, Depotbank und/oder Vertreibern im In- und Ausland	1,50%
(die Fondsleitung behält sich Reduktionen vor)	
Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung, Depotbank und/oder Vertreibern im In- und Ausland	1,75%

Bei der Rücknahme werden vom Nettoinventarwert die Nebenkosten, die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen, abgezogen. Der jeweils angewandte Satz wird in der entsprechenden Abrechnung ausgewiesen.

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

Die Fondsleitung hat keine Gebührenteilungsvereinbarungen («commission sharing agreements») abgeschlossen. Die Fondsleitung hat ferner keine Vereinbarungen in Form von sogenannten «soft commissions» abgeschlossen.

1.12.6 Anlagen in verbundene kollektive Kapitalanlagen

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

1.13 Einsicht der Berichte

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

1.14 Rechtsform des Immobilienfonds

Der «Credit Suisse Real Estate Fund International (in Liquidation)» ist ein Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG) für qualifizierte Anleger im Sinne von Art. 10 Abs. 3 KAG i.V.m. Art. 4 Abs. 3 – 5 oder Art. 5 Abs. 1 und 4 des Bundesgesetzes über die Finanzdienstleistungen vom 15. Juni 2018 (FIDLEG) sowie für qualifizierte Anleger im Sinne von Art. 10 Abs. 3ter KAG.

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

1.15 Die wesentlichen Risiken

Die wesentlichen Risiken des Immobilienfonds können wie folgt erläutert werden:

- **Immobilienanlagen im Ausland:** Bei der Anlage in Immobilien kommt dem Standort der Immobilien und der Entwicklung des Standortes generell eine hohe Bedeutung zu. Bei Immobilien im Ausland werden die mit dem Standort verbundenen Faktoren, welche die Bewertung der Immobilien massgeblich beeinflussen können, erweitert, da u.a. auch von der in der Schweiz geltenden Rechts- und Steuersystematik abweichende Vorschriften bestehen und der Wert der Immobilien massgeblich von Wechselkursrisiken beeinflusst werden kann. Zudem unterliegen die ausländischen Immobilien einem erhöhten Verwaltungsrisiko sowie allfälligen technischen Erschwernissen, einschliesslich des Transferrisikos bei laufenden Erträgen oder Veräusserungserlösen.
- **Abhängigkeit von konjunkturellen Entwicklungen:** Durch die Investitionen in Immobilienwerte in verschiedenen Ländern ist der Fonds von unterschiedlichen, allenfalls divergierenden konjunkturellen Entwicklungen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen abhängig. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich eine Verschlechterung der Wirtschaftslage in bestimmten Ländern ganz erheblich auf den lokalen Immobilienmarkt auswirkt, während Immobilienmärkte in anderen Ländern davon weniger betroffen sein können. Als allgemeine wirtschaftliche Rahmenbedingungen kommen beispielsweise eine generelle wirtschaftliche Abschwächung, Änderungen der Teuerungsraten oder der Staatsverschuldung in den einzelnen Ländern oder die Attraktivität der Standortfaktoren der zentralen Wirtschaftsräume im Vergleich mit anderen Wirtschaftsstandorten eines Landes bzw. im internationalen Verhältnis in Frage.
- **Wechselkursrisiko:** Das Resultat der Investitionstätigkeit in den verschiedenen Investitionsländern wird in den entsprechenden Währungen ermittelt und für die Jahresrechnung in Schweizerfranken umgerechnet. Ebenso können die Fremdfinanzierungen der Immobilien in der betreffenden Landeswährung erfolgen. Ein negativer Einfluss von Wechselkursschwankungen auf die Rendite des Immobilienfonds kann nicht ausgeschlossen werden, auch wenn der Fonds Währungsrisiken mit derivativen Finanzinstrumenten absichert.
- **Veränderungen der Immobilienmärkte der Investitionsländer:** Zyklische Schwankungen von Angebot und Nachfrage können sowohl auf den Mieter- als auch auf die Eigentümermärkten der Investitionsländer auftreten. Diese Schwankungen müssen nicht notwendigerweise mit der allgemeinen konjunkturellen Entwicklung im jeweiligen Investitionsland einhergehen. Überangebote können zu einer Reduktion der Mieterträge und der Immobilienpreise, eine Verknappung des Angebots dagegen zu deren Erhöhung führen. Zudem ist nicht auszuschliessen, dass die Wertentwicklung von Immobilien je nach Investitionsland und Standort sehr unterschiedlich ausfällt.
- **Beschränkte Liquidität:** Die Immobilienmärkte in den Investitionsländern zeichnen sich grundsätzlich durch eine eingeschränkte Liquidität aus, die mehr oder weniger ausgeprägt sein kann und sich negativ auf die Preisentwicklung auswirken kann. Aufgrund der beschränkten Liquidität besteht ebenso das Risiko, dass insbesondere ein kurzfristiger Kauf bzw. Verkauf (z.B. durch die Kündigung zahlreicher Anteile) von einzel-

nen Liegenschaften, grösseren Objekten oder grösseren Immobilienbeständen, unter ungünstigen Voraussetzungen und/oder in einer ungünstigen Marktlage, nicht oder nur mit entsprechenden Preiszugeständnissen möglich ist.

- **Zinsentwicklung/Inflation:** Veränderungen der Kapitalmarktzinsen, insbesondere des Hypothekenzinssatzes und der Inflation bzw. Inflationserwartungen in den jeweiligen Investitionsländern können einen massgeblichen Einfluss auf den Wert und den Preis der Immobilien sowie auf die Entwicklung der Mieterträge und auf die Finanzierungskosten in den jeweiligen Investitionsländern haben.
- **Bewertung der Immobilien:** Die Bewertung von Immobilien ist von zahlreichen Faktoren abhängig (wie z.B. Mietzinsentwicklung, Bonitätsrisiken der Mieter, Leerstandrisiken) und unterliegt nicht zuletzt einer gewissen subjektiven Einschätzung dieser Faktoren. Die vom Fonds per jeweiligen Stichtag festgelegten und vom unabhängigen Schätzungsexperten geprüften Werte der Liegenschaften können deshalb von dem bei einem Verkauf der Liegenschaft zu erzielenden Preis abweichen. Der Verkaufspreis richtet sich jeweils nach Angebot und Nachfrage zum Zeitpunkt des Verkaufs.
- **Erstellen von Bauten:** Mit dem Erstellen von Bauten, insbesondere bei Grossprojekten, sind alle inhärenten Risiken (Qualitäts-, Kosten- und Terminrisiken) einer Bauplanung und Bauausführung verbunden. Zudem können die Investitionen bis zur Fertigstellung erhebliche Mittel über einen längeren Zeitraum erfordern und es kann längere Zeit dauern, bis diese Bauten einen Ertrag abwerfen.
- **Umweltrisiken:** Die Fondsleitung prüft die Immobilien und Projekte beim Erwerb auf umweltrelevante Risiken. Die Möglichkeit von unbekanntem, erst nach dem Kauf zu Tage tretenden Altlasten kann aber nicht ausgeschlossen werden.
- **Änderungen von Gesetzen oder Vorschriften:** Mögliche zukünftige Änderungen von Gesetzen, sonstigen Vorschriften oder der Praxis von Behörden in den Investitionsländern, 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.
- **Beteiligungen an Immobiliengesellschaften:** Die oben erwähnten spezifischen Risiken bestehen auch bei Investitionen in Immobilienwerte, die von Immobiliengesellschaften gehalten werden. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass im Falle des Erwerbs von Beteiligungen an Immobiliengesellschaften diese mit nur schwer erkennbaren Verpflichtungen belastet sein können. Ferner kann es im Falle der Veräusserung der Beteiligung an einem ausreichend liquiden Sekundärmarkt fehlen.
- **Mögliche Interessenkonflikte:** Die für diesen Fonds tätigen Mitarbeitenden der Fondsleitung, der Credit Suisse (Schweiz) AG (ab 01.07.2024: UBS Switzerland AG) und der Credit Suisse AG (ab 31.05.2024: UBS AG) sind auch für andere Immobilienfonds und Immobilienanlagegefässe der UBS Gruppe und von Drittanbietern tätig. Daraus können sich mögliche Interessenkonflikte ergeben. Auch seitens der Fondsleitung und deren Beauftragten können Interessenkonflikte entstehen. Obwohl die Fondsleitung und deren Beauftragte interne Massnahmen getroffen haben um diese potentiellen Interessenkonflikte zu identifizieren, zu entschärfen und zu bewältigen, können diese nicht ganz ausgeschlossen werden.
- **Kein Handel der Anteile:** Die Fondsleitung stellt keinen regelmässigen börslichen oder ausserbörslichen Handel der Immobilienfondsanteile sicher. Die Anteile verfügen, dem Wesen eines Immobilienfonds entsprechend, über eine beschränkte Liquidität. Die Anleger können den Fondsvertrag jeweils nur auf das Ende eines Rechnungsjahres unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten kündigen und die Auszahlung ihres Anteils am Immobilienfonds in bar verlangen. Die Rückzahlung der Anteile erfolgt sodann unter Vorbehalt eines vorübergehenden und ausnahmsweisen Aufschubs im Interesse der Gesamtheit der Anleger (vgl. § 17 Ziff. 6, u.a. wenn zahlreiche Anteile gekündigt werden), innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres.
- **Nachhaltigkeitsrisiken:** Nachhaltigkeitsrisiken sind ökologische, soziale oder Governance-Ereignisse oder -Bedingungen, die bei ihrem Eintreten tatsächlich oder potenziell einen

wesentlichen negativen Einfluss auf den Wert der Anlagen des Immobilienfonds haben können. Verbunden sind diese Risiken mit aus dem Klimawandel resultierenden Ereignissen (sog. physischen Risiken) und mit Reaktionen der Gesellschaft auf den Klimawandel (sog. Übergangsrisiken), welche zu unerwarteten Verlusten führen können mit Auswirkungen auf das Vermögen und die finanzielle Situation des Immobilienfonds. Nachhaltigkeitsrisiken werden von der Fondsleitung in dem Masse in die Anlageentscheidungen und die Risikoüberwachung einbezogen, als sie potenzielle oder tatsächliche wesentliche Risiken und/oder Opportunitäten für eine maximierte Erwirtschaftung langfristig risikoadjustierter Renditen darstellen. Die Auswirkungen eines Eintritts eines Nachhaltigkeitsrisikos können vielfältig sein und variieren je nach spezifischem Risiko und Region. Im Allgemeinen wird der Eintritt eines Nachhaltigkeitsrisikos in Bezug auf einen Vermögenswert eine negative Auswirkung auf dessen Wert, unter Umständen auch einen vollständigen Wertverlust, zur Folge haben. Eine Beurteilung möglicher Auswirkungen von Nachhaltigkeitsrisiken erfolgt insbesondere nach den Richtlinien der *Task Force on Climate-related Financial Disclosures* (TCFD) zu klimabezogenen Finanzrisiken.

- Besondere Risiken im Zusammenhang mit der Anwendung von Nachhaltigkeitsansätzen: Das Fehlen etablierter Standards und harmonisierter Definitionen im Bereich des nachhaltigen Investierens kann zu unterschiedlichen Interpretationen und Ansätzen in der Festlegung und Umsetzung nachhaltiger Anlageziele führen, was die Vergleichbarkeit verschiedener nachhaltiger Finanzprodukte erschweren kann. Die fehlende Taxonomie lässt der Fondsleitung ein gewisses subjektives Ermessen bei der Ausgestaltung und Anwendung von Nachhaltigkeitsansätzen im Anlageprozess, dessen Ausübung nur eingeschränkt nachvollziehbar ist. Die Fondsleitung basiert ihren Analyseprozess sodann auf von Drittanbietern bezogenen Daten (z.B. Energie-Monitoring, ESG Benchmarks, Nachhaltigkeitslabel, Zertifikate, Energieausweise), deren Erhebung und Evaluation durch den jeweiligen Anbieter aufgrund eigener Prozesse bestimmt werden und deren Richtigkeit und Vollständigkeit von der Fondsleitung nur eingeschränkt überprüfbar sind. Die Verfügbarkeit von Daten zu Betreiberliegenschaften ist unter Umständen von der Zustimmung Dritter abhängig. Die Anwendung von Nachhaltigkeitsansätzen im Anlageprozess kann die Wertentwicklung des Immobilienfonds beeinflussen. Entsprechend kann sich das Vermögen des Immobilienfonds im Vergleich zu einem ähnlichen Anlagefonds mit Immobilienanlagen, bei dem Anlagen ohne Berücksichtigung von ESG-Faktoren getätigt werden, anders entwickeln.

1.16 Liquiditätsrisikomanagement

Die Fondsleitung stellt ein angemessenes Liquiditätsmanagement sicher. Die Fondsleitung beurteilt die Liquidität des Immobilienfonds im Rahmen der Strukturierung und Auflegung, und danach jeweils grundsätzlich monatlich. Bei der Beurteilung werden verschiedene Szenarien analysiert und Kriterien berücksichtigt, u.a. Diversifikation und Grösse des Immobilienfonds, Fungibilität der Anlagen, Charakteristik des fondspezifischen Anlagemarktes, Markt elastizität und Markttiefe der Märkte in die der Immobilienfonds investiert. Für gewisse Anlageklassen mit beschränkter Liquidität oder beschränkt verfügbaren Marktinformationen (z.B. Immobilien, Hypotheken, alternative Anlagen) können diese Analysen in längeren Abständen erfolgen und die beigezogenen Kriterien können sich unterscheiden. Die Fondsleitung dokumentiert die Ergebnisse dieser Analysen und definiert und implementiert im Bedarfsfall geeignete Massnahmen, um allfällige Liquiditätsrisiken zu begrenzen. Die Faktoren, welche einen Einfluss auf das Liquiditätsrisiko haben, können sich laufend verändern, manchmal auch in unerwarteter und erheblicher Weise. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass beim Immobilienfonds trotz den von der Fondsleitung durchgeführten Analysen und getroffenen Massnahmen Liquiditätsrisiken (siehe auch unter Ziff. 1.15) entstehen.

2 Informationen über die Fondsleitung

2.1 Allgemeine Angaben zur Fondsleitung

Fondsleitung ist die UBS Fund Management (Switzerland) AG, Basel. Seit der Gründung im Jahre 1959 als Aktiengesellschaft ist die Fondsleitung mit Sitz in Basel im Fondsgeschäft tätig.

2.2 Weitere Angaben zur Fondsleitung

Die Fondsleitung verwaltet in der Schweiz per 31. Dezember 2023 insgesamt 423 Wertschriftenfonds und 8 Immobilienfonds mit einem Gesamtvermögen von CHF 339,3 Mrd.

Die Credit Suisse Funds AG verwaltete in der Schweiz per 31. Dezember 2023 insgesamt 284 kollektive Kapitalanlagen (inkl. Teilvermögen), wobei sich die Summe der verwalteten Vermögen auf CHF 342,1 Mrd. belief.

Adresse:
UBS Fund Management (Switzerland) AG
Aeschenvorstadt 1
4051 Basel

Internetseite:
www.ubs.com

2.3 Verwaltungs- und Leitorgane

Verwaltungsrat

- Michael Kehl, Präsident
Managing Director, UBS Asset Management Switzerland AG, Zürich
- Dr. Daniel Brüllmann, Vizepräsident
Managing Director, UBS Asset Management Switzerland AG, Zürich
- Francesca Gigli Prym, Mitglied
Managing Director, UBS Fund Management (Luxembourg) S.A., Luxemburg
- Dr. Michèle Sennhauser, Mitglied
Executive Director, UBS Asset Management Switzerland AG, Zürich
- Franz Gysin, unabhängiges Mitglied
- Werner Strebel, unabhängiges Mitglied
- Andreas Binder, unabhängiges Mitglied

Geschäftsleitung

- Eugène Del Cioppo, CEO
- Thomas Schärer, Deputy CEO, Head ManCo Substance & Oversight
- Hubert Zeller, Head WLS – Client Management
- Yves Schepperle, Head WLS – Products
- Urs Fäs, Head Real Estate Funds
- Georg Pfister, Head Operating Office, Finance, HR
- Marcus Eberlein, Head Investment Risk Control
- Thomas Reisser, Head Compliance & Operational Risk Control

2.4 Gezeichnetes und einbezahltes Kapital

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

Die UBS Fund Management (Switzerland) AG ist eine 100%ige Konzerngesellschaft der UBS Group AG.

2.5 Übertragung weiterer Teilaufgaben

Folgende Teilaufgaben sind übertragen:

- Verschiedene Teilaufgaben der Fondsadministration an Gruppengesellschaften der UBS Group AG im In- und Ausland übertragen. Die genaue Ausführung des Auftrages regelt ein zwischen der Fondsleitung und den Gruppengesellschaften der UBS Group AG abgeschlossener Vertrag.
- Ausgewählte PM-Funktionen (unterstützende Tätigkeiten aus Portfolioperspektive wie Evaluations- oder Due Diligence Aufgaben, jedoch keine den Investitionsentscheid betreffende Tätigkeiten)
- Kauf und Verkauf von Grundstücken
- Construction & Development
- Asset Management (Liegenschaftsbewirtschaftung)
- Liegenschaftsverwaltung und technischer Unterhalt

Die genauen Ausführungen der Teilaufgaben an die folgenden UBS Einheiten sind mittels eines zwischen der jeweiligen Einheit und der Fondsleitung abgeschlossenen Vertrages geregelt:

- UBS Asset Management (Americas) LLC
- Credit Suisse (Singapore) Limited

- UBS Asset Management (UK) Ltd
- Credit Suisse Deutschland AG
- UBS Asset Management Switzerland AG
- UBS Realty Investors LLC
- UBS AG, Australia Branch
- UBS Asset Management (Singapore) Ltd
- UBS Asset Management (Japan) Ltd
- UBS Limited Nederlandse Vestiging B.V.
- UBS Europe SE, Succursale de France
- UBS Real Estate GmbH
- UBS Europe SE, sucursal en España

Die Liegenschaftenverwaltung und der technische Unterhalt sind an die folgenden Firmen übertragen:

Australien	Jones Lang LaSalle (QLD) Pty Ltd.
Deutschland	Tattersall Lorenz Immobilienmanagement GmbH MOMENI Real Estate Management GmbH GCM Gebäude- und Centermanagement GmbH
Grossbritannien	BNP Paribas Real Estate Advisory & Property Management UK Ltd.
Irland	Jones Lang LaSalle Ltd.
Japan	CBRE K.K. EGW Asset Management Inc. Savills Asset Advisory Co., Ltd.
Kanada	Colliers Macaulay Nicolls Inc.
Neuseeland	CBRE Ltd.
Niederlande	MVGM International B.V.
Polen	Colliers Asset Services Sp. z o.o.
Südkorea	Savills Korea Company Ltd.
USA	CBRE Inc. Cushman & Wakefield U.S., Inc. LPC West LLC. Steelwave LLC. Tishman Speyer Properties L.P.

Die genaue Ausführung der Aufträge ist in separaten Verträgen geregelt.

2.6 Ausübung von Mitgliedschafts- und Gläubigerrechten

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

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

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

3 Informationen über die Depotbank

3.1 Allgemeine Angaben zur Depotbank

Depotbank ist die UBS Switzerland AG, Bahnhofstrasse 45, 8001 Zürich. Die Bank wurde 2014 als Aktiengesellschaft mit Sitz in Zürich gegründet und übernahm per 14. Juni 2015 das in der Schweiz gebuchte Privat- und Unternehmenskundengeschäft sowie das in der Schweiz gebuchte Wealth Management Geschäft von UBS AG.

UBS Switzerland AG ist eine Konzerngesellschaft von UBS Group AG. UBS Group AG gehört mit einer konsolidierten Bilanzsumme von USD 1 104 364 Mio. und ausgewiesenen Eigenmitteln von USD 57 218 Mio. per 31. Dezember 2022 zu den finanzstärksten Banken der

Welt. Sie beschäftigt weltweit 72 597 Mitarbeiter in einem weit verzweigten Netz von Geschäftsstellen.

3.2 Weitere Angaben zur Depotbank

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

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

Die Dritt- und Zentralverwahrung bringt es mit sich, dass die Fondsleitung an den hinterlegten Wertpapieren nicht mehr das Allein-, sondern nur noch das Miteigentum hat. Sind die Dritt- und Zentralverwahrer überdies nicht beaufschlagt, 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 nachweist, dass sie bei der Auswahl, Instruktion und Überwachung die nach den Umständen gebotene Sorgfalt angewendet hat.

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

4 Informationen über Dritte

4.1 Zahlstellen

- Zahlstellen sind UBS Switzerland AG (bis 30.06.2024: Credit Suisse (Schweiz) AG), Bahnhofstrasse 45, 8001 Zürich, mit sämtlichen Geschäftsstellen in der Schweiz

4.2 Schätzungsexperte

Die Fondsleitung hat mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde die Wüest Partner AG, Zürich, als Schätzungsexperte beauftragt. Die Wüest Partner AG zeichnet sich aus durch ihre langjährige Erfahrung in der Schätzung von Immobilienwerten. Die genaue Ausführung des Auftrages regelt ein zwischen der Fondsleitung und der Wüest Partner AG abgeschlossener Auftrag. Innerhalb der Wüest Partner AG wurden folgende Hauptverantwortliche beauftragt:

- Andreas Ammann, dipl. Architekt ETH/SIA
- Gino Fiorentin, dipl. Architekt HTL
- Pascal Marazzi-de Lima, dipl. Architekt ETH

Die Wüest Partner AG kann im Ausland zur Schätzung der ausländischen Grundstücke Hilfspersonen beiziehen. Die Wüest Partner AG plausibilisiert mit Hilfe der Discounted-Cashflow-Methode (DCF-Methode) sämtliche ausländischen Verkehrswertschätzungen. Damit gewährleisten sie eine den schweizerischen Vorschriften entsprechende Verkehrswertschätzung der Immobilienwerte. Die Wüest Partner AG stellt ebenfalls sicher, dass die Hilfspersonen die Anforderungen gemäss Art. 64 Abs. 2 KAG und die Auflagen der Aufsichtsbehörde jederzeit sinngemäss erfüllen. Sie ist verpflichtet, die Fondsleitung über den Beizug von Hilfspersonen zu informieren.

Die Fondsleitung nimmt zusätzlich zu ihrer laufenden Prüfung der durch die Wüest Partner AG und die lokalen Hilfspersonen vorgenommenen Verkehrswertschätzungen stichprobenartige und unabhängige Sonderprüfungen vor Ort vor.

4.3 Buchführung, Steuerberatung, Administration

Für Buchführungs-, Steuerberatungs- und Administrationstätigkeiten der Tochtergesellschaften werden die folgenden Dienstleister beigezogen: Alter Domus Luxembourg S.à r.l., Balmer-Etienne AG, CBRE Inc., CBRE Chile S.A., Citco Nederland B.V., Colliers Macaulay Nicolls Inc., Creative Partners, Cushman & Wakefield U.S. Inc., Fordham Business Advisors Pty Ltd., J&A Garrigues S.L.P., Gowlings WLG (Canada) LLP, KPMG, Morrison & Foerster, Pebblestone Asset Management Co. Ltd., Perpetual Ltd. und Savills Asset Advisory Co., Ltd.

Die Ausführung der Aufträge ist in separaten Verträgen geregelt.

5 Weitere Informationen

5.1 Nützliche Hinweise

Valorennummer	1 968 511
ISIN-Nummer	CH001 968 511 1
Rechnungseinheit	Schweizerfranken
Kotierung/Handel	Keine/kein börslicher oder ausserbörslicher Handel

5.2 Publikationen des Immobilienfonds

Weitere Informationen über den Immobilienfonds sind im letzten Jahres- bzw. Halbjahresbericht enthalten. Zudem können aktuelle Informationen im Internet unter www.credit-suisse.com/ch/realstate abgerufen werden.

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

Die Ausgabe- und Rücknahmepreise bzw. der auf den durch den Schätzungsexperten überprüften Verkehrswerten basierenden Nettoinventarwert des Immobilienfonds werden auf www.swissfunddata.ch sowie im Internet unter www.credit-suisse.com veröffentlicht. Zusätzlich werden ebenfalls im Internet unter www.credit-suisse.com und www.swissfunddata.ch mindestens quartalsweise indikative Nettoinventarwerte publiziert. Die Bestimmung des indikativen Nettoinventarwertes basiert auf den per Abschluss des letzten Rechnungsjahres überprüften Verkehrswerten oder ausserordentlich vorgenommenen Verkehrswertschätzungen der zum Immobilienfonds gehörenden Grundstücke sowie dem budgetierten laufenden Ertrag. Bereits veröffentlichte indikative Werte werden nach Publikation des Jahresberichts nachträglich nicht angepasst.

Kursrelevante Veränderungen werden mittels Pressemitteilung publiziert und sind auf der Homepage der Credit Suisse abrufbar (www.credit-suisse.com).

5.3 Informationen für die Anleger hinsichtlich Kundendokumentation sowie Ermächtigung durch die Anleger zur Offenlegung von Informationen personenbezogener Daten gegenüber den zuständigen Behörden aufgrund in- und ausländischer Steuergesetze

Im Zusammenhang mit einer allfälligen Verpflichtung (bspw. Prüfung oder Nachweis einer steuerlichen Abkommensberechtigung des Immobilienfonds hinsichtlich Erfüllung von Entlastungskriterien in Steuerangelegenheiten), kann die Vorlage bestimmter Formalitäten der Anleger gegenüber in- und ausländischer Behörden erforderlich sein. Die Fondsleitung und die Depotbank sind daher berechtigt, sich gegenseitig über die Anleger zu informieren und den zuständigen schweizerischen und/oder ausländischen Steuerbehörden, ausländischen Unterverwahrern oder weiteren involvierten Stellen und Personen gegenüber zwecks Überprüfung des eingeschränkten Anlegerkreises oder zwecks Erfüllung der Vorschriften für die steuerliche Behandlung des Immobilienfonds die Anleger bzw. die geforderten Angaben über die Anleger offenzulegen.

5.4 Versicherung der Immobilien

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

5.5 Verkaufsrestriktionen

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

- Für folgende Länder liegt eine Bewilligung für die Vertriebstätigkeit vor: Schweiz
- Anteile dieses Immobilienfonds dürfen innerhalb der USA und ihren Territorien weder angeboten, verkauft noch ausgeliefert werden. Anteile dieses Immobilienfonds dürfen Bürgern der USA oder Personen mit Wohnsitz oder Sitz in den USA und/oder anderen natürlichen oder juristischen Personen, deren Einkommen und/oder Erträge, ungeachtet der Herkunft, der US-Einkommenssteuer unterliegen, sowie Personen, die gemäss Regulation S des US Securities Act von 1933 und/oder

dem US Commodity Exchange Act in der jeweils gültigen Fassung als US-Personen gelten, weder angeboten, verkauft noch ausgeliefert werden.

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

6 Weitere Anlageinformationen

6.1 Profil des typischen Anlegers

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

6.2 Nachhaltiges Investieren und ESG-Integration

Das Thema nachhaltiges Investieren ist ein noch junger Bereich der Finanzwirtschaft. Der rechtliche und regulatorische Rahmen ist entsprechend noch in der Entwicklungsphase. Ausserdem entstehen fortlaufend neue Methoden und die Verfügbarkeit von Daten verbessert sich ständig, was sich auf die nachfolgend beschriebene Umsetzung und Überwachung einer ESG-Anlagestrategie auswirken kann. Als nachhaltiges Investieren bezeichnet man allgemein die angemessene Berücksichtigung von Umwelt-, Sozial- und Governance-Aspekten («**ESG-Faktoren**») bei Anlageentscheidungen. Obwohl keine abschliessende Aufzählung oder allgemein verbindliche Definitionen der Themen und Faktoren zur Verfügung stehen, die unter dem Konzept von «ESG» zusammengefasst werden können, kann darunter z.B. Folgendes verstanden werden:

- Umwelt** (*Environmental*, «E»): Berücksichtigung der Qualität und Funktion der natürlichen Umgebung und der natürlichen Systeme, wie z. B. Luft-, Wasser- und Bodenqualität, CO₂ und Klima, sauberes Wasser, ökologischer Zustand und Biodiversität, CO₂-Emissionen und Klimawandel, Energieeffizienz, Energiequellen, Verknappung natürlicher Ressourcen und Abfallwirtschaft. Umweltaspekte lassen sich beispielsweise anhand wichtiger Indikatoren für Ressourceneffizienz bewerten, z. B. Heiz- und Wärmebedarf, Energieverbrauch, Nutzung erneuerbarer Energien, Rohstoffverbrauch, Emissionen, Treibhausgasausstoss, Wasser- und Abfallverbrauch, Flächennutzung und die Auswirkungen auf die Biodiversität, Umweltverschmutzung, Recycling und die Kreislaufwirtschaft.
- Soziales** (*Social*, «S»): Berücksichtigung von Aspekten im Zusammenhang mit Rechten, Sicherheit, Wohlergehen, Gesundheit und Interessen der Menschen und Gemeinschaften, wie z. B. Menschenrechte, Arbeitsbedingungen und -standards, Raumgestaltung, hindernisfreie Gebäude, Raumkomfort und Innenraumklima, visueller und akustischer Komfort, Infrastruktur, Standort, Grundversorgung, Naherholung und Freizeitmöglichkeiten.
- Governance** (*Governance*, «G»): Im Allgemeinen Aspekte in Bezug auf eine ordnungsgemässe Führung von Unternehmen und anderen investitionsempfangenden Einheiten, wie z. B. die Unabhängigkeit und Beaufichtigung des Verwaltungsrats, die Anwendung von Best Practices und Transparenz, Managementvergütung, Aktionärsrechte, Managementstruktur, Massnahmen gegen Korruption und der Umgang mit Whistleblowing. Die ESG Governance folgt dem auf diesen Immobilienfonds anwendbaren Nachhaltigkeitskonzept der Fondsleitung und verpflichtet zur Anerkennung führender nationaler und internationaler Rahmenwerke und ESG Immobilien Best Practices. Die ESG Governance fokussiert auf die ESG-Integration über die Immobilienwertschöpfungskette und schafft die Voraussetzungen zur Erreichung der ESG Ziele.

Die Fondsleitung hat ein Nachhaltigkeitskonzept definiert, welches ihre Bestrebungen und Handlungen im Zusammenhang mit nachhaltigem Investieren in Bezug auf diesen Immobilienfonds regelt. Das Nachhaltigkeitskonzept wird von der Fondsleitung auch auf die Verwaltung des Immobilienfonds angewendet. Die Umsetzung des Nachhaltigkeitskonzepts im Anlageprozess wird durch die Fondsleitung entsprechend dokumentiert und überwacht. Bestimmte Abweichungen vom Nachhaltigkeitskonzept sind im Einklang mit dem Anlageziel im besten Interesse des Immobilienfonds möglich. Das Nachhaltigkeitskonzept der Fondsleitung für diesen Immobilienfonds

zielt darauf ab, ESG-Faktoren in verschiedene Schritte des Anlageprozesses zu integrieren, indem sie Orientierungshilfen zur Identifikation nachhaltigkeitsbezogener Opportunitäten und zur Reduktion gewisser Nachhaltigkeitsrisiken (siehe nachstehend) enthält.

Nachhaltigkeitsansatz

Für die Integration von ESG-Faktoren in den Anlageprozess (**ESG-Integration**) verfolgt die Fondsleitung gemäss auf diesen Immobilienfonds anwendbarem Nachhaltigkeitskonzept über den gesamten Anlagelebenszyklus von Immobilien (Planung und Entwicklung von Immobilienbauprojekten, Erwerb von Bestandsimmobilien, Betriebsmanagement, Renovierung und Abriss) folgenden dreiteiligen Ansatz:

1. **Gebäudezertifizierung:** Die Bewertung ausgewählter Bauprojekte (Neubauten und Gesamtsanierungen) erfolgt mittels marktüblicher Nachhaltigkeitslabel, Zertifikate und Energieausweise von Drittanbietern (z. B. LEED, BREEAM, DGNB), um die Qualität von Bauprojekten und Immobilien in Bezug auf ihre Nachhaltigkeitseigenschaften zu bewerten. Die aktuell zertifizierten Bestandesliegenschaften und Bauprojekte bzw. deren Anteil am Fondsvermögen sind im Jahresbericht des Immobilienfonds ersichtlich.
2. **Gebäudeoptimierung:** Das Gebäudeoptimierungsprogramm zielt darauf ab, die Energieeffizienz von Bestandsimmobilien durch ausgewählte kurz- und langfristige Optimierungsmassnahmen über den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie hinweg zu verbessern. Zwecks **Reduktion der Emissionsintensität** (kg CO₂e/m²) des Immobilienportfolios werden Energieverbrauch und Treibhausgasausstoss der Bestandsimmobilien laufend gemessen, wobei die Fondsleitung die Regelungen und Definitionen des AMAS Zirkulars Nr. 04/2022 vom 31. Mai 2022 «Umweltrelevante Kennzahlen für Immobilienfonds» und des AMAS Zirkulars Nr. 06/2023 vom 11. September 2023 «Best Practice zu den umweltrelevanten Kennzahlen für Immobilienfonds» anwendet. Die Berechnung des Treibhausgasausstosses erfolgt dabei als CO₂-Äquivalente (CO₂e) basierend auf den Energieverbrauchswerten nach Methodik des *Greenhousegas Protocol* (GHGP). *Scope 1* sind direkte Emissionen aus den Feuerungen aufgrund der verwendeten Brennstoffe, *Scope 2* sind indirekte Emissionen durch den Bezug von Nah- oder Fernwärme und Elektrizität für zentrale Anlagen und Allgemeinflächen, *Scope 3* sind indirekte Emissionen durch den Strombezug für die Mietflächen bzw. von *Single-Tenant* Liegenschaften. Im Umfang von höchstens 20% der Verkehrswerte der fertigen Bauten des Immobilienfonds können insbesondere *Single-Tenant* Liegenschaften und Stockwerkeigentum, für welche keine Messwerte erhältlich sind, sowie einzelne Liegenschaften, bei denen Heizenergie- oder Flächendaten fehlen, als auch Liegenschaften, für die zeitnah ein Verkauf oder eine Gesamtsanierung anstehen, von der Messung ausgeschlossen werden. Die Fondsleitung ist bestrebt, die Abdeckung durch Messdaten zum Energieverbrauch und Treibhausgasausstoss des Immobilienportfolios zu erhöhen.
3. **ESG-Benchmarking:** Jährliche ESG-Performance Evaluation der Immobilien im Fondsvermögen auf Basis von Benchmarking-Initiativen, namentlich der *Global Real Estate Sustainability Benchmark* (GRESB), wobei der Immobilienfonds die Erreichung und Beibehaltung eines «*Green Star*» GRESB-Ratings anstrebt. Der Immobilienfonds erreicht zudem die Klassifizierung «ESG-Integration» auf Grundlage eines ESG-Assessments gemäss der *Sustainable Investing Policy*.

Die Anleger werden darauf hingewiesen, dass die Fondsleitung Nachhaltigkeitsansätze eigenständig und nach ihrem eigenen Ermessen definiert und auf die Auswahl von für den Immobilienfonds zu erwerbenden oder veräussernden Anlagen im Rahmen des Anlageprozesses anwendet.

Weitere Informationen zur *Sustainable Investing Policy* und der ESG-Integration für den Immobilienfonds sind im Internet auf der Website www.credit-suisse.com/esg verfügbar.

7 Ausführliche Bestimmungen

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

Teil 2: Fondsvertrag

I. Grundlagen

§ 1 Bezeichnung, eingeschränkter Anlegerkreis, Firma und Sitz von Fondsleitung, Depotbank sowie nicht anwendbare Bestimmungen des KAG

1. Unter der Bezeichnung «Credit Suisse Real Estate Fund International (in Liquidation)» besteht ein vertraglicher Anlagefonds der Art «Immobilienfonds» im Sinne von Art. 25 ff. i.V.m. Art. 58 ff. des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG) für qualifizierte Anleger im Sinne von Art. 10 Abs. 3 KAG i.V.m. Art. 4 Abs. 3 – 5 oder Art. 5 Abs. 1 und 4 des Bundesgesetzes über die Finanzdienstleistungen vom 15. Juni 2018 (FIDLEG) sowie für qualifizierte Anleger im Sinne von Art. 10 Abs. 3ter KAG.
2. Fondsleitung ist die UBS Fund Management (Switzerland) AG, Basel.
3. Depotbank ist die UBS Switzerland AG, Zürich.
4. Die FINMA hat auf Gesuch der Fondsleitung und der Depotbank diesen Immobilienfonds gemäss Art. 10 Abs. 5 KAG von folgenden Vorschriften befreit:
 - a) das Unabhängigkeitserfordernis von den anderen Schätzungsexperten;
 - b) die Pflicht zur ständigen Einhaltung der Fremdfinanzierungslimite (§ 14 Ziff. 2);
 - c) die Pflicht zur monatlichen Preisveröffentlichung;
 - d) die Pflicht, einen regelmässigen börslichen oder ausserbörslichen Handel von Immobilienfondsanteilen sicherzustellen.

Die Fondsleitung kann gemäss § 8 in beschränktem Umfang in weitere als die in Art. 59 KAG für Immobilienfonds vorgesehenen Anlagen investieren.

In Abweichung von Art. 59 Abs. 1 lit. b KAG und Art. 59 Abs. 2 KAG i.V.m. Art. 88 KKV darf die Fondsleitung unter gewissen Voraussetzungen (§ 8 Ziff. 2 bis 4) Minderheitsbeteiligungen bei Immobiliengesellschaften, Miteigentum und Stockwerkeigentum halten.

II. Rechte und Pflichten der Vertragsparteien

§ 2 Der Fondsvertrag

Die Rechtsbeziehungen zwischen Anlegern¹ einerseits und Fondsleitung sowie Depotbank andererseits werden durch den vorliegenden Fondsvertrag und die einschlägigen Bestimmungen der Kollektivanlagengesetzgebung geordnet.

§ 3 Die Fondsleitung

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

Die Fondsleitung bleibt für die Erfüllung der aufsichtsrechtlichen Pflichten verantwortlich und wahrt bei der Übertragung von Aufgaben die Interessen der Anleger. Für Handlungen der

Personen, denen die Fondsleitung Aufgaben übertragen hat, haftet sie wie für eigenes Handeln

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

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

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

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

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

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

9. Die Fondsleitung nimmt zusätzlich zu ihrer laufenden Prüfung der durch die Schätzungsexperten und die lokalen Hilfspersonen vorgenommenen Verkehrswertschätzungen stichprobenartige und unabhängige Sonderprüfungen vor Ort vor.

§ 4 Die Depotbank

1. Die Depotbank bewahrt das Fondsvermögen auf, insbesondere die unbelehnten Schuldbriefe sowie die Aktien der Immobiliengesellschaften. Sie besorgt die Ausgabe und Rücknahme der Fondsanteile sowie den Zahlungsverkehr für den Immobilienfonds. Für die laufende Verwaltung von Immobilienwerten kann sie Konten von Dritten führen lassen.
2. Die Depotbank ist für die Konto- und Depotführung des Immobilienfonds verantwortlich, kann aber nicht selbständig über dessen Vermögen verfügen.
3. Die Depotbank gewährleistet, dass ihr bei Geschäften, die sich auf das Vermögen des Immobilienfonds beziehen, der Gegenwert innert der üblichen Fristen übertragen wird. Sie benachrichtigt die Fondsleitung, falls der Gegenwert nicht innert der üblichen Frist erstattet wird, und fordert von der Gegenpartei Ersatz für den betroffenen Vermögenswert, sofern dies möglich ist.
4. Die Depotbank führt die erforderlichen Aufzeichnungen und Konten so, dass sie jederzeit die verwahrten Vermögensgegenstände der einzelnen Anlagefonds voneinander unterscheiden kann.

¹ Aus Gründen der einfacheren Lesbarkeit wird auf die geschlechtsspezifische Differenzierung, z.B. Anlegerinnen und Anleger, verzichtet. Entsprechende Begriffe gelten grundsätzlich für beide Geschlechter.

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

5. Die Depotbank und ihre Beauftragten unterliegen der Treue-, Sorgfalts- und Informationspflicht. Sie handeln unabhängig und wahren ausschliesslich die Interessen der Anleger. Sie treffen die organisatorischen Massnahmen, die für eine einwandfreie Geschäftsführung erforderlich sind. Sie legen Rechenschaft ab über die von ihnen aufbewahrten kollektiven Kapitalanlagen und informieren über sämtliche den Anlegern direkt oder indirekt belasteten Gebühren und Kosten sowie über von Dritten zugeflossene Entschädigungen, insbesondere Provisionen, Rabatte oder sonstige vermögenswerte Vorteile.
6. Die Depotbank kann Dritt- und Zentralverwahrer im In- oder Ausland mit der Aufbewahrung des Fondsvermögens beauftragen, soweit dies im Interesse einer sachgerechten Verwahrung liegt. Sie prüft und überwacht, ob der von ihr beauftragte Dritt- oder Zentralverwahrer:
 - a) über eine angemessene Betriebsorganisation, finanzielle Garantien und die fachlichen Qualifikationen verfügt, die für die Art und die Komplexität der Vermögensgegenstände, die ihm anvertraut wurden, erforderlich sind;
 - b) einer regelmässigen externen Prüfung unterzogen und damit sichergestellt wird, dass sich die Finanzinstrumente in seinem Besitz befinden;
 - c) die von der Depotbank erhaltenen Vermögensgegenstände so verwahrt, dass sie von der Depotbank durch regelmässige Bestandesabgleiche zu jeder Zeit eindeutig als zum Fondsvermögen gehörend identifiziert werden können;
 - d) die für die Depotbank geltenden Vorschriften hinsichtlich der Wahrnehmung ihrer delegierten Aufgaben und der Vermeidung von Interessenkonflikten einhält.Die Depotbank haftet für den durch den Beauftragten verursachten Schaden, sofern sie nicht nachweisen kann, dass sie bei der Auswahl, Instruktion und Überwachung die nach den Umständen gebotene Sorgfalt angewendet hat. Der Prospekt enthält Ausführungen zu den mit der Übertragung der Aufbewahrung auf Dritt- und Zentralverwahrer verbundenen Risiken. Für Finanzinstrumente darf die Übertragung im Sinne des vorstehenden Absatzes nur an beaufsichtigte Dritt- oder Zentralverwahrer erfolgen. Davon ausgenommen ist die zwingende Verwahrung an einem Ort, an dem die Übertragung an beaufsichtigte Dritt- oder Zentralverwahrer nicht möglich ist, wie insbesondere aufgrund zwingender Rechtsvorschriften oder der Modalitäten des Anlageprodukts. Die Anleger sind im Prospekt über die Aufbewahrung durch nicht beaufsichtigte Dritt- oder Zentralverwahrer zu informieren.
7. Die Depotbank sorgt dafür, dass die Fondsleitung das Gesetz und den Fondsvertrag beachtet. Sie prüft, ob die Berechnung des Nettoinventarwertes und der Ausgabe- und Rücknahmepreise der Anteile sowie die Anlageentscheide Gesetz und Fondsvertrag entsprechen und ob der Erfolg nach Massgabe des Fondsvertrages verwendet wird. Für die Auswahl der Anlagen, welche die Fondsleitung im Rahmen der Anlagevorschriften trifft, ist die Depotbank nicht verantwortlich.
8. Die Depotbank hat Anspruch auf die in den §§ 18 und 19 vorgesehenen Vergütungen, auf Befreiung von den Verbindlichkeiten, die sie in richtiger Erfüllung ihrer Aufgaben eingegangen ist, und auf Ersatz der Aufwendungen, die sie zur Erfüllung dieser Verbindlichkeiten gemacht hat.
9. Die Depotbank sowie deren Beauftragte und die ihnen nahestehenden natürlichen und juristischen Personen dürfen vom Immobilienfonds keine Immobilienwerte übernehmen oder ihm abtreten.

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

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

§ 5 Die Anleger (eingeschränkter Anlegerkreis)

1. Der Kreis der Anleger ist auf qualifizierte Anleger im Sinne von Art. 10 Abs. 3 KAG i.V.m. Art. 4 Abs. 3 – 5 oder Art. 5 Abs. 1 und 4 FIDLEG sowie auf qualifizierte Anleger im Sinne von Art. 10 Abs. 3ter KAG beschränkt.

Die Fondsleitung und die Depotbank stellen sicher, dass die Anleger die Vorgaben in Bezug auf den Anlegerkreis erfüllen. Im Zusammenhang mit einer allfälligen Verpflichtung (bspw. Prüfung oder Nachweis einer steuerlichen Abkommensberechtigung des Immobilienfonds hinsichtlich Erfüllung von Entlastungskriterien in Steuerangelegenheiten), kann die Vorlage bestimmter Formalitäten der Anleger gegenüber in- und ausländischer Behörden erforderlich sein. Die Fondsleitung und die Depotbank sind daher berechtigt, sich gegenseitig über die Anleger zu informieren und den zuständigen schweizerischen und/oder ausländischen Steuerbehörden, ausländischen Unterverwahrern oder weiteren involvierten Stellen und Personen gegenüber zwecks Überprüfung des eingeschränkten Anlegerkreises oder zwecks Erfüllung der Vorschriften für die steuerliche Behandlung des Immobilienfonds die Anleger bzw. die geforderten Angaben über die Anleger offenzulegen. Der Prospekt kann ergänzende Ausführungsbestimmungen enthalten, namentlich in Bezug auf die erforderliche Dokumentation, die Formalitäten und die Offenlegung von Angaben über die Anleger.
2. Die Anleger erwerben mit Vertragsabschluss und der Einzahlung in bar eine Forderung gegen die Fondsleitung auf Beteiligung am Vermögen und am Ertrag des Immobilienfonds. Die Forderung der Anleger ist in Anteilen begründet.
3. Die Anleger sind nur zur Einzahlung des von ihnen gezeichneten Anteils in den Immobilienfonds verpflichtet. Ihre persönliche Haftung für Verbindlichkeiten des Immobilienfonds ist ausgeschlossen.
4. Die Anleger erhalten bei der Fondsleitung jederzeit Auskunft über die Grundlagen für die Berechnung des Nettoinventarwertes pro Anteil. Machen die Anleger ein Interesse an näheren Angaben über einzelne Geschäfte der Fondsleitung wie die Ausübung von Mitgliedschafts- und Gläubigerrechten oder über das Riskmanagement geltend, so erteilt ihnen die Fondsleitung auch darüber jederzeit Auskunft. Die Anleger können beim Gericht am Sitz der Fondsleitung verlangen, dass die Prüfgesellschaft oder eine andere sachverständige Person den abklärungsbedürftigen Sachverhalt untersucht und ihnen darüber Bericht erstattet.
5. Die Anleger können den Fondsvertrag jeweils auf das Ende eines Rechnungsjahres unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten kündigen und die Auszahlung ihres Anteils am Immobilienfonds in bar verlangen.

Die Fondsleitung kann unter bestimmten Bedingungen die während eines Rechnungsjahres gekündigten Anteile nach Abschluss desselben vorzeitig zurückzahlen (vgl. § 17 Ziff. 2). Die ordentliche wie auch die vorzeitige Rückzahlung erfolgen innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres.
6. Die Anleger sind verpflichtet, der Fondsleitung, der Depotbank und ihren Beauftragten gegenüber auf Verlangen nachzuweisen, dass sie die gesetzlichen oder fondsvertraglichen Voraussetzungen für die Beteiligung am Immobilienfonds erfüllen bzw. nach wie vor erfüllen. Überdies sind sie verpflichtet, die Fondsleitung, die Depotbank und deren Beauftragte umgehend zu informieren, sobald sie diese Voraussetzungen nicht mehr erfüllen.
7. Die Anteile eines Anlegers müssen durch die Fondsleitung in Zusammenarbeit mit der Depotbank zum jeweiligen Rücknahmepreis zwangsweise zurückgenommen werden, wenn:
 - a) dies zur Wahrung des Rufes des Finanzplatzes, namentlich zur Bekämpfung der Geldwäscherei, erforderlich ist;
 - b) der Anleger die gesetzlichen oder vertraglichen Voraussetzungen zur Teilnahme an diesem Immobilienfonds nicht mehr erfüllt.
8. Zusätzlich können die Anteile eines Anlegers durch die Fondsleitung in Zusammenarbeit mit der Depotbank zum jeweiligen

Rücknahmepreis zwangsweise zurückgenommen werden, wenn:

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

Die Rücknahme hat ohne weitere Kommissionen und Gebühren zu erfolgen. Beabsichtigt die Fondsleitung, von diesem Recht Gebrauch zu machen, sind die Anleger mindestens einen Monat vor der Rücknahme mittels einmaliger Publikation in den Publikationsorganen davon in Kenntnis zu setzen und die Aufsichtsbehörde und die Prüfungsgesellschaft vorgängig zu informieren.

§ 6 Anteile und Anteilsklassen

1. Der Immobilienfonds ist nicht in Anteilsklassen unterteilt.
2. Die Anteile werden nicht verbrieft, sondern buchmässig geführt. Der Anleger ist nicht berechtigt, die Aushändigung eines auf den Namen oder auf den Inhaber lautenden Anteilscheines zu verlangen.

Die Anteile werden ausschliesslich buchmässig geführt und sind zwingend bei der Credit Suisse (Schweiz) AG (ab 01.07.2024: UBS Switzerland AG), Schweiz, einzubuchen und zu verwahren. Für Anteile, die nicht bei der Depotbank eingebucht und gehalten werden, müssen die die Anteile verwahrenden Banken dieser schriftlich bestätigen, dass ihre Kunden als qualifizierte Anleger im Sinne von § 5 Ziff. 1 qualifizieren und diesbezügliche Änderungen mitgeteilt werden.

III. Richtlinien der Anlagepolitik

A Anlagegrundsätze

§ 7 Einhaltung der Anlagevorschriften

1. Bei der Auswahl der einzelnen Anlagen und zur Umsetzung der Anlagepolitik gemäss § 8 beachtet die Fondsleitung im Sinne einer ausgewogenen Risikoverteilung die nachfolgend aufgeführten Grundsätze und prozentualen Beschränkungen. Diese beziehen sich auf das Fondsvermögen zu Verkehrswerten und sind ständig einzuhalten.
2. Werden die Beschränkungen durch Marktveränderungen überschritten, so müssen die Anlagen unter Wahrung der Interessen der Anleger innerhalb einer angemessenen Frist auf das zulässige Mass zurückgeführt werden. Werden Beschränkungen in Verbindung mit Derivaten gemäss § 12 nachstehend durch eine Veränderung des Deltas verletzt, so ist der ordnungsgemässe Zustand unter Wahrung der Interessen der Anleger spätestens innerhalb von drei Bankwerktagen wieder herzustellen.

§ 8 Anlageziel und Anlagepolitik

Das Anlageziel des Immobilienfonds besteht darin, durch ein geografisch international diversifiziertes Immobilienportfolio sowohl ein kontinuierliches Kapitalwachstum zu erreichen als auch eine regelmässige, angemessene Ertragsausschüttung sicherzustellen. Neben Risiko- und Ertragsüberlegungen bindet die Fondsleitung als wesentliches Element auch die Faktoren Umwelt, Soziales und Governance («Environmental, Social and Governance», «ESG») und die damit verbundenen Nachhaltigkeitsaspekte in ihre Anlageentscheide ein. Durch Anwendung des in Ziff. 6.2 des Prospekts beschriebenen Nachhaltigkeitsansatzes «**ESG-Integration**» über den gesamten Anlagelebenszyklus der Immobilienanlagen (Planung und Entwicklung von Immobilienbauprojekten, Erwerb von Bestandsimmobilien, Betriebsmanagement, Renovierung und Abriss) setzt der

Immobilienfonds eine insgesamt nachhaltige Anlage des Vermögens um. Für ausgewählte Bauprojekte (Neubauten, Ersatzbauten und Gesamtansammlungen) erfolgt eine **Gebäudezertifizierung** mittels marktüblicher Nachhaltigkeitslabel, Zertifikate und Energieausweise von Drittanbietern (z.B. LEED, BREEAM, DGNB) zur Bewertung der Qualität von Immobilien in Bezug auf deren Nachhaltigkeitseigenschaften. Die Fondsleitung ist bestrebt, einen geringen Anteil an zertifizierten Immobilienanlagen im Fondsvermögen bei Neubauten, Ersatzbauten und Gesamtansammlungen zu erhöhen. Die aktuell zertifizierten Bestandesliegenschaften und Bauprojekte bzw. deren Anteil am Fondsvermögen sind im Jahresbericht des Immobilienfonds ersichtlich. Die **Gebäudeoptimierung** zielt darauf ab, die Energieeffizienz von Bestandsimmobilien durch ausgewählte kurz- und langfristige Optimierungsmassnahmen über den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie hinweg zu verbessern. Zwecks **Reduktion der Emissionsintensität** (kg CO₂e/m²) des Immobilienportfolios werden Energieverbrauch und Treibhausgasausstoss der Bestandsimmobilien laufend gemessen, wobei die Fondsleitung die Regelungen und Definitionen des AMAS Zirkulars Nr. 4/2022 vom 31. Mai 2022 «Umweltrelevante Kennzahlen für Immobilienfonds» und des AMAS Zirkulars Nr. 06/2023 vom 11. September 2023 «Best Practice zu den umweltrelevanten Kennzahlen für Immobilienfonds» anwendet. Im Umfang von höchstens 20% der Verkehrswerte der fertigen Bauten des Immobilienfonds können insbesondere *Single-Tenant* Liegenschaften und Stockwerkeigentum, für welche keine Messwerte erhältlich sind, sowie einzelne Liegenschaften, bei denen Heizenergie- oder Flächendaten fehlen, als auch Liegenschaften, für die zeitnah ein Verkauf oder eine Gesamtansammlung anstehen, von der Messung ausgeschlossen werden. Weitere Informationen zur Messung der CO₂e-Emissionen finden sich im Prospekt. Das **ESG-Benchmarking** umfasst eine jährliche ESG-Performance Evaluation der Immobilien im Fondsvermögen auf Basis von Benchmark-Initiativen, namentlich der *Global Real Estate Sustainability Benchmark* (GRESB), wobei der Immobilienfonds die Erreichung und Beibehaltung eines «*Green Star*» GRESB-Ratings anstrebt. Der Immobilienfonds erreicht zudem die Klassifizierung «ESG-Integration» auf Grundlage eines eigenen ESG-Assessments der Fondsleitung. Bei indirekten Immobilienanlagen strebt die Fondsleitung ebenfalls die Einhaltung der Nachhaltigkeitsvorgaben an, verfügt grundsätzlich aber über keine Einflussmöglichkeiten auf deren Einhaltung und kann diese nicht immer überprüfen. Bis maximal 35% des Vermögens des Immobilienfonds können daher auch in Anlagen gemäss nachfolgender Ziff. 2 Bst. b, c und e investiert werden, bei welchen der vorgenannte Nachhaltigkeitsansatz allenfalls nur teilweise angewendet wird. Weitere Informationen hierzu sind dem Prospekt zu entnehmen.

1. Die Fondsleitung kann je 33% des Vermögens dieses Immobilienfonds mit einer Abweichungstoleranz von +/-20 Prozentpunkten in Immobilienwerte anlegen, die in Ländern Nord-, Mittel- und Südamerikas, des asiatisch/pazifischen Raumes oder innerhalb Europas gelegen sind. Die mit diesen Anlagen verbundenen Risiken sind im Prospekt offengelegt. Das Vermögen dieses Immobilienfonds soll dabei primär in Qualitätsimmobilien mit stabilen Erträgen und andere gemäss diesem Fondsvertrag zulässige Anlagen investiert werden. Als Qualitätsimmobilien gelten insbesondere kommerziell genutzte Liegenschaften und Wohnliegenschaften in wirtschaftlichen Zentren, die sich durch Mieter mit guter Bonität als auch durch langfristige Mietverträge auszeichnen. Anlagen im Ausland sind in denjenigen Ländern zulässig, in denen eine den schweizerischen Vorschriften entsprechende Verkehrswertschätzung gewährleistet ist. Zur Erreichung einer steueroptimierten Struktur kann die Fondsleitung die Immobilienwerte je nach länderspezifischen Eigenheiten entweder direkt oder indirekt über eine oder mehrere Tochtergesellschaften halten. Der Immobilienfonds kann Immobilien demnach in direktem und indirektem Grundbesitz halten. Die Grundstücke werden im Grundbuch direkt oder indirekt auf den Namen der Fondsleitung eingetragen, unter Anmerkung der Zugehörigkeit zum Immobilienfonds.
2. Als Anlagen dieses Immobilienfonds sind zugelassen:
 - a) Grundstücke einschliesslich Zugehör weltweit (exkl. Schweiz)
Als Grundstücke gelten:
 - Wohnbauten im Sinne von Liegenschaften, welche zu Wohnzwecken dienen
 - Kommerziell genutzte Liegenschaften

- Bauten mit gemischter Nutzung
 - Stockwerkeigentum
 - Bauland (inkl. Abbruchobjekte), angefangene Bauten und Bauprojekte; unbebaute Grundstücke müssen erschlossen und für eine umgehende Überbauung geeignet sein sowie über eine rechtskräftige Baubewilligung für deren Überbauung verfügen. Mit der Ausführung der Bauarbeiten muss vor Ablauf der Gültigkeitsdauer der jeweiligen Baubewilligung begonnen werden können.
 - Baurechtsgrundstücke (inkl. Bauten und Baudienstbarkeiten)
- Gewöhnliches Miteigentum an Grundstücken und Stockwerkeigentum ist zulässig, sofern eine Quote von mindestens 25% am Gesamtobjekt erreicht wird, unabhängig davon, ob die Fondsleitung einen beherrschenden Einfluss ausüben kann.
- b) Beteiligungen an und Forderungen gegen Immobiliengesellschaften, deren Zweck einzig der Erwerb und Verkauf, die Vermietung und Verpachtung sowie die Überbauung eigener Grundstücke ist, sofern mindestens 25% ihres Kapitals und der Stimmen im Immobilienfonds vereinigt sind und die Minderheitsrechte (wie Einberufung einer ausserordentlichen Generalversammlung) entsprechend gewahrt sind. Falls keine Minderheitsrechte bestehen, müssen mindestens zwei Drittel des Kapitals und der Stimmen im Immobilienfonds vereinigt sein.
- c) Anteile an anderen in- oder ausländischen Immobilienfonds (einschliesslich Real Estate Investment Trusts) sowie Immobilieninvestmentgesellschaften (welche nicht identisch sind mit den in lit. b) hiervor erwähnten Immobiliengesellschaften) und -zertifikate in allen Währungen. Anteile an «closed-end-funds» sowie Aktien von Immobiliengesellschaften dürfen nur erworben werden, wenn diese an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt werden. In diesem Rahmen können ausdrücklich auch Anteile von Immobilienfonds erworben werden, welche von der Fondsleitung oder einer ihr nahestehenden Gesellschaft verwaltet werden. Im Umfang von solchen Anlagen dürfen dem Fondsvermögen keine Vergütungen gemäss § 19 Ziff. 1 belastet werden. Der Zielfonds darf überdies keine Ausgabe- und Rücknahmekommissionen belasten. Die Fondsleitung darf unter Vorbehalt von § 19 Ziff. 7 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 wesentliche direkte oder indirekte Beteiligung verbunden ist.
- d) Anlagen im Ausland sind nur in denjenigen Ländern zulässig, in denen eine den schweizerischen Vorschriften entsprechende Verkehrswertschätzung gewährleistet ist.
- e) Schuldbriefe oder andere vertragliche Grundpfandrechte.
- f) Im Rahmen des Erwerbs von Minderheitsbeteiligungen gemäss den vorstehenden Bst. a und b (Immobiliengesellschaften mit einem Kapital- oder Stimmenanteil von weniger als zwei Dritteln bzw. Miteigentum ohne beherrschendem Einfluss) müssen die folgenden Bedingungen erfüllt sein:
- die Mitinvestoren sind der Fondsleitung bekannt;
 - das Recht auf jederzeitige Veräusserung der Anteile wird nicht eingeschränkt. Vorbehalten bleibt ein allfälliges Vorkaufsrecht der Mitinvestoren zum Marktpreis;
 - eine den kollektivanlagengesetzlichen und regulatorischen Vorschriften entsprechende Verkehrswertschätzung ist gewährleistet;
 - bei Beteiligungen an Immobiliengesellschaften hat der Stimmenanteil mindestens der kapitalmässigen Beteiligung zu entsprechen; und
 - die maximale Investition in Minderheitsbeteiligungen darf insgesamt 50% des Fondsvermögens nicht überschreiten.
- g) Die Immobilienwerte können je nach länderspezifischen Eigenheiten über Tochtergesellschaften gehalten werden, deren Verwaltungsräte jeweils mehrheitlich aus Mitgliedern des Verwaltungsrats der Fondsleitung, Mitarbeitern

der Fondsleitung oder Mitarbeitern des Vermögensverwalters bestehen. Die Fondsleitung stellt durch Auswahl, Konstruktion und Überwachung des Vermögensverwalters sicher, dass ihre Kontrollrechte betreffend diesen Tochtergesellschaften gewährleistet sind. Wo aus nationalen rechtlichen Vorschriften im Zielinvestitionsland nur eine paritätische Zusammensetzung des Verwaltungsrates mit lokalen Verwaltungsräten möglich ist, ist sicherzustellen, dass dem Verwaltungsratspräsidenten (welcher Verwaltungsrat der Fondsleitung, ein Mitarbeiter der Fondsleitung oder ein Mitarbeiter des Vermögensverwalters ist) der Stichtscheid zukommt. Sofern nach lokalem Recht kein Stichtscheid möglich ist, soll die beherrschende Aktionärin der lokalen Beteiligung den Stichtscheid haben. Diese Tochtergesellschaften müssen zu mindestens 95% vom Immobilienfonds gehalten werden, wobei sich der verbleibende Anteil des Kapitals und der Stimmrechte im Besitz von Unternehmen befinden muss, die mit der Fondsleitung verbunden sind. Die Tochtergesellschaften halten ausschliesslich Anlagen für Rechnung des Immobilienfonds und die Bestimmungen in diesem Fondsvertrag hinsichtlich des Immobilienfonds gelten analog für alle Anlagen der Tochtergesellschaften. Für die Rechnungslegung werden die Anlagen der Tochtergesellschaften mit den Anlagen des Immobilienfonds konsolidiert betrachtet.

3. Die Fondsleitung darf für Rechnung des Fonds Bauten erstellen lassen. Sie darf in diesem Fall für die Zeit der Vorbereitung, des Baus oder der Gebäudesanierung der Ertragsrechnung des Immobilienfonds für Bauland und angefangene Bauten einen Bauzins zum marktüblichen Satz gutschreiben, sofern dadurch die Kosten den geschätzten Verkehrswert nicht übersteigen. Nach Fertigstellung der Bauten lässt die Fondsleitung den Verkehrswert schätzen.
4. Die Fondsleitung darf derivative Finanzinstrumente nur zur Deckung von Markt-, Währungs- und Zinsrisiken einsetzen.
5. Die Fondsleitung stellt ein angemessenes Liquiditätsmanagement sicher. Die Einzelheiten werden im Prospekt offengelegt.

§ 9 Sicherstellung der Verbindlichkeiten und kurzfristig verfügbare Mittel

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

B Anlagetechniken und -instrumente

§ 10 Effektenleihe

Die Fondsleitung tätigt keine Effektenleihe-Geschäfte.

§ 11 Pensionsgeschäfte

Die Fondsleitung tätigt keine Pensionsgeschäfte.

§ 12 Derivate

1. Die Fondsleitung darf derivative Finanzinstrumente nur zur Deckung von Markt- (insb. Immobilienwertveränderungs-), Währungs- und Zinsrisiken einsetzen. Sie sorgt dafür, dass der Einsatz von Derivaten in seiner ökonomischen Wirkung auch unter ausserordentlichen Marktverhältnissen nicht zu einer Abweichung von den in diesem Fondsvertrag, im Prospekt und im Basisinformationsblatt genannten Anlagezielen oder zu einer Veränderung des Anlagecharakters des Anlagefonds führt.

Zudem müssen die den Derivaten zugrundeliegenden Basiswerte nach diesem Fondsvertrag als Anlagen zulässig sein. Der Immobilienfonds sichert auf diese Weise das Währungsrisiko zu mindestens 80% des Nettoexposures der Verkehrswerte in der jeweiligen Fremdwährung ab. Die effektive Quote der Währungsabsicherung ist aus dem Jahres- bzw. Halbjahresbericht ersichtlich.

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

2. Der Einsatz von Derivaten ist auf engagementreduzierende Derivatpositionen beschränkt und in seiner ökonomischen Wirkung dem Verkauf eines Basiswertes bez. der Reduktion einer Verpflichtung (Kreditaufnahme) ähnlich. Sofern eine Währungsabsicherung zum Schweizerfranken direkt nicht möglich oder eine direkte Währungsabsicherung wirtschaftlich nicht sinnvoll ist, kann die Absicherung über eine Drittwährung erfolgen («Cross Currency Devisentermingeschäft»). Die damit einhergehende Erhöhung des Brutto-Engagements ist gestattet. Das Risikomessverfahren entspricht einem modifizierten Commitment-Ansatz I. Der Einsatz von Derivaten übt unter Berücksichtigung der nach diesem Paragraphen notwendigen Deckung weder eine Hebelwirkung auf das Fondsvermögen aus noch entspricht dieser einem Leerverkauf. Der Einsatz von Kreditderivaten ist nicht zulässig.
3. Es dürfen nur Derivat-Grundformen verwendet werden. Diese umfassen:
 - a) Call- oder Put-Optionen, deren Wert bei Verfall linear von der positiven oder negativen Differenz zwischen dem Verkehrswert des Basiswerts und dem Ausübungspreis abhängt und null wird, wenn die Differenz das andere Vorzeichen hat.
 - b) Swaps, deren Zahlungen linear und pfadunabhängig vom Wert des Basiswertes oder einem absoluten Betrag abhängen.
 - c) Termingeschäfte (Futures und Forwards), deren Wert linear vom Wert des Basiswertes abhängt.
4.
 - a) Bei engagementreduzierenden Derivaten müssen die eingegangenen Verpflichtungen unter Vorbehalt von Bst. b und d dauernd durch die dem Derivat zugrundeliegenden Basiswerte gedeckt sein.
 - b) Eine Deckung mit anderen Anlagen als den Basiswerten ist bei engagementreduzierenden Derivaten zulässig, die auf einen Index lauten, welcher von einer externen, unabhängigen Stelle berechnet wird; für die als Deckung dienenden Anlagen repräsentativ ist; in einer adäquaten Korrelation zu diesen Anlagen steht.
 - c) Die Fondsleitung muss jederzeit uneingeschränkt über die Basiswerte oder Anlagen verfügen können. Basiswerte oder Anlagen können gleichzeitig als Deckung für mehrere engagementreduzierende Derivate herangezogen werden, wenn diese ein Markt-, ein Zins- oder ein Währungsrisiko beinhalten und sich auf die gleichen Basiswerte beziehen.
 - d) Ein engagementreduzierendes Derivat kann bei der Berechnung der entsprechenden Basiswerte mit dem «Delta» gewichtet werden
5. Die Fondsleitung hat bei der Verrechnung von Derivatpositionen folgende Regeln zu berücksichtigen:
 - a) Gegenläufige Positionen in Derivaten des gleichen Basiswerts sowie gegenläufige Positionen in Derivaten und in Anlagen des gleichen Basiswerts dürfen miteinander verrechnet werden ungeachtet des Verfalls der Derivate («Netting»), wenn das Derivat-Geschäft einzig zum Zwecke abgeschlossen wurde, um die mit den erworbenen Derivaten oder Anlagen im Zusammenhang stehenden Risiken zu eliminieren, dabei die wesentlichen Risiken nicht vernachlässigt werden und der Anrechnungsbetrag der Derivate nach Art. 35 KKV-FINMA ermittelt wird.
 - b) Beziehen sich die Derivate bei Absicherungsgeschäften nicht auf den gleichen Basiswert wie der abzusichernde Vermögenswert, so sind für eine Verrechnung, zusätzlich zu den Regeln von Bst. a, die Voraussetzungen zu erfüllen («Hedging»), dass die Derivat-Geschäfte nicht auf einer Anlagestrategie beruhen dürfen, die der Gewinnerzielung dient. Zudem muss das Derivat zu einer nachweisbaren Reduktion des Risikos führen, die Risiken des Derivats müssen ausgeglichen werden, die zu verrechnenden Derivate, Basiswerte oder Vermögensgegenstände müssen sich auf die gleiche Klasse von Finanzinstrumenten beziehen und die Absicherungsstrategie muss auch unter sergewöhnlichen Marktbedingungen effektiv sein.
6. Die Fondsleitung kann sowohl standardisierte als auch nicht standardisierte Derivate einsetzen. Sie kann die Geschäfte mit Derivaten an einer Börse, an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt oder OTC (Over-the-Counter) abschliessen.
 - a) Die Fondsleitung darf OTC-Geschäfte nur mit beaufichtigten Finanzintermediären abschliessen, welche auf diese Geschäftsarten spezialisiert sind und eine einwandfreie Durchführung des Geschäftes gewährleisten. Handelt es sich bei der Gegenpartei nicht um die Depotbank, hat erstere oder deren Garant eine hohe Bonität aufzuweisen.
 - b) Ein OTC-Derivat muss täglich zuverlässig und nachvollziehbar bewertet und jederzeit zum Verkehrswert veräußert, liquidiert oder durch ein Gegengeschäft glattgestellt werden können.
 - c) Ist für ein OTC Derivat kein Marktpreis erhältlich, so muss der Preis anhand eines angemessenen und in der Praxis anerkannten Bewertungsmodells gestützt auf den Verkehrswert der Basiswerte, von denen das Derivat abgeleitet ist, jederzeit nachvollziehbar sein. Vor dem Abschluss eines Vertrags über ein solches Derivat sind grundsätzlich konkrete Offerten von mindestens zwei Gegenparteien einzuholen, wobei der Vertrag mit derjenigen Gegenpartei abzuschliessen ist, welche die preislich beste Offerte unterbreitet. Abweichungen von diesem Grundsatz sind zulässig aus Gründen der Risikoverteilung oder wenn weitere Vertragsbestandteile wie Bonität oder Dienstleistungsangebot der Gegenpartei eine andere Offerte als insgesamt vorteilhafter für die Anleger erscheinen lassen. Ausserdem kann ausnahmsweise auf die Einholung von Offerten von mindestens zwei möglichen Gegenparteien verzichtet werden, wenn dies im besten Interesse der Anleger ist. Die Gründe hierfür sowie der Vertragsabschluss und die Preisbestimmung sind nachvollziehbar zu dokumentieren.
 - d) Die Fondsleitung bzw. deren Beauftragten dürfen im Rahmen eines OTC-Geschäfts nur Sicherheiten entgegennehmen, welche die Anforderungen gemäss Art. 51 KKV-FINMA erfüllen. Der Emittent der Sicherheiten muss eine hohe Bonität aufweisen und die Sicherheiten dürfen nicht von der Gegenpartei oder von einer dem Konzern der Gegenpartei angehörigen oder davon abhängigen Gesellschaft begeben sein. Die Sicherheiten müssen hoch liquide sein, zu einem transparenten Preis an einer Börse oder einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt werden und mindestens börsentäglich bewertet werden. Die Fondsleitung bzw. deren Beauftragte müssen bei der Verwaltung der Sicherheiten die Pflichten und Anforderungen gemäss Art. 52 KKV-FINMA erfüllen. Insbesondere müssen sie die Sicherheiten in Bezug auf Länder, Märkte und Emittenten angemessen diversifizieren, wobei eine angemessene Diversifikation der Emittenten als erreicht gilt, wenn die von einem einzelnen Emittenten gehaltenen Sicherheiten nicht mehr als 20% des Nettoinventarwerts entsprechen. Vorbehalten bleiben Ausnahmen für öffentlich garantierte oder begebene Anlagen gemäss Art. 83 KKV. Weiter müssen die Fondsleitung bzw. deren Beauftragten die Verfügungsmacht und die Verfügungsbefugnis an den erhaltenen Sicherheiten bei Ausfall der Gegenpartei jederzeit und ohne Einbezug der Gegenpartei oder deren Zustimmung erlangen können.

Die erhaltenen Sicherheiten sind bei der Depotbank zu verwahren. Die erhaltenen Sicherheiten können im Auftrag der Fondsleitung bei einer beaufsichtigten Drittverwahrstelle verwahrt werden, wenn das Eigentum an den Sicherheiten nicht übertragen wird und die Drittverwahrstelle von der Gegenpartei unabhängig ist.

8. Bei der Einhaltung der gesetzlichen und vertraglichen Anlagebeschränkungen (Maximal- und Minimallimiten) sind die Derivate nach Massgabe der Kollektivanlagengesetzgebung zu berücksichtigen.
9. Der Prospekt enthält in Ziff. 1.2 weitere Angaben:
 - zur Bedeutung von Derivaten im Rahmen der Anlagestrategie;
 - zum tatsächlichen Derivateinsatz
 - zu den Auswirkungen der Derivatverwendung auf das Risikoprofil des Anlagefonds;
 - zu den Gegenparteierrisiken von Derivaten.

§ 13 Aufnahme und Gewährung von Krediten

1. Die Fondsleitung darf an Gesellschaften, deren Kapital und Stimmen zu mindestens zwei Dritteln im Immobilienfonds vereinigt sind, Darlehen gewähren oder für diese als Bürge einstehen.
2. Mit Ausnahme von Ziff. 1 sowie Schuldbriefen oder anderen vertraglichen Grundpfandrechten darf die Fondsleitung weder für Rechnung des Immobilienfonds Kredite gewähren noch darf sie das Fondsvermögen mit Bürgschaften belasten.
3. Die Fondsleitung darf für Rechnung des Immobilienfonds Kredite aufnehmen.

§ 14 Belastung der Grundstücke

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

C Anlagebeschränkungen

§ 15 Risikoverteilung und deren Beschränkungen

1. Die Anlagen sind nach Objekten, deren Nutzungsart, Alter, Bausubstanz und geografischen Lage zu verteilen.
2. Die Anlagen sind auf mindestens zehn Grundstücke zu verteilen. Siedlungen, die nach den gleichen baulichen Grundsätzen erstellt worden sind, sowie aneinander grenzende Parzellen gelten als ein einziges Grundstück.
3. Der Verkehrswert eines Grundstücks darf nicht mehr als 25% des Fondsvermögens betragen.
4. Im Weiteren beachtet die Fondsleitung bei der Verfolgung der Anlagepolitik gemäss § 8 folgende Anlagebeschränkungen bezogen auf das Fondsvermögen:
 - a) Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, angefangene Bauten und Bauprojekte bis höchstens 30%
 - b) Baurechtsgrundstücke bis höchstens 30%
 - c) Schuldbriefe und andere vertragliche Grundpfandrechte bis höchstens 10%
 - d) Anteile an anderen in- oder ausländischen Immobilienfonds und Immobilieninvestmentgesellschaften bis höchstens 25%
 - e) Direkte und indirekte Immobilienanlagen in expandierenden Märkten («Emerging Markets») sind insgesamt bis maximal 20% des Fondsvermögens zulässig.
 - f) Die Anlagen nach Buchstaben a und b vorstehend zusammen bis höchstens 40%

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

§ 16 Berechnung des Nettoinventarwertes und Beizug von Schätzungsexperten

1. Der Nettoinventarwert des Immobilienfonds wird zum Verkehrswert auf Ende des Rechnungsjahres sowie bei jeder Ausgabe von Anteilen in Schweizerfranken berechnet.

2. Die Fondsleitung lässt auf den Abschluss jedes Rechnungsjahres sowie bei der Ausgabe von Anteilen den Verkehrswert der zum Immobilienfonds gehörenden Grundstücke (inkl. angefangener Bauten) durch unabhängige Schätzungsexperten überprüfen. Dazu beauftragt die Fondsleitung mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde mindestens zwei natürliche oder eine juristische Person als unabhängige Schätzungsexperten (siehe Prospekt, Ziff. 4.4).

Die Schätzungsexperten können im Ausland Hilfspersonen zur Schätzung der ausländischen Immobilienwerte beziehen. Dabei stellen die Schätzungsexperten sicher, dass eine den schweizerischen Vorschriften entsprechende Verkehrswertschätzung gewährleistet ist und dass die Hilfspersonen die Anforderungen gemäss Art. 64 Abs. 2 KAG und die Auflagen der Aufsichtsbehörde jederzeit sinngemäss erfüllen. Die Schätzungsexperten sind verpflichtet, die Fondsleitung über den Beizug von Hilfspersonen zu informieren.

Die Besichtigung der Grundstücke durch die Schätzungsexperten bzw. deren Hilfspersonen ist mindestens alle drei Jahre zu wiederholen.

Bei Erwerb/Veräusserung von Grundstücken lässt die Fondsleitung die Grundstücke vorgängig schätzen. Bei Veräusserungen ist eine neue Schätzung nicht nötig, sofern die bestehende Schätzung nicht älter als drei Monate ist und sich die Verhältnisse nicht wesentlich geändert haben.

3. An einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelte Anlagen sind mit den am Hauptmarkt bezahlten aktuellen Kursen zu bewerten. Andere Anlagen oder Anlagen, für die keine aktuellen Kurse verfügbar sind, sind mit dem Preis zu bewerten, der bei sorgfältigem Verkauf im Zeitpunkt der Schätzung wahrscheinlich erzielt würde. Die Fondsleitung wendet in diesem Fall zur Ermittlung des Verkehrswertes angemessene und in der Praxis anerkannte Bewertungsmodelle und -grundsätze an.
4. Offene kollektive Kapitalanlagen werden mit ihrem Rücknahmepreis bzw. Nettoinventarwert bewertet. Werden sie regelmässig an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt, so kann die Fondsleitung diese gemäss Ziff. 3 bewerten.
5. Der Wert von kurzfristigen festverzinslichen Effekten, welche nicht an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt werden, wird wie folgt bestimmt: Der Bewertungspreis solcher Anlagen wird, ausgehend vom Nettoerwerbspreis, unter Konstanzhaltung der daraus berechneten Anlagerendite, sukzessiv dem Rückzahlungspreis angeglichen. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen wird die Bewertungsgrundlage der einzelnen Anlagen der neuen Marktrendite angepasst. Dabei wird bei fehlendem aktuellem Marktpreis in der Regel auf die Bewertung von Geldmarktinstrumenten mit gleichen Merkmalen (Qualität und Sitz des Emittenten, Ausgabewährung, Laufzeit) abgestellt.
6. Post- und Bankguthaben werden mit ihrem Forderungsbetrag plus aufgelaufene Zinsen bewertet. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen oder der Bonität wird die Bewertungsgrundlage für Bankguthaben auf Zeit den neuen Verhältnissen angepasst.
7. Die Bewertung der Grundstücke für den Immobilienfonds erfolgt nach der aktuellen Asset Management Association Switzerland Richtlinie für die Immobilienfonds.
8. Die Bewertung von Bauland und angefangenen Bauten erfolgt nach dem Verkehrswertprinzip. Die Fondsleitung lässt die angefangenen Bauten, welche zu Verkehrswerten aufgeführt werden, auf den Abschluss des Rechnungsjahres schätzen.
9. Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt einheitlich mittels der Discounted-Cashflow-Methode (DCF). Ausgenommen davon sind allfällige unbebaute Grundstücke, welche mit der Vergleichswert- und Residualwertmethode bewertet werden. Bei der DCF-Methode wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung erfolgt je Liegenschaft marktgerecht und risikoadjustiert, d.h. unter Berücksichtigung ihrer individuellen Chancen und Risiken.
10. Der Nettoinventarwert eines Anteils ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten des Immobilienfonds sowie um die bei einer all-

fälligen Liquidation des Immobilienfonds wahrscheinlich anfallenden Steuern, dividiert durch die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile. Er wird auf zwei Dezimalstellen gerundet.

§ 17 Ausgabe und Rücknahme von Anteilen und Handel

1. Die Ausgabe von Anteilen ist jederzeit möglich, doch darf sie nur tranchenweise erfolgen, wobei die bisherige Anzahl Anteile maximal verdoppelt werden kann. Die Fondsleitung bietet neue Anteile zuerst den bisherigen Anlegern an.
2. Die Rücknahme von Anteilen erfolgt in Übereinstimmung mit § 5 Ziff. 5. Die Fondsleitung kann die während eines Rechnungsjahres gekündigten Anteile nach Abschluss desselben vorzeitig zurückzahlen, wenn:
 - a) der Anleger dies bei der Kündigung schriftlich verlangt;
 - b) sämtliche Anleger, die eine vorzeitige Rückzahlung gewünscht haben, befriedigt werden können.
3. Die Fondsleitung stellt keinen regelmässigen börslichen oder ausserbörslichen Handel der Immobilienfondsanteile sicher.
4. Der Ausgabe- und Rücknahmepreis der Anteile basiert auf dem am Bewertungstag gemäss § 16 berechneten Nettoinventarwert je Anteil. Die Nebenkosten für den Ankauf der Anlagen (Handänderungssteuern, Notariatskosten, Gebühren, markt-konforme Courtagen, Abgaben usw.), die dem Immobilienfonds aus der Anlage des einbezahlten Betrages entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen, werden dem Fondsvermögen belastet. Bei der Rücknahme werden vom Nettoinventarwert die Nebenkosten, die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen, abgezogen. Der bei Rücknahmen jeweils angewandte Satz wird in der entsprechenden Abrechnung ausgewiesen. Ausserdem kann bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen zum Nettoinventarwert eine Ausgabekommission gemäss § 18 zugeschlagen resp. eine Rücknahmekommission gemäss § 18 vom Nettoinventarwert abgezogen werden. Ausgabe- und Rücknahmepreis werden auf fünf Franken gerundet.
5. Die Fondsleitung kann die Ausgabe der Anteile jederzeit einstellen sowie Anträge auf Zeichnung oder Umtausch von Anteilen zurückweisen.
6. Die Fondsleitung kann im Interesse der Gesamtheit der Anleger die Rückzahlung der Anteile vorübergehend und ausnahmsweise aufschieben, wenn:
 - a) ein Markt, welcher Grundlage für die Bewertung eines wesentlichen Teils des Fondsvermögens bildet, geschlossen ist oder wenn der Handel an einem solchen Markt beschränkt oder ausgesetzt ist;
 - b) ein politischer, wirtschaftlicher, militärischer, monetärer oder anderer Notfall vorliegt;
 - c) wegen Beschränkungen des Devisenverkehrs oder Beschränkungen sonstiger Übertragungen von Vermögenswerten Geschäfte für den Immobilienfonds undurchführbar werden;
 - d) zahlreiche Anteile gekündigt werden und dadurch die Interessen der übrigen Anleger wesentlich beeinträchtigt werden können.
7. Die Fondsleitung teilt den Entscheid über den Aufschub unverzüglich der Prüfgesellschaft, der Aufsichtsbehörde sowie in angemessener Weise den Anlegern mit.
8. Solange die Rückzahlung der Anteile aus den unter Ziff. 6 Bst. a bis c genannten Gründen aufgeschoben ist, findet keine Ausgabe von Anteilen statt.

V. Vergütungen und Nebenkosten

§ 18 Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger

1. Bei der Ausgabe von Anteilen kann den Anlegern eine Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertreibern im In- und Ausland von zusammen höchstens 1,50% des Nettoinventarwertes der neu emittierten Anteile belastet werden. Der zurzeit massgebliche Satz ist aus dem Prospekt ersichtlich.
2. Bei der Rücknahme von Anteilen kann den Anlegern eine Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertreibern im In- und Ausland von zusammen höchstens 1,75% des Nettoinventarwertes belastet werden. Der zurzeit massgebliche Satz ist aus dem Prospekt ersichtlich.

3. Bei der Rücknahme von Anteilen erhebt die Fondsleitung zudem zugunsten des Fondsvermögens die Nebenkosten, die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen (vgl. § 17 Ziff. 4).

§ 19 Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens

1. Für die Leitung des Immobilienfonds und der Immobiliengesellschaften, die Vermögensverwaltung und die Vertriebstätigkeit in Bezug auf den Immobilienfonds stellt die Fondsleitung zulasten des Immobilienfonds eine Kommission von jährlich maximal 1,50% des Gesamtfondsvermögens zu Beginn des Rechnungsjahres in Rechnung (Verwaltungskommission, inkl. Vertriebskommission).
Der effektiv angewandte Satz der Verwaltungskommission ist jeweils aus dem Jahres- und Halbjahresbericht ersichtlich.
2. Für die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs des Immobilienfonds und die sonstigen in § 4 aufgeführten Aufgaben der Depotbank belastet die Depotbank dem Immobilienfonds eine Kommission von jährlich maximal 0,05% des Nettofondsvermögens zu Beginn des Rechnungsjahres (Depotbankkommission).
Der effektiv angewandte Satz der Depotbankkommission ist jeweils aus dem Jahres- und Halbjahresbericht ersichtlich.
3. Fondsleitung und Depotbank haben ausserdem Anspruch auf Ersatz der folgenden Auslagen, die ihnen in Ausführung des Fondsvertrages entstanden sind:
 - a) Kosten für den An- und Verkauf von Anlagen, namentlich marktübliche Courtagen, Kommissionen, Steuern und Abgaben, sowie Kosten für die Überprüfung und Aufrechterhaltung von Qualitätsstandards bei physischen Anlagen;
 - b) Abgaben der Aufsichtsbehörde für die Gründung, Änderung, Liquidation, Fusion oder Vereinigung des Immobilienfonds;
 - c) Jahresgebühr der Aufsichtsbehörde;
 - d) Honorare der Prüfgesellschaft für die jährliche Prüfung sowie für Bescheinigungen im Rahmen von Gründungen, Änderungen, Liquidation, Fusion oder Vereinigung des Immobilienfonds;
 - e) Honorare für Rechts- und Steuerberatung im Zusammenhang mit Gründungen, Änderungen, Liquidation, Fusion oder Vereinigung des Immobilienfonds sowie der allgemeinen Wahrnehmung der Interessen des Immobilienfonds und seiner Anleger;
 - f) Kosten für die Publikation des Nettoinventarwertes des Immobilienfonds sowie sämtliche Kosten für Mitteilungen an die Anleger einschliesslich Übersetzungskosten, welche nicht einem Fehlverhalten der Fondsleitung zuzuschreiben sind;
 - g) Kosten für den Druck juristischer Dokumente sowie Jahres- und Halbjahresberichte des Immobilienfonds;
 - h) Kosten für eine allfällige Eintragung des Immobilienfonds bei einer ausländischen Aufsichtsbehörde, namentlich von der ausländischen Aufsichtsbehörde erhobene Kommissionen, Übersetzungskosten sowie die Entschädigung des Vertreters oder der Zahlstelle im Ausland;
 - i) Kosten im Zusammenhang mit der Ausübung von Stimmrechten oder Gläubigerrechten durch den Immobilienfonds, einschliesslich der Honorarkosten für externe Berater;
 - j) Kosten und Honorare im Zusammenhang mit im Namen des Immobilienfonds eingetragenen geistigen Eigentum oder mit Nutzungsrechten des Immobilienfonds;
 - k) alle Kosten, die durch die Ergreifung ausserordentlicher Schritte zur Wahrung der Anlegerinteressen durch die Fondsleitung, den Vermögensverwalter oder die Depotbank verursacht werden.
4. Zusätzlich haben Fondsleitung und Depotbank ausserdem Anspruch auf Ersatz der folgenden Auslagen, die ihnen in Ausführung des Fondsvertrages entstanden sind:
 - a) Kosten für den An- und Verkauf von Immobilienanlagen, namentlich marktübliche Vermittlungskommissionen, Berater- und Anwaltshonorare, Notar- und andere Gebühren sowie Steuern;

- b) marktübliche an Dritte bezahlte Courtagen im Zusammenhang mit Erstvermietungen von Immobilien bei Neubauten und nach Sanierungen;
 - c) marktübliche Kosten für die Verwaltung der Liegenschaften durch Dritte;
 - d) Liegenschaftsaufwand, insbesondere Unterhalts- und Betriebskosten einschliesslich Versicherungskosten, öffentlich-rechtliche Abgaben sowie Kosten für Service- und Infrastrukturdienstleistungen, sofern dieser marktüblich ist und nicht von Dritten getragen wird;
 - e) Honorare der unabhängigen Schätzungsexperten deren Hilfspersonen sowie allfälliger weiterer Experten für den Interessen der Anleger dienende Abklärungen;
 - f) Beratungs- und Verfahrenskosten im Zusammenhang mit der allgemeinen Wahrnehmung der Interessen des Immobilienfonds und seiner Anleger.
5. Die Fondsleitung kann für ihre eigenen Bemühungen im Zusammenhang mit den folgenden Tätigkeiten eine Kommission erheben, sofern die Tätigkeit nicht von Dritten ausgeübt wird:
- a) Kauf und Verkauf von Grundstücken als Asset Deal (direkter Kauf und Verkauf von Grundstücken) und/oder als Share Deal (Kauf und Verkauf von Beteiligungen an Immobiliengesellschaften, welche die Grundstücke halten), bis zu maximal 3,00% des Kaufs- oder des Verkaufspreises, sofern die Fondsleitung damit nicht einen Dritten beauftragt. Kauf- und Verkaufskommissionen für externe Makler werden gesondert verrechnet;
 - b) Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten, bis zu maximal 2,00% der Baukosten;
 - c) Verwaltung der Liegenschaften, bis zu maximal 5,00% der jährlichen Bruttomietzinseinnahmen.
6. Weiter kann die Fondsleitung im Rahmen von Art. 37 Abs. 2 KKV folgende Nebenkosten dem Fondsvermögen belasten:
- a) Kosten bzw. Gebühren im Zusammenhang mit einer allfälligen Kotierung und/oder Kapitalerhöhung des Immobilienfonds.
7. Die Kosten, Gebühren und Steuern im Zusammenhang mit der Erstellung von Bauten, Sanierungen und Umbauten (namentlich marktübliche Planer- und Architektenhonorare, Baubewilligungs- und Anschlussgebühren, Kosten für die Einräumung von Dienstbarkeiten etc.) werden direkt den Gestehungskosten der Immobilienanlagen zugeschlagen.
8. Die Kosten nach Ziff. 3 Bst. a und Ziff. 4 Bst. a werden soweit möglich direkt dem Einstandswert zugeschlagen bzw. dem Verkaufswert abgezogen, ansonsten unter den Aufwendungen.
9. Die Leistungen der Immobiliengesellschaften an die Mitglieder ihrer Verwaltung, die Geschäftsführung und das Personal sind auf die Vergütungen anzurechnen, auf welche die Fondsleitung nach § 19 Anspruch hat.
10. Die Fondsleitung und deren Beauftragte bezahlen weder Retrozessionen zur Entschädigung der Vertriebstätigkeit von Fondsanteilen noch Rabatte, um die auf den Anleger entfallenden, dem Immobilienfonds belasteten Gebühren und Kosten zu reduzieren.
11. Erwirbt die Fondsleitung Anteile anderer kollektiver Kapitalanlagen, die unmittelbar oder mittelbar von ihr selbst oder von einer Gesellschaft verwaltet werden, mit der sie durch gemeinsame Verwaltung oder Beherrschung oder durch eine wesentliche direkte oder indirekte Beteiligung verbunden ist («verbundene Zielfonds»), so darf sie allfällige Ausgabe- oder Rücknahmekommissionen der verbundenen Zielfonds nicht dem Immobilienfonds belasten.

VI. Rechenschaftsablage und Prüfung

§ 20 Rechenschaftsablage

- 1. Die Rechnungseinheit des Immobilienfonds ist der Schweizerfranken.
- 2. Das Rechnungsjahr läuft jeweils vom 1. Januar bis zum 31. Dezember.
- 3. Innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres veröffentlicht die Fondsleitung einen geprüften Jahresbericht des Immobilienfonds.
- 4. Innerhalb von zwei Monaten nach Ablauf der ersten Hälfte des Rechnungsjahres veröffentlicht die Fondsleitung einen Halbjahresbericht des Immobilienfonds.

- 5. Das Auskunftsrecht des Anlegers gemäss § 5 Ziff. 4 bleibt vorbehalten.

§ 21 Prüfung

Die Prüfgesellschaft prüft, ob die Fondsleitung, die Tochtergesellschaften (gemäss § 8 Ziff. 2 Bst. g) und die Depotbank die gesetzlichen und vertraglichen Vorschriften wie auch die allenfalls auf sie anwendbaren Standesregeln der Asset Management Association Switzerland eingehalten haben. Ein Kurzbericht der Prüfgesellschaft zur publizierten Jahresrechnung erscheint im Jahresbericht.

VII. Verwendung des Erfolges

§ 22

- 1. Der Nettoertrag des Immobilienfonds wird jährlich spätestens innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres in der Rechnungseinheit Schweizerfranken an die Anleger ausgeschüttet.
Die Fondsleitung kann zusätzlich Zwischenauszahlungen aus den Erträgen vornehmen.
- 2. Bis zu 30% des Nettoertrages können auf neue Rechnung vorgetragen werden. Beträgt der Nettoertrag eines Rechnungsjahres inklusive vorgetragener Erträge aus früheren Rechnungsjahren weniger als 1% des Nettovermögens und weniger als CHF 1 pro Anteil, so kann auf eine Ausschüttung verzichtet und der gesamte Nettoertrag auf die neue Rechnung vorgetragen werden.
- 3. Realisierte Kapitalgewinne aus der Veräusserung von Sachen und Rechten können von der Fondsleitung ganz oder teilweise ausgeschüttet oder ganz oder teilweise zur Wiederanlage zurückbehalten werden.

VIII. Publikationen des Immobilienfonds

§ 23

- 1. Publikationsorgane des Immobilienfonds sind die im Prospekt genannten Printmedien oder elektronischen Medien. Der Wechsel eines Publikationsorgans ist in den Publikationsorganen anzuzeigen.
- 2. In den Publikationsorganen werden insbesondere Zusammenfassungen wesentlicher Änderungen des Fondsvertrages unter Hinweis auf die Stellen, bei denen die Änderungen im Wortlaut kostenlos bezogen werden können, der Wechsel der Fondsleitung und/oder der Depotbank, die Schaffung, Aufhebung oder Vereinigung von Anteilsklassen sowie die Liquidation des Immobilienfonds veröffentlicht. Änderungen, die von Gesetzes wegen erforderlich sind, welche die Rechte der Anleger nicht berühren oder die ausschliesslich formeller Natur sind, können mit Zustimmung der Aufsichtsbehörde von der Publikationspflicht ausgenommen werden.
- 3. Die Fondsleitung publiziert die Ausgabe- und Rücknahmepreise bzw. der Nettoinventarwert des Immobilienfonds in den im Prospekt genannten Print- oder elektronischen Medien sowie sind diese auf Anfrage bei der Fondsleitung erhältlich.
- 4. Der Verkaufsprospekt mit integriertem Fondsvertrag, das Basisinformationsblatt und die letzten Jahres- und Halbjahresberichte können bei der Fondsleitung, der Depotbank und bei allen Vertreibern kostenlos bezogen werden.

IX. Umstrukturierung und Auflösung

§ 24 Vereinigung

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

- die Verwendung des Nettoertrages und der Kapitalgewinne,
 - die Art, die Höhe und die Berechnung aller Vergütungen, die Ausgabe- und Rücknahmekommissionen sowie die Nebenkosten für den An- und Verkauf von Anlagen (Handänderungssteuern, Notariatskosten, Gebühren, marktconforme Courtagen, Abgaben), die dem Fondsvermögen oder den Anlegern belastet werden dürfen,
 - die Rücknahmebedingungen,
 - die Laufzeit des Vertrages und die Voraussetzungen der Auflösung;
- d) am gleichen Tag die Vermögen der beteiligten Immobilienfonds bewertet, das Umtauschverhältnis berechnet und die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten übernommen werden;
- e) weder den Immobilienfonds noch den Anlegern daraus Kosten erwachsen.
Vorbehalten bleiben die Bestimmungen gemäss § 19 Ziff. 4 Bst. b, d und e.
3. Wenn die Vereinigung voraussichtlich mehr als einen Tag in Anspruch nimmt, kann die Aufsichtsbehörde einen befristeten Aufschub der Rückzahlung der Anteile der beteiligten Immobilienfonds bewilligen.
4. Die Fondsleitung legt mindestens einen Monat vor der geplanten Veröffentlichung die beabsichtigten Änderungen des Fondsvertrages sowie die beabsichtigte Vereinigung zusammen mit dem Vereinigungsplan der Aufsichtsbehörde zur Überprüfung vor. Der Vereinigungsplan enthält Angaben zu den Gründen der Vereinigung, zur Anlagepolitik der beteiligten Immobilienfonds und den allfälligen Unterschieden zwischen dem übernehmenden und dem übertragenden Immobilienfonds, zur Berechnung des Umtauschverhältnisses, zu allfälligen Unterschieden in den Vergütungen, zu allfälligen Steuerfolgen für die Immobilienfonds sowie die Stellungnahme der zuständigen kollektivanlagenrechtlichen Prüfgesellschaft.
5. Die Fondsleitung publiziert die beabsichtigten Änderungen des Fondsvertrages nach § 23 Ziff. 2 sowie die beabsichtigte Vereinigung und deren Zeitpunkt zusammen mit dem Vereinigungsplan mindestens zwei Monate vor dem von ihr festgelegten Stichtag in den Publikationsorganen der beteiligten Immobilienfonds. Dabei weist sie die Anleger darauf hin, dass diese bei der Aufsichtsbehörde innert 30 Tagen seit der letzten Publikation bzw. Mitteilung Einwendungen gegen die beabsichtigten Änderungen des Fondsvertrages erheben oder die Rückzahlung ihrer Anteile verlangen können.
6. Die Prüfgesellschaft überprüft unmittelbar die ordnungsgemässe Durchführung der Vereinigung und äussert sich dazu in einem Bericht zuhanden der Fondsleitung und der Aufsichtsbehörde.
7. Die Fondsleitung meldet der Aufsichtsbehörde den Abschluss der Vereinigung und publiziert den Vollzug der Vereinigung, die Bestätigung der Prüfgesellschaft zur ordnungsgemässen Durchführung sowie das Umtauschverhältnis ohne Verzug in den Publikationsorganen der beteiligten Immobilienfonds.
8. Die Fondsleitung erwähnt die Vereinigung im nächsten Jahresbericht des übernehmenden Immobilienfonds und im allfällig vorher zu erstellenden Halbjahresbericht. Für den übertragenden Immobilienfonds ist ein geprüfter Abschlussbericht zu erstellen, falls die Vereinigung nicht auf den ordentlichen Jahresabschluss fällt.

§ 25 Laufzeit des Immobilienfonds und Auflösung

1. Der Immobilienfonds besteht auf unbestimmte Zeit.
2. Die Fondsleitung oder die Depotbank können die Auflösung des Immobilienfonds durch Kündigung des Fondsvertrages mit einer einmonatigen Kündigungsfrist herbeiführen.
3. Der Immobilienfonds kann durch Verfügung der Aufsichtsbehörde aufgelöst werden, insbesondere wenn er spätestens ein Jahr nach Ablauf der Zeichnungsfrist (Lancierung) oder einer längeren, durch die Aufsichtsbehörde auf Antrag der Depotbank und der Fondsleitung erstreckten Frist nicht über ein Nettovermögen von mindestens 5 Millionen Schweizerfranken (oder Gegenwert) verfügt.
4. Die Fondsleitung gibt der Aufsichtsbehörde die Auflösung unverzüglich bekannt und veröffentlicht sie in den Publikationsorganen.

5. Nach erfolgter Kündigung des Fondsvertrages darf die Fondsleitung den Immobilienfonds unverzüglich liquidieren. Hat die Aufsichtsbehörde die Auflösung des Immobilienfonds verfügt, so muss dieser unverzüglich liquidiert werden. Die Auszahlung des Liquidationserlöses an die Anleger ist der Depotbank übertragen. Sollte die Liquidation längere Zeit beanspruchen, kann der Erlös in Teilbeträgen ausbezahlt werden. Vor der Schlusszahlung muss die Fondsleitung die Bewilligung der Aufsichtsbehörde einholen.

X. Änderung des Fondsvertrages

§ 26

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

XI. Anwendbares Recht und Gerichtsstand

§ 27

1. Der Immobilienfonds untersteht schweizerischem Recht, insbesondere dem Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006, der Verordnung über die kollektiven Kapitalanlagen vom 22. November 2006 sowie der Verordnung der FINMA über die kollektiven Kapitalanlagen vom 27. August 2014.
Der Gerichtsstand ist der Sitz der Fondsleitung.
2. Für die Auslegung des Fondsvertrages ist die deutsche Fassung massgebend.
3. Der vorliegende Fondsvertrag tritt am 30. August 2024 in Kraft.
4. Der vorliegende Fondsvertrag ersetzt den Fondsvertrag vom 1. Juli 2024.
5. Bei der Genehmigung des Fondsvertrages prüft die FINMA ausschliesslich die Bestimmungen nach Art. 35a Abs. 1 Bst. a-g KKV und stellt deren Gesetzeskonformität fest.

Genehmigung des Fondsvertrages durch die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA: 28. August 2024.