

Swisscanto (CH) Real Estate Fund Responsible Swiss Com- mercial

Vertraglicher Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art "Immobilien-
fonds"
(der "Immobilienfonds")

Prospekt mit integriertem Fondsvertrag

November 2024

Teil 1 – Prospekt

Dieser Prospekt mit integriertem Fondsvertrag, das Basisinformationsblatt gemäss Art. 58 – 63 und 66 FIDLEG (Basisinformationsblatt) und der letzte Jahres- bzw. Halbjahresbericht (falls nach dem letzten Jahresbericht veröffentlicht) sind Grundlage für alle Zeichnungen von Anteilen des Immobilienfonds.

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

1 Informationen über den Immobilienfonds

1.1 Gründung des Immobilienfonds in der Schweiz

Der Fondsvertrag wurde von der Swisscanto Fondsleitung AG (ehemals: Swisscanto Asset Management AG) als Fondsleitung aufgestellt und mit Zustimmung der Zürcher Kantonalbank, Zürich, als Depotbank der Aufsichtsbehörde (damals: Eidgenössische Bankenkommission) unterbreitet und von dieser erstmals 2010 genehmigt.

1.2 Laufzeit

Der Immobilienfonds besteht auf unbestimmte Zeit.

1.3 Für den Immobilienfonds relevante Steuervorschriften

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

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

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

In der Schweiz domizilierte Anleger können die in Abzug gebrachte Verrechnungssteuer durch Deklaration in der Steuererklärung resp. mit separatem Verrechnungssteuerantrag zurückfordern.

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

Ferner können sowohl Erträge als auch Kapitalgewinne, ob ausgeschüttet oder thesauriert, je nach Person, welche die Anteile direkt oder indirekt hält, teilweise oder ganz einer sogenannten Zahlstellensteuer (Bsp. abgeltende Quellensteuer, Foreign Account Tax Compliance Act) unterliegen.

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

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

Steuerstatus des Immobilienfonds

FATCA

Der Immobilienfonds ist bei den US-Steuerbehörden als Registered Deemed-Compliant Swiss Financial Institution im Sinne der Sections 1471 – 1474 des U.S. Internal Revenue Code (Foreign Account Tax Compliance Act, einschliesslich diesbezüglicher Erlasse, „FATCA“) angemeldet.

Internationaler automatischer Informationsaustausch in Steuersachen (automatischer Informationsaustausch)

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

1.4 Rechnungsjahr

Das Rechnungsjahr läuft jeweils vom 1. Januar bis 31. Dezember.

1.5 Prüfgesellschaft

Prüfgesellschaft ist Ernst & Young AG, Maagplatz 1, 8005 Zürich.

1.6 Anteilklassen

Die Anteile werden nicht verbrieft, sondern buchmässig geführt.

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

Zurzeit ist beim Immobilienfonds die Anteilklasse FA CHF vorgesehen.

Anteile der Anteilklassen FA CHF werden allen Anlegern angeboten und können grundsätzlich von sämtlichen Vertreibern angeboten werden. Es wird eine Verwaltungskommission zulasten des Fondsvermögens erhoben (§ 19 Ziff. 1 des Fondsvertrages) und die Erträge werden ausgeschüttet (§ 22 Ziff. 1 des Fondsvertrages). Referenzwährung der Anteilklasse FA CHF ist der Schweizer Franken (CHF).

1.7 Kotierung und Handel

Die Fondsleitung stellt einen regelmässigen börslichen oder ausserbörslichen Handel der Immobilienfondsanteile über die Zürcher Kantonalbank sicher. Der Immobilienfonds ist an der SIX Swiss Exchange AG kotiert.

1.8 Bedingungen für die Ausgabe und Rücknahme von Fondsanteilen

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

Der Anleger kann seinen Anteil jeweils auf das Ende eines Rechnungsjahres, unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten kündigen. Die Fondsleitung kann unter bestimmten Bedingungen die während eines Rechnungsjahres gekündigten Anteile vorzeitig zurückzahlen (vgl. § 17 Ziff. 2 Fondsvertrag). Falls der Anleger die vorzeitige Rückzahlung wünscht, so hat er dies bei der Kündigung schriftlich zu verlangen. Die ordentliche wie auch die vorzeitige Rückzahlung erfolgt innerhalb von zwei Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres (vgl. § 5 Ziff. 5 Fondsvertrag).

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

Der Ausgabepreis ergibt sich aus dem im Hinblick auf die Ausgabe berechneten Nettoinventarwert, zuzüglich der Ausgabekommission. Die Höhe der Ausgabekommission ist aus der nachfolgenden Ziff. 1.12.4. des Prospekts ersichtlich.

Die Nebenkosten für den Ankauf der Anlagen (Handänderungssteuern, Notariatskosten, Gebühren, marktkonforme Courtagen, Abgaben usw.), die dem Immobilienfonds aus der Anlage des einbezahlten Betrages erwachsen, werden dem Fondsvermögen belastet.

Der Rücknahmepreis ergibt sich aus dem im Hinblick auf die Rücknahme berechneten Nettoinventarwert, abzüglich der Nebenkosten, die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen und abzüglich der Rücknahmekommission. Die Höhe der Nebenkosten und der Rücknahmekommission ist aus der nachfolgenden Ziff. 1.12.4. des Prospekts ersichtlich.

Ausgabe- und Rücknahmepreis werden auf CHF 0.0001 gerundet. Die Zahlung des Rücknahmepreises erfolgt jeweils spätestens 4 Monate nach dem Bewertungstag (Valuta 120 Tage).

Die Fondsleitung veröffentlicht den Verkehrswert des Fondsvermögens und den sich daraus ergebenden Inventarwert der Fondsanteile gleichzeitig mit der Bekanntgabe an die mit dem regelmässigen börslichen Handel der Anteile betraute Bank oder den damit betrauten Effekthändler im Publikationsorgan.

1.9 Verwendung der Erträge

Ausschüttung der Erträge in der Regel im April, spätestens jedoch vier Monate nach Abschluss des Geschäftsjahres.

1.10 Anlageziel und Anlagepolitik des Immobilienfonds

1.10.1 Anlageziel

Das Anlageziel des Immobilienfonds besteht hauptsächlich darin, einen stabilen laufenden Ertrag verbunden mit langfristiger Erhaltung des Kapitals zu erzielen.

1.10.2 Anlagepolitik

Dieser Immobilienfonds investiert in Immobilienwerte in der ganzen Schweiz. Mindestens zwei Drittel der Erträge müssen aus der Nutzung kommerzieller Anteile an Liegenschaften oder Bauten mit gemischter Nutzung in der Schweiz stammen. Der Immobilienfonds hält Immobilien in direktem Grundbesitz.

Zusätzlich gelten für diesen Immobilienfonds die Bestimmungen gemäss Ziff. 1.10.3. zur Nachhaltigkeitspolitik.

1.10.3 Nachhaltigkeitspolitik

Für diesen Anlagefonds wendet der Vermögensverwalter eine Nachhaltigkeitspolitik an, welche **ESG-Integration** (ES-Kriterien, ohne "G") und eine **Klima-Ausrichtung** (CO₂e-Reduktion) beinhaltet. Auf Institutsebene (Fondsleitung bzw. Vermögensverwalter) wird ausserdem **Stewardship** (Engagement; ohne Voting) betrieben.

Der Vermögensverwalter verfolgt im Anlageprozess einen "**ESG-Integration-Ansatz**" (ES-Kriterien, ohne "G") mit den Teilaspekten Umwelt ("E" für Environment) und Gesellschaft ("S" für Social). Der Teilaspekt gute Führung ("G" für Governance) wird nicht berücksichtigt. Das bedeutet, dass er bei der Auswahl und Verwaltung von Anlagen ES-Kriterien (ohne "G") für eine nachhaltige Wirtschaftsweise systematisch berücksichtigt (ohne den Teilaspekt Governance). Der Bereich Umwelt umfasst zum Beispiel den Energie- und Treibhausgasverbrauch von Liegenschaften. Im Bereich Gesellschaft geht es zum Beispiel um Erreichbarkeit und Sicherheit.

Bei Akquisitionen von Liegenschaften werden die vom Schätzungsexperten beurteilten massgeblichen Kriterien (zum Beispiel Energieeffizienz oder hindernisfreie Bauten) im Antrag an das zuständige Entscheidungsgremium aufgeführt und fliessen in den Entscheidungsprozess ein.

Der Vermögensverwalter bezieht zudem Nachhaltigkeitsaspekte im Bereich Energieeffizienz und nachhaltiges Bauen systematisch bei allen massgeblichen Vorhaben (zum Beispiel Renovationen) ein.

Für die Prüfung ökologischer und sozialer Aspekte kann sich der Vermögensverwalter auf externe Datenquellen (zum Beispiel SVVK-ASIR und Bewirtschaftungspartner) sowie auf eigene qualitative und quantitative Analysen (zum Beispiel Plausibilisierung der Daten und Würdigung von Spezialfällen wie beispielsweise die Korrektur von statistischen Ausreissern bei den CO₂e-Intensitäten) stützen.

Vorliegend wird der Aspekt "G" (Governance bzw. Unternehmensführung/Führung) in der systematischen Analyse nicht berücksichtigt.

Zwecks Reduktion der CO₂e-Intensität der Anlagen werden im Rahmen einer **Klima-Ausrichtung** der Energieverbrauch und die Treibhausgasemissionen der Bestandesimmobilien laufend gemessen. Bei den Treibhausgasemissionen werden sämtliche Treibhausgase mit Erderwärmungswirkung nach Massgabe des internationalen Standards 'Greenhouse Gas Protocol' (GHG-Protokoll) miteinbezogen. Die Berechnung der Treibhausgasemissionen erfolgt nach der Methodik der Real Estate Investment Data Association (REIDA) als CO₂-Äquivalente (CO₂e) basierend auf den Energieverbrauchswerten. Es werden grundsätzlich mit wenigen Ausnahmen alle Bestandesimmobilien berücksichtigt. Im Umfang von höchstens 20% des Fondsvermögens können beispielsweise Single-Tenant-Liegenschaften in der Analyse ausgeschlossen werden. Ebenfalls von der Analyse ausgeschlossen werden können einzelne Liegenschaften, bei denen Heizenergie- oder Flächendaten fehlen sowie Liegenschaften für die zeitnah ein Verkauf oder eine Gesamtsanierung anstehen.

Beim CO₂e-Reduktionsziel richtet sich der Vermögensverwalter an Zielwerten aus, die kompatibel mit dem Pariser Klimaabkommen sind (Energieperspektiven 2050+, Szenario ZERO Basis für den Gebäudesektor). Zur Erreichung dieser Ziele wird ein CO₂e-Absenkungspfad für die Gesamtheit der Bestandesimmobilien erstellt, der periodisch den aktuellen Gegebenheiten angepasst wird (zum Beispiel aufgrund von Neuakquisitionen oder Veräusserungen).

Bei Bauprojekten orientiert sich der Vermögensverwalter an etablierten Standards (z.B. Minergie Standard), um ein energieeffizientes Bauwerk zu erreichen. Auch bei der Beschaffung und den verwendeten Materialien werden bezüglich ökologischer Aspekte hohe Anforderungen gestellt.

Aktuell werden beim CO₂e-Ausstoss noch keine Scope 3-Emissionen miteinbezogen.

Die bei der Klima-Ausrichtung angewandte Methodik bezieht sich auf keinen spezifischen internationalen Standard.

Der Vermögensverwalter regelt in seinen internen Vorgaben, dass die Nachhaltigkeitspolitik mindestens bei den Anlagen gemäss § 8 Ziff. 2 Bst. a des Fondsvertrages angewendet wird. Bei indirekten Anlagen in Immobilien strebt der Vermögensverwalter ebenfalls die Einhaltung der Nachhaltigkeitspolitik an, verfügt jedoch nicht immer über die notwendigen Einflussmöglichkeiten. Der Vermögensverwalter behält sich daher im Umfang von höchstens 33% des Vermögens des Anlagefonds vor, die Nachhaltigkeitspolitik oder einzelne Elemente der Nachhaltigkeitspolitik bei den Anlagen gemäss § 8 Ziff. 2 Bst. b des Fondsvertrages nicht anzuwenden.

Externe Datenquellen: Für die Umsetzung der Nachhaltigkeitspolitik werden direkt über die Inhaber der Liegenschaft bezogene Daten oder Daten aus öffentlich zugänglichen Quellen bzw. von Quellen, welche Daten kostenlos zur Verfügung stellen (zum Beispiel SVVK-ASIR und Bewirtschaftungspartner), verwendet.

Auf Institutsebene wird **Stewardship** (Engagement; ohne Voting) betrieben. Das Engagement wird nach Massgabe eines internen Konzepts umgesetzt und beinhaltet folgende Aspekte:

- Lieferanten und Dienstleister werden zur Einhaltung von Umwelt- und Sozialstandards verpflichtet;
- Bei Immobilien, die im Miteigentum gehalten werden, nimmt der Vermögensverwalter aktiv Einfluss auf die Miteigentümer und stimmt bei Beschlüssen entsprechend ab;
- Mieter werden zu Nachhaltigkeitsthemen aktiv informiert.

Detailliertere Angaben zu Stewardship (Engagement; ohne Voting) finden sich auf folgender Internetseite:

https://products.swisscanto.com/products/api/document/Investment_stewardship_de.pdf

1.10.4 Der Einsatz von Derivaten

Die Fondsleitung darf derivative Finanzinstrumente nur zur Absicherung von Zinsrisiken 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 Immobilienfonds führen. Der Einsatz der Derivate hat ausschliesslich eine engagementreduzierende Wirkung zum Ziel.

Aufgrund des vorgesehenen Einsatzes der Derivate gelangt der Commitment-Ansatz I zur Anwendung.

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

1.11 Nettoinventarwert

Der Nettoinventarwert eines Anteils ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten des Immobilienfonds sowie um die bei einer allfälligen Liquidation des Immobilienfonds wahrscheinlich anfallenden Steuern, dividiert durch die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile. Er wird auf CHF 0.0001 gerundet.

1.12 Vergütungen und Nebenkosten

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

Verwaltungskommission der Fondsleitung:

Anteilsklasse FA CHF: höchstens 0.80% p.a.

Die Kommission wird verwendet für die Leitung, die Vermögensverwaltung und gegebenenfalls für die Vertriebstätigkeit in Bezug den Immobilienfonds.

Ausserdem werden damit die folgenden Dienstleistungen Dritter vergütet:

- administrative Aufgaben in Zusammenhang mit der Verwaltung des Immobilienfonds;
- Vermögensverwaltung des Immobilienfonds.

Ausserdem werden aus der Verwaltungskommission der Fondsleitung Retrozessionen und/oder Rabatte gemäss Ziff. 1.12.3. des Prospekts bezahlt.

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

Depotbankkommission der Depotbank: max. 0.05% p.a.

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

Ausserdem werden damit die folgenden Dienstleistungen Dritter vergütet:

- Aufbewahrung bzw. Verwahrung von Vermögenswerten des Immobilienfonds durch Unterverwahrstellen, Zentralverwahrstellen oder weitere in Zusammenhang mit der Aufbewahrung bzw. Verwahrung von Vermögenswerten des Immobilienfonds beauftragte Dritte;
- Kontoführung für die laufende Verwaltung von Immobilienwerten.

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

Zusätzlich können dem Immobilienfonds die weiteren in § 19 Ziff. 3 und 4 des Fondsvertrages aufgeführten Vergütungen und Nebenkosten in Rechnung gestellt werden.

1.12.2 Total Expense Ratio _{REF}

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

	01.01.2021 – 31.12.2021	01.01.2022 – 31.12.2022	01.01.2023 – 31.12.2023
TER _{REF} GAV	0.80%	0.78%	0.76%
TER _{REF} MV	0.91%	1.00%	1.10%

1.12.3 Zahlung von Retrozessionen und Rabatten

Die Fondsleitung und deren Beauftragte können Retrozessionen zur Entschädigung der Vertriebstätigkeit bzw. der Vermittlung von Fondsanteilen in der Schweiz oder von der Schweiz aus bezahlen.

Mit dieser Entschädigung können insbesondere folgende Dienstleistungen abgegolten werden:

- Erfüllung der mit der Vertriebstätigkeit bzw. der Vermittlung von Fondsanteilen verbundenen aufsichtsrechtlichen Anforderungen;
- Aufbereitung, Erstellung, Weiterleitung und/oder Zurverfügungstellung von Verkaufs- bzw. Marketingunterlagen und Informationen jeglicher Art über den Immobilienfonds;
- Bestrebungen jeglicher Art, die darauf abzielen, die Vertriebstätigkeit bzw. die Vermittlung von Fondsanteilen des Immobilienfonds bzw. die Beibehaltung bestehender Bestände in Anteilen des Immobilienfonds zu fördern;
- Erstellung, Bereitstellung und/oder Versand von Fondsdokumenten (inkl. Marketingunterlagen) und Publikationen;
- Ernennung von Vertreibern und/oder Vermittlern von Fondsanteilen;
- Relationship Management (Zurverfügungstellung von Dokumentationen, Verkaufsgespräche, Road Shows, Teilnahme an Messen und anderen Veranstaltungen etc.);
- Aufgaben zur Erfüllung aufsichtsrechtlicher Anforderungen (Sorgfaltspflichten in Bereichen wie Abklärung der Kundenbedürfnisse und Vertriebeinschränkungen / Überwachung von Vertreibern / Beauftragung einer Prüfgesellschaft mit der Prüfung der Einhaltung gewisser Pflichten des Vertreibers, insbesondere der Bestimmungen für die Vertriebsträger der Asset Management Association Switzerland etc.);
- Know-how-Vermittlung und Beantwortung von auf das Anlageprodukt oder den Anbieter bezogenen Fragen;
- Schulung von Kundenberatern und anderen Vertriebsmitarbeitenden im Bereich der kollektiven Kapitalanlagen;
- etc.

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

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

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

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

- aus Gebühren der Fondsleitung bezahlt werden und somit das Fondsvermögen nicht zusätzlich belasten;
- aufgrund von objektiven Kriterien gewährt werden;
- sämtlichen Anlegern, welche die objektiven Kriterien erfüllen und Rabatte verlangen, unter gleichen zeitlichen Voraussetzungen grundsätzlich im gleichen Umfang gewährt werden.

Die objektiven Kriterien zur Gewährung von Rabatten durch die Fondsleitung sind:

- Das vom Anleger gezeichnete Volumen bzw. das von ihm gehaltene Gesamtvolumen am Immobilienfonds oder gegebenenfalls in der Produktpalette des Promoters (inklusive Swisscanto Gruppe, Swisscanto Anlagestiftung, Swisscanto Anlagestiftung Avant etc.);
- die Höhe der vom Anleger generierten Gebühren;
- das vom Anleger praktizierte Anlageverhalten (z.B. erwartete Anlagedauer);

- die Unterstützungsbereitschaft des Anlegers in der Lancierungsphase einer kollektiven Kapitalanlage.

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

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

Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung, Depotbank und/oder Vertreiber: höchstens 5.00%

(Die Ausgabekommission darf jedoch mindestens CHF 80.-- betragen.)

Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung: höchstens 2.00%

Nebenkosten zugunsten des Fondsvermögens, die dem Fonds im Durchschnitt aus dem Verkauf von Anlagen erwachsen (§ 17 Ziff. 4 des Fondsvertrages): zurzeit 2.80%

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

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

Die Fondsleitung hat keine Vereinbarungen bezüglich so genannten soft commissions geschlossen.

1.13 Einsicht der Berichte

Der Prospekt 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 Anlagefonds

Der Swisscanto (CH) Real Estate Fund Responsible Swiss Commercial ist ein Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art "Immobilienfonds" gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006.

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

1.15 Die wesentlichen Risiken

Die wesentlichen Risiken des Immobilienfonds bestehen darin, dass der Inventarwert sowie der Ertrag des Immobilienfonds je nach der Entwicklung der Mieten und der Immobilienpreise schwanken können.

Der Wert der Anteile kann sowohl steigen als auch fallen, der Anleger kann möglicherweise sogar weniger als seinen ursprünglichen Zeichnungsbetrag zurück erhalten, weil sich der Wert der Anteile eines Immobilienfonds nach dem jeweiligen Marktwert der Anlagen richtet. Je nach der generellen Wirtschaftslage, dem Trend und der Entwicklung der Immobilienmärkte im Allgemeinen und der im Fondsportefeuille gehaltenen Anlagen im Speziellen kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Wert über eine längere Zeitperiode hinweg fällt. Es besteht keine Gewähr, dass der Anleger einen bestimmten Ertrag erzielt oder die Anteile zu einem bestimmten Preis an die Fondsleitung zurückgeben kann.

Risiken, die durch die Anwendung einer nachhaltigen Anlagepolitik für den Anlagefonds entstehen: Die Abhängigkeit von Daten Dritter kann zu operationellen Risiken führen. Es gibt kein allgemein akzeptiertes Rahmenwerk und keine allgemeingültige Liste von Faktoren, die es zu berücksichtigen gilt, um die Nachhaltigkeit von Anlagen zu gewährleisten. Die diesbezügliche Einschätzung kann sich im Laufe der Zeit verändern.

1.16 Liquiditätsrisikomanagement

Die Fondsleitung stellt ein angemessenes Liquiditätsmanagement sicher. Die Fondsleitung beurteilt die Liquidität des Immobilienfonds mindestens jährlich unter verschiedenen Szenarien und dokumentiert diese. Insbesondere hat die Fondsleitung folgende Risiken identifiziert und entsprechende Massnahmen vorgesehen:

- Temporär oder permanent erschwerte Transaktionsmöglichkeiten am Immobilienmarkt
- Beeinträchtigung von Rückzahlungen im fondsvertraglich angegebenen Zeitraum aufgrund einer Häufung von Rücknahmen

Der oben erwähnte Prozess zum Liquiditätsrisikomanagement sieht vor, dass für den Immobilienfonds die Stresstests quantitativ und qualitativ bewertet werden. Diese Bewertung trägt insbesondere den Anlagen, der Anlagepolitik, der Risikoverteilung, dem Anlegerkreis und der Rücknahmefrequenz Rechnung und berücksichtigt die aktuelle Liquiditätssituation an den Märkten.

2. Informationen über die Fondsleitung

2.1 Allgemeine Angaben zur Fondsleitung

Die Fondsleitung ist die Swissscanto Fondsleitung AG (ehemals: Swissscanto Asset Management AG). Seit der Gründung im Jahre 1960 als Aktiengesellschaft ist die Fondsleitung mit Sitz in Zürich im Fondsgeschäft tätig.

2.2 Weitere Angaben zur Fondsleitung

Per 31. Dezember 2023 verwaltete die Fondsleitung in der Schweiz insgesamt 229 kollektive Kapitalanlagen, wobei sich die Summe der verwalteten Vermögen auf CHF 180.78 Mia. belief.

Per 31. Dezember 2023 verwaltete die Swissscanto Gruppe zudem 53 in Luxemburg domizilierte kollektive Kapitalanlagen mit einem Gesamtvermögen von CHF 11.94 Mia.

Adresse und Internet-Seite der Fondsleitung sind: Bahnhofstrasse 9, CH-8001 Zürich, www.swissscanto.com.

2.3 Verwaltungs- und Leitorgane

Verwaltungsrat

Präsident:

- Daniel Previdoli, Mitglied der Generaldirektion und Leiter Products, Services & Directbanking, Zürcher Kantonalbank

Vizepräsident:

- Christoph Schenk, Leiter Investment Solutions, Zürcher Kantonalbank

Mitglieder:

- Dr. Thomas Fischer, General Counsel, Zürcher Kantonalbank
- Regina Kleeb, unabhängige Verwaltungsrätin, Master of Advanced Studies in Bankmanagement (IFZ)

Geschäftsleitung

- Hans Frey, Geschäftsführer
- Andreas Hogg, stellvertretender Geschäftsführer und Leiter Risk, Finance & Services
- Silvia Karrer, Leiterin Administration & Operations

2.4 Gezeichnetes und einbezahltes Kapital

Die Höhe des gezeichneten Aktienkapitals beträgt am 31. Dezember 2023 CHF 5 Mio. Das Aktienkapital ist in Namenaktien eingeteilt und voll einbezahlt. Alleinaktionärin der Fondsleitung ist die Swisscanto Holding AG, Zürich, an welcher die Zürcher Kantonalbank als Alleinaktionärin 100% der Aktien hält.

2.5 Ausübung von Mitgliedschafts- und Gläubigerrechten und Kosten von Anlegerschutzverfahren

Ausübung von Mitgliedschafts- und Gläubigerrechten

Die Fondsleitung übt die mit den Anlagen des verwalteten 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 an Dritte zu übertragen, sowie auf die Ausübung der Mitgliedschafts- und Gläubigerrechte zu verzichten.

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

Kosten von Anlegerschutzverfahren (ohne steuerrechtliche Verfahren)

Die Fondsleitung kann im Interesse der Anleger an Anlegerschutzverfahren (z.B. Sammelklage, Class Action, Kapitalanleger-Musterverfahren) teilnehmen, die mit den Anlagen des Immobilienfonds verbunden sind. Allfällige Kosten eines solchen Anlegerschutzverfahrens werden mit den Entschädigungen aus dem betreffenden Anlegerschutzverfahren verrechnet. Die Anleger bzw. der Immobilienfonds müssen keine Kosten für ein Anlegerschutzverfahren tragen, die über die Entschädigung aus dem betreffenden Anlegerschutzverfahren hinausgehen. Für den Fall des Unterliegens in einem Anlegerschutzverfahren dürfen den Anlegern bzw. dem Immobilienfonds keine Kosten für das betreffende Anlegerschutzverfahren belastet werden.

3 Informationen über die Depotbank

Depotbank ist die Zürcher Kantonalbank mit Sitz in Zürich. Die Zürcher Kantonalbank wurde im Jahre 1870 als selbstständige Anstalt des kantonalen öffentlichen Rechts gegründet. Die Haupttätigkeiten der Bank decken alle Bereiche des Bankgeschäfts ab, namentlich auch die Vermögensverwaltung.

Die Depotbank kann Dritt- und Zentralverwahrer im In- und Ausland mit der Aufbewahrung des Fondsvermögens beauftragen, soweit dies im Interesse einer sachgerechten Verwahrung liegt. Die Dritt- und Zentralverwahrung bringt das Risiko mit sich, dass die Fondsleitung an den hinterlegten Wertpapieren nicht mehr das Allein-, sondern nur noch das Miteigentum hat. Sind die Dritt- und Zentralverwahrer überdies nicht beaufsichtigt, so dürften sie organisatorisch nicht den Anforderungen genügen, welche an Schweizer Banken gestellt werden.

Die Aufgaben der Depotbank bei der Delegation der Verwahrung an einen Beauftragten richten sich nach § 4 Ziff. 5 des Fondsvertrages.

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.

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

4 Informationen über Dritte

4.1 Zahlstelle

Zahlstelle des Immobilienfonds in der Schweiz ist die Depotbank Zürcher Kantonalbank, Bahnhofstrasse 9, 8001 Zürich.

4.2 Vertreter

Mit der Vertriebstätigkeit in Bezug auf den Immobilienfonds ist das folgende Institut beauftragt worden:

Zürcher Kantonalbank, Bahnhofstrasse 9, 8001 Zürich, mit sämtlichen Geschäftsstellen.

Die Fondsleitung ist berechtigt, weitere Vertreter einzusetzen.

4.3 Anlagekommission

Die Vermögensverwalterin wird unterstützt durch die Anlagekommission, welche sich zurzeit aus folgenden Personen zusammensetzt:

- Dr. Stephan Kloess, Präsident
Geschäftsführer der Kloess Real Estate, Altendorf
- Gian Reto Lazzarini, Vizepräsident
Geschäftsführer der CMI Partner AG, Altendorf
- David Michaud, Mitglied
Expert en économie immobilière, Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne
- Bruno Brülhart, Mitglied
Banque Cantonale de Fribourg, Fribourg

4.4 Schätzungsexperten

Die Fondsleitung hat mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde die CBRE (Zürich) AG, Zürich, als Schätzungsexpertin beauftragt. Die CBRE (Zürich) AG zeichnet sich aus durch ihre langjährige Erfahrung in den Bereichen Kauf und Verkauf sowie Bewertung von Liegenschaften. Die genaue Ausführung des Auftrages regelt ein zwischen der Swisscanto Fondsleitung AG und der CBRE (Zürich) AG abgeschlossener Auftrag. Innerhalb der CBRE (Zürich) AG wurden folgende Hauptverantwortliche beauftragt:

- Sönke Thiedemann, Senior Director bei CBRE (Zürich) AG, in Uetikon am See
Diplom-Kaufmann, FRICS CFA, Master of Science in Real Estate (GSU)
- Yves Cachemaille, Director bei CBRE (Geneva) SA, in Genf
Immobilienbewerter mit eidg. Fachausweis, Immobilienbewirtschafter mit eidg. Fachausweis

4.5 Übertragung weiterer Teilaufgaben

Die Verwaltung der Liegenschaften wird an spezialisierte Unternehmen delegiert. Entsprechende Vereinbarungen werden bei Erwerb der jeweiligen Liegenschaft abgeschlossen oder bestehende Vereinbarungen werden bei Bedarf angepasst.

4.6 Übertragung der Anlageentscheide

Die Anlageentscheide des Immobilienfonds sind an die Zürcher Kantonalbank, Zürich, übertragen. Die Zürcher Kantonalbank wurde im Jahre 1870 als selbständige Anstalt des kantonalen öffentlichen Rechts gegründet und zeichnet sich durch langjährige Erfahrung in der Vermögensverwaltung aus. Die genaue Ausführung des Auftrages regelt ein zwischen der Swisscanto Fondsleitung AG und der Zürcher Kantonalbank abgeschlossener Vermögensverwaltungsvertrag.

5 Weitere Informationen

5.1 Nützliche Hinweise

- Valorenr.: 11 195 919
- ISIN: CH0111959190
- Rechnungseinheit: Schweizer Franken (CHF)

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.swisscanto.com abgerufen werden.

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

Preisveröffentlichungen erfolgen bei jeder Ausgabe und Rücknahme von Fondsanteilen, mindestens aber am letzten Arbeitstag jeden Monats auf der Internet-Plattform der Swiss Fund Data AG unter www.swissfunddata.ch.

5.3 Versicherungen der Immobilien

Die sich im Eigentum dieses Immobilienfonds befindlichen Immobilien sind grundsätzlich gegen Feuer- und Wasserschäden sowie Schäden infolge haftpflichtrechtlich relevanter Ursachen versichert. Mietertragsausfälle als Folgekosten von Feuer- und Wasserschäden sind in diesem Versicherungsschutz verhältnismässig eingeschlossen. Erdbebenschäden sowie Schäden als Folge von Terrorismus und deren Folgen sind zum Teil durch eine Versicherung gedeckt.

5.4 Verkaufsrestriktionen

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

Anteile des Immobilienfonds dürfen innerhalb der USA weder angeboten, verkauft noch ausgeliefert werden. Die Anteile des Immobilienfonds dürfen Bürgern der USA oder Personen mit Wohnsitz in den USA oder anderen natürlichen oder juristischen Personen, deren Einkommen und/oder Ertrag, ungeachtet der Herkunft, der US-Einkommensteuer unterliegt, sowie Personen, die gemäss Regulation S des US Securities Act von 1933 oder gemäss US Commodity Exchange Act, jeweils in der aktuellen 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 Bisherige Ergebnisse

Die bisherigen Ergebnisse des Immobilienfonds können unter www.swisscanto.com entnommen werden.

6.2 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 zeitweilig Schwankungen des Inventarwertes der Fondsanteile in Kauf nehmen und sind nicht auf einen bestimmten Termin hin auf eine Realisierung der Anlage angewiesen.

6.3 Vermeidung von Unternehmen mit negativen Geschäftstätigkeiten bzw. -Praktiken als Mieter

Der Vermögensverwalter behält sich vor, beim Anlagefonds keine neuen Mietverträge mit Unternehmungen mit den folgenden Geschäftstätigkeiten bzw. -Praktiken abzuschliessen oder bestehende Mietverträge mit solchen Unternehmen nicht zu verlängern:

- Herstellung von folgenden geächteten Waffen:
 - Streubomben und -munition
 - Antipersonen- und Landminen
 - Biologische und chemische Waffen
 - Atomwaffen Systeme *
 - Atomwaffen Material *
 - Angereichertes Uran *
 - Blendlaser-Waffen
 - Brandwaffen
- Nichtkonformes Verhalten u.a. gemäss SVVK-ASIR-Liste (Liste des Schweizer Vereins für verantwortungsbewusste Kapitalanlagen)
 - * nur bei einer Weiterverbreitung, die gegen den Vertrag über die Nichtverbreitung von Kernwaffen (Non-Proliferation Treaty; "NPT") verstösst.

Die massgeblichen Kriterien werden laufend an neue Gegebenheiten und Erkenntnisse angepasst.

Zusätzlich können z.B. aus Risikoüberlegungen oder Reputationsgründen weitere Unternehmen als Mieter ausgeschlossen werden.

7 Ausführliche Bestimmungen

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

Teil 2 – Fondsvertrag

I Grundlagen

§ 1 Bezeichnung; Firma und Sitz von Fondsleitung, Depotbank und Vermögensverwalterin

1. Unter der Bezeichnung Swisscanto (CH) Real Estate Fund Responsible Swiss Commercial besteht ein vertraglicher Anlagefonds der Art Immobilienfonds (der "Immobilienfonds") im Sinne von Art. 25 ff. i.V.m. Art. 58 ff. des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG).
2. Fondsleitung ist die Swisscanto Fondsleitung AG, Zürich.
3. Depotbank ist die Zürcher Kantonalbank, Zürich.
4. Vermögensverwalterin ist die Zürcher Kantonalbank, Zürich.

II Rechte und Pflichten der Vertragsparteien

§ 2 Der Fondsvertrag

Die Rechtsbeziehungen zwischen Anleger¹ 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.

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

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

4. Die Fondsleitung kann mit Zustimmung der Depotbank eine Änderung dieses Fondsvertrages bei der Aufsichtsbehörde zur Genehmigung einreichen (siehe § 26).
5. Die Fondsleitung kann den Immobilienfonds mit anderen Immobilienfonds gemäss der Bestimmung von § 24 vereinigen oder gemäss der Bestimmung 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 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 Treupflicht bei Immobilienanlagen.

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

§ 4 Die Depotbank

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

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

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

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

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

Marktkonformität des Kaufs- und Verkaufspreises des Immobilienwertes sowie der Transaktionskosten bestätigt.

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

§ 5 Die Anleger

1. Der Kreis der Anleger ist nicht beschränkt.

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

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 erfolgt innerhalb von zwei Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres.

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

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

§ 6 Anteile und Anteilsklassen

1. Die Fondsleitung kann mit Zustimmung der Depotbank und Genehmigung der Aufsichtsbehörde jederzeit verschiedene Anteilsklassen schaffen, aufheben oder vereinigen. Alle Anteilsklassen berechtigen zur Beteiligung am ungeteilten Fondsvermögen, welches seinerseits nicht segmentiert ist. Diese Beteiligung kann aufgrund klassenspezifischer Kostenbelastungen oder Ausschüttungen oder aufgrund klassenspezifischer Erträge unterschiedlich ausfallen und die verschiedenen Anteilsklassen können deshalb einen unterschiedlichen Nettoinventarwert pro Anteil aufweisen. Für klassenspezifische Kostenbelastungen haftet das Vermögen des Immobilienfonds als Ganzes.
2. Die Schaffung, Aufhebung oder Vereinigung von Anteilsklassen wird im Publikationsorgan bekannt gemacht. Nur die Vereinigung von Anteilsklassen gilt als Änderung des Fondsvertrages im Sinne von § 26.
3. Die verschiedenen Anteilsklassen können sich namentlich hinsichtlich Kostenstruktur, Referenzwährung, Währungsabsicherung, Ausschüttung oder Thesaurierung der Erträge, Mindestanlage sowie Anlegerkreis unterscheiden.

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

4. Zurzeit ist für den Immobilienfonds die Anteilsklasse mit der Bezeichnung FA CHF vorgesehen. Anteile der Anteilsklasse FA CHF werden allen Anlegern angeboten und können grundsätzlich von sämtlichen Vertreibern angeboten werden. Es wird eine Verwaltungskommission zulasten des Fondsvermögens erhoben (§ 19 Ziff. 1 des Fondsvertrages) und die Erträge werden ausgeschüttet (§ 22 Ziff. 1 des Fondsvertrages). Referenzwährung der Anteilsklasse FA CHF ist der Schweizer Franken (CHF).
5. Die Anteile werden nicht verbrieft, sondern buchmässig geführt. Der Anleger ist nicht berechtigt, die Aushändigung eines Anteilscheins zu verlangen. Die Fondsleitung ist ermächtigt, auf bestimmte Geldbeträge lautende Zeichnungen anzunehmen und auf deren Basis Anteilsbruchteile auszugeben. Anteilsbruchteile können ferner durch eine Vereinigung, einen Split oder eine Konversion entstehen. Anteilsbruchteile werden mit höchstens drei Nachkommastellen ausgedrückt.
6. Die Fondsleitung ist verpflichtet, Anleger, welche die Voraussetzungen zum Halten der Anteile des Immobilienfonds nicht mehr erfüllen, aufzufordern, ihre Anteile innert 30 Kalendertagen im Sinne von § 17 zurückzugeben oder an eine Person zu übertragen, die die genannten Voraussetzungen erfüllt. Leistet der Anleger dieser Aufforderung nicht Folge, kann die Fondsleitung in Zusammenarbeit mit der Depotbank eine zwangsweise Rücknahme im Sinne von § 5 Ziff. 7 Bst. b der betreffenden Anteile vornehmen.

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, 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 Anlagepolitik

1. Die Fondsleitung investiert das Vermögen dieses Immobilienfonds in Immobilienwerte in der ganzen Schweiz. Mindestens 2/3 der Erträge müssen aus der Nutzung kommerzieller Anteile an Liegenschaften oder Bauten mit gemischter Nutzung in der Schweiz stammen. Der Immobilienfonds hält Immobilien in direktem Grundbesitz. Die mit diesen Anlagen verbundenen Risiken sind im Prospekt offen zu legen.
2. Als Anlagen dieses Immobilienfonds sind zugelassen:
 - a) Grundstücke einschliesslich Zugehör
Als Grundstücke gelten:
 - Liegenschaften, die ausschliesslich oder zu einem überwiegenden Teil kommerziellen Zwecken dienen; überwiegend ist der kommerzielle Anteil, wenn der Ertrag daraus mindestens 60 % des Liegenschaftsertrages ausmacht (kommerziell genutzte Liegenschaften);
 - Bauten mit gemischter Nutzung, die sowohl Wohn- als auch kommerziellen Zwecken dienen; eine gemischte Nutzung liegt vor, wenn der Ertrag aus den kommerziellen Anteilen mehr als 20 %, aber weniger als 60 % des Liegenschaftenertrages ausmacht;
 - Stockwerkeigentum;
 - Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten; unbebaute Grundstücke müssen erschlossen und für eine umgehende Überbauung geeignet sein sowie über eine rechtskräftige Baubewilligung für deren Überbauung verfügen. Mit der Ausführung der Bauarbeiten muss vor Ablauf der Gültigkeitsdauer der jeweiligen Baubewilligung begonnen werden können;
 - Baurechtsgrundstücke (inkl. Bauten und Baudienstbarkeiten).
 - Gewöhnliches Miteigentum an Grundstücken ist zulässig, sofern die Fondsleitung einen beherrschenden Einfluss ausüben kann, d.h. wenn sie über die Mehrheit der Miteigentumsanteile und Stimmen verfügt. Die Fondsleitung ist berechtigt bis zu 100 % des Fondsvermögens des Immobilienfonds in Grundstücken im gewöhnlichen Miteigentum zu investieren.
 - b) Schuldbriefe oder andere vertragliche Grundpfandrechte.
Die Grundstücke sind auf den Namen der Fondsleitung unter Anmerkung der Zugehörigkeit zum Immobilienfonds im Grundbuch eingetragen.
3. Die Fondsleitung darf für Rechnung des Immobilienfonds Bauten erstellen lassen. Sie darf in diesem Fall für die Zeit der Vorbereitung, des Baus oder der Gebäudesanierung der Ertragsrechnung des Immobilienfonds für

Bauland und angefangene Bauten einen Bauzins zum marktüblichen Satz gutschreiben, sofern dadurch die Kosten den geschätzten Verkehrswert nicht übersteigen.

4. Insgesamt werden mindestens 51% der Aktiven des Fondsvermögens direkt in Immobilien ausserhalb der Bundesrepublik Deutschland investiert.
5. Für diesen Anlagefonds wendet der Vermögensverwalter eine Nachhaltigkeitspolitik an, welche **ESG-Integration** (ES-Kriterien ohne "G") und eine **Klima-Ausrichtung** (CO₂e-Reduktion) beinhaltet. Auf Insti-
tutsebene wird ausserdem **Stewardship** (Engagement; ohne Voting) betrieben.

Bei der Auswahl und Verwaltung von Anlagen werden vom Vermögensverwalter Kriterien für eine nachhal-
tige Wirtschaftsweise (ausschliesslich ES-Kriterien, ohne "G": Environment, Social; zum Beispiel Energieeffizi-
enz und hindernisfreie Bauten) systematisch berücksichtigt (**ESG-Integration**, ohne "G"-Kriterien). Der Teil-
aspekt gute Führung ("G" für Governance) wird dabei nicht berücksichtigt. Weitergehende Informationen
zur ESG-Integration werden im Prospekt angegeben.

Der Vermögensverwalter legt zudem ein variables Reduktionsziel betreffend den CO₂e-Verbrauch des Immo-
bilienportfolios fest (**Klima-Ausrichtung**). Weitere Informationen zur Klima-Ausrichtung finden sich im Pros-
pekt.

Externe Datenquellen: Für die Umsetzung der Nachhaltigkeitspolitik werden direkt über die Inhaber der
Liegenschaft bezogene Daten oder Daten aus öffentlich zugänglichen Quellen bzw. von Quellen, welche Da-
ten kostenlos zur Verfügung stellen (zum Beispiel SVVK-ASIR und Bewirtschaftungspartner), verwendet.

Das auf Instiutsebene zur Anwendung gelangende **Stewardship** (Engagement; ohne Voting) beinhaltet ein
Engagement bei Lieferanten und Dienstleistern, bei Miteigentümern und bei Mietern nach Massgabe interner
Konzepte. Im Prospekt finden sich weiterführende Angaben zu Stewardship (Engagement; ohne Voting).

Der Vermögensverwalter regelt in seinen internen Vorgaben, dass die Nachhaltigkeitspolitik mindestens bei
den Anlagen gemäss § 8 Ziff. 2 Bst. a angewendet wird. Bei indirekten Anlagen in Immobilien strebt der Ver-
mögensverwalter ebenfalls die Einhaltung der Nachhaltigkeitspolitik an, verfügt jedoch nicht immer über die
notwendigen Einflussmöglichkeiten. Der Vermögensverwalter behält sich daher im Umfang von höchstens
33% des Vermögens des Anlagefonds vor, die Nachhaltigkeitspolitik oder einzelne Elemente der Nachhaltig-
keitspolitik bei den Anlagen gemäss § 8 Ziff. 2 Bst. b nicht anzuwenden.

Ziele der Nachhaltigkeitspolitik sind die Erhaltung des Rendite-/Risikoprofils und die Ausrichtung auf Werte
(zum Beispiel Umweltschutz und keine Gefährdung von Gesellschaft und Gesundheit).

Der Prospekt enthält weitere Angaben zur Umsetzung der Nachhaltigkeitspolitik.

6. 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 ihrer Verbindlichkeiten einen angemessenen Teil des Fondsvermö-
gens 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 kurzfristige festverzinsliche Effekten gelten Forderungsrechte mit einer Laufzeit oder Restlaufzeit bis zu 12 Monaten.
4. Als kurzfristig verfügbare Mittel gelten Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht und Zeit mit Laufzeiten bis zu 12 Monaten sowie fest zugesagte Kreditlimiten einer Bank bis zu 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 einer Restlaufzeit von bis zu 24 Monaten gehalten werden.

B Anlagetechniken und –instrumente

§ 10 Effektenleihe

Die Fondsleitung tätigt keine Effektenleihe-Geschäfte für den Immobilienfonds.

§ 11 Pensionsgeschäfte

Die Fondsleitung tätigt für den Immobilienfonds keine Pensionsgeschäfte.

§ 12 Derivate

1. Die Fondsleitung darf derivative Finanzinstrumente nur zur Absicherung von 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 Fondvertrag, im Prospekt und im Basisinformationsblatt nach den Art. 58 – 63 und 66 des Bundesgesetzes über die Finanzdienstleistungen (Basisinformationsblatt) genannten Anlagezielen bzw. zu einer Veränderung des Anlagecharakters des Immobilienfonds führt. Der Einsatz der Derivate hat ausschliesslich eine engagementreduzierende Wirkung zum Ziel.
2. Bei der Risikomessung gelangt der Commitment-Ansatz I zur Anwendung. Der Einsatz der Derivate übt unter Berücksichtigung der nach diesem Paragraphen notwendigen Deckung weder eine Hebelwirkung auf das Fondsvermögen aus noch entspricht dieser einem Leerverkauf.
3. Es dürfen nur Derivat-Grundformen verwendet werden. Diese umfassen:
 - a) Call- oder Put-Optionen, deren Wert bei Verfall linear von der positiven oder negativen Differenz zwischen dem Verkehrswert des Basiswerts und dem Ausübungspreis abhängt und null wird, wenn die Differenz das andere Vorzeichen hat;
 - b) Swaps, deren 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 zu Grunde liegenden 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.
- 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 abzuschichernde Vermögenswert, so sind für eine Verrechnung, zusätzlich zu den Regeln von Bst. a, die Voraussetzungen zu erfüllen („Hedging“), dass die Derivat-Geschäfte nicht auf einer Anlagestrategie beruhen dürfen, die der Gewinnerzielung dient. Zudem muss das Derivat zu einer nachweisbaren Reduktion des Risikos führen, die Risiken des Derivats müssen ausgeglichen werden, die zu verrechnenden Derivate, Basiswerte oder Vermögensgegenstände müssen sich auf die gleiche Klasse von Finanzinstrumenten beziehen und die Absicherungsstrategie muss auch unter aussergewöhnlichen Marktbedingungen effektiv sein.
 - c) Derivate, die zur reinen Absicherung von Fremdwährungsrisiken eingesetzt werden und nicht zu einer Hebelwirkung führen oder zusätzliche Marktrisiken beinhalten, können ohne die Anforderungen gemäss Bst. b bei der Berechnung des Gesamtengagements aus Derivaten verrechnet werden.
 - d) Gedeckte Absicherungsgeschäfte durch Zinsderivate sind zulässig. Wandelanleihen dürfen bei der Berechnung des Engagements aus Derivaten unberücksichtigt bleiben.
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 offen stehenden Markt oder OTC (Over-the-Counter) abschliessen.
- 7.
- a) Die Fondsleitung darf OTC-Geschäfte nur mit beaufsichtigten 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 der 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 Beauftragte 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 Beauftragte 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 weitere Angaben:
- zur Bedeutung von Derivaten im Rahmen der Anlagestrategie;
 - zu den Auswirkungen der Derivatverwendung auf das Risikoprofil des Immobilienfonds;
 - zu den Gegenparteirisiken von Derivaten.

§ 13 Aufnahme und Gewährung von Krediten

1. Die Fondsleitung darf für Rechnung des Immobilienfonds keine Kredite gewähren, mit Ausnahme von Schuldbriefen und anderen vertraglichen Grundpfandrechten.
2. Die Fondsleitung darf für Rechnung des Immobilienfonds Kredite aufnehmen.

§ 14 Belastung der Grundstücke

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

Zur Wahrung der Liquidität kann die Belastung vorübergehend und ausnahmsweise auf die Hälfte des Verkehrswertes erhöht werden, sofern die Interessen der Anleger gewahrt bleiben. In diesem Fall hat die Prüfgesellschaft im Rahmen der Prüfung des Immobilienfonds zu den Voraussetzungen gemäss Art. 96 Abs. 1 bis KKV Stellung zu nehmen.

C Anlagebeschränkungen

§ 15 Risikoverteilung und deren Beschränkungen

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

2. Die Anlagen sind auf mindestens zehn Grundstücke zu verteilen. Siedlungen, die nach den gleichen baulichen Grundsätzen erstellt worden sind, sowie aneinander grenzende Parzellen gelten als ein einziges Grundstück.
3. Der Verkehrswert eines Grundstücks darf nicht mehr als 25 % des Fondsvermögens betragen.
4. Im Weiteren beachtet die Fondsleitung bei der Verfolgung der Anlagepolitik gemäss § 8 folgende Anlagebeschränkungen bezogen auf das Fondsvermögen:
 - a) Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten bis höchstens 20 %;
 - b) Baurechtsgrundstücke bis höchstens 20 %;
 - c) Schuldbriefe und andere vertragliche Grundpfandrechte bis höchstens 10 %;
 - d) Die Anlagen nach Bst. a, b und c vorstehend zusammen bis höchstens 30 %.

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

§ 16 Berechnung des Nettoinventarwertes und Beizug von Schätzungsexperten

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

6. Die Bewertungen der Grundstücke für den Immobilienfonds erfolgen nach der aktuellen Asset Management Association Switzerland Richtlinie für die Immobilienfonds.
7. Die Bewertung von Bauland erfolgt nach dem Prinzip der effektiv entstandenen Kosten. Angefangene Bauten sind zum Verkehrswert zu bewerten. Diese Bewertung wird jährlich einer Werthaltigkeitsprüfung unterzogen.
8. 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 mathematisch auf CHF 0.0001 gerundet.
9. Die Quoten am Verkehrswert des Nettofondsvermögens (Fondsvermögen abzüglich der Verbindlichkeiten), welche den jeweiligen Anteilsklassen zuzurechnen sind, werden erstmals bei der Erstaussgabe mehrerer Anteilsklassen (wenn diese gleichzeitig erfolgt) oder der Erstaussgabe einer weiteren Anteilsklasse auf der Basis der dem Immobilienfonds für jede Anteilsklasse zufließenden Betreffnisse bestimmt. Die Quote wird bei folgenden Ereignissen jeweils neu berechnet:
 - a) bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen;
 - b) auf den Stichtag von Ausschüttungen, sofern (i) solche Ausschüttungen nur auf einzelnen Anteilsklassen (Ausschüttungsklassen) anfallen oder sofern (ii) die Ausschüttungen der verschiedenen Anteilsklassen in Prozenten ihres jeweiligen Nettoinventarwertes unterschiedlich ausfallen oder sofern (iii) auf den Ausschüttungen der verschiedenen Anteilsklassen in Prozenten der Ausschüttung unterschiedliche Kommissions- oder Kostenbelastungen anfallen;
 - c) bei der Inventarwertberechnung, im Rahmen der Zuweisung von Verbindlichkeiten (einschliesslich der fälligen oder aufgelaufenen Kosten und Kommissionen) an die verschiedenen Anteilsklassen, sofern die Verbindlichkeiten der verschiedenen Anteilsklassen in Prozenten ihres jeweiligen Nettoinventarwertes unterschiedlich ausfallen, namentlich, wenn (i) für die verschiedenen Anteilsklassen unterschiedliche Kommissionsätze zur Anwendung gelangen oder wenn (ii) klassenspezifische Kostenbelastungen erfolgen;
 - d) bei der Inventarwertberechnung, im Rahmen der Zuweisung von Erträgen oder Kapitalerträgen an die verschiedenen Anteilsklassen, sofern die Erträge oder Kapitalerträge aus Transaktionen anfallen, die nur im Interesse einer Anteilsklasse oder im Interesse mehrerer Anteilsklassen, nicht jedoch proportional zu deren Quote am Nettofondsvermögen, getätigt wurden.

§ 17 Ausgabe und Rücknahme von Anteilen sowie Handel

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

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

3. Der Ausgabe- und Rücknahmepreis der Anteile basiert auf dem gemäss § 16 berechneten Nettoinventarwert je Anteil. Bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen kann zum Nettoinventarwert eine Ausgabekommission gemäss § 18 zugeschlagen resp. eine Rücknahmekommission gemäss § 18 vom Nettoinventarwert abgezogen werden.

4. Die Nebenkosten für den Ankauf der Anlagen (Handänderungssteuern, Notariatskosten, Gebühren, markt-konforme Courtagen, Abgaben usw.), die dem Immobilienfonds aus der Anlage des einbezahlten Betrages erwachsen, werden dem Fondsvermögen belastet.

Die Nebenkosten für den Verkauf der Anlagen (Handänderungssteuern, Notariatskosten, Gebühren, markt-konforme Courtagen, Abgaben usw.), die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen, werden bei der Rücknahme von Anteilen vom Nettoinventarwert abgezogen. Der jeweils angewandte Satz ist aus dem Prospekt ersichtlich.

5. Die Fondsleitung kann die Ausgabe der Anteile jederzeit einstellen sowie Anträge auf Zeichnung oder Um-tausch von Anteilen zurückweisen.
6. Die Ausgabepreise und Rücknahmepreise werden auf CHF 0.0001 gerundet.
7. 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, ge-schlossen 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 Vermö-genswerten Geschäfte für den Immobilienfonds undurchführbar werden;
 - d) zahlreiche Anteile gekündigt werden und dadurch die Interessen der übrigen Anleger wesentlich beein-trächtigt werden können.
8. Die Fondsleitung teilt den Entscheid über den Aufschub unverzüglich der Prüfgesellschaft, der Aufsichtsbe-hörde sowie in angemessener Weise den Anlegern mit.
9. Solange die Rückzahlung der Anteile aus den unter Ziff. 7 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 dem Anleger eine Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertreibern belastet werden. Diese beträgt zusammen höchstens 5.00 % des Net-toinventarwertes der Anteile, darf in jedem Fall jedoch mind. CHF 80.- betragen. Der zurzeit massgebliche Höchstsatz ist aus dem Prospekt ersichtlich.
2. Bei der Rücknahme von Anteilen kann dem Anleger eine Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung von höchstens 2.00 % des Nettoinventarwertes der Anteile belastet werden. Der zurzeit massgebliche Höchstsatz ist aus dem Prospekt ersichtlich.
3. Bei der Rücknahme von Anteilen erhebt die Fondsleitung zudem zugunsten des Fondsvermögens die Neben-kosten, die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entspre-chenden Teils der Anlagen erwachsen (§ 17 Ziff. 4 Abs. 2). Der jeweils angewandte Satz ist aus dem Prospekt ersichtlich.

4. Für die Auszahlung des Liquidationsbetrages im Fall der Auflösung des Immobilienfonds belastet die Fondsleitung dem Anleger eine Kommission von 0.50 % des ausbezahlten Betrages.

§ 19 Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens

1. Für die Leitung, die Vermögensverwaltung und die Vertriebstätigkeit in Bezug auf den Immobilienfonds stellt die Fondsleitung zulasten des Immobilienfonds eine Kommission von jährlich maximal 0.80 % des Gesamtfondsvermögens in Rechnung (Verwaltungskommission; sofern entschädigt 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 sowie für die Auszahlung des Jahresertrages an die Anleger belastet die Depotbank dem Immobilienfonds eine Kommission von jährlich maximal 0.05 % des Gesamtfondsvermögens (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 (inkl. Zertifizierungen von Liegenschaften und damit verbundene Beratung oder anderweitige Unterstützung durch Dritte beispielsweise in Bezug auf Nachhaltigkeit);
 - b) Abgaben der Aufsichtsbehörde für die Gründung, Änderung, Liquidation 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 oder Vereinigungen des Immobilienfonds;
 - e) Kosten für die Publikation des Nettoinventarwertes des Immobilienfonds sowie sämtliche Kosten für Mitteilungen an die Anleger einschliesslich der Übersetzungskosten, welche nicht einem Fehlverhalten der Fondsleitung zuzuschreiben sind;
 - f) Kosten für den Druck juristischer Dokumente sowie Jahres- und Halbjahresberichte des Immobilienfonds;
 - g) 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;
 - h) Kosten im Zusammenhang mit der Ausübung von Stimmrechten oder Gläubigerrechten durch den Immobilienfonds, einschliesslich der Honorarkosten für externe Berater;
 - i) Kosten und Honorare im Zusammenhang mit im Namen des Immobilienfonds eingetragenen geistigen Eigentum oder mit Nutzungsrechten des Immobilienfonds;
 - j) alle Kosten, die durch die Ergreifung ausserordentlicher Schritte zur Wahrung der Anlegerinteressen durch die Fondsleitung, den Vermögensverwalter oder die Depotbank verursacht werden;
 - k) Kosten und Gebühren im Zusammenhang mit einer Kapitalerhöhung und/oder einer allfälligen Kotierung des Immobilienfonds bzw. im Zusammenhang mit dem ausserbörslichen Handel.
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 (inkl. Insertions- und Marketingkosten);
 - b) marktübliche an Dritte bezahlte Courtagen im Zusammenhang mit Erstvermietungen von Immobilien bei Neubauten und nach Sanierung bzw. Umbauten (inkl. Insertions- und Marketingkosten);
 - 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 einschliesslich Kosten, welche im Zusammenhang mit dem Flächenmanagement anfallen sowie Liegenschaftsversicherungsgebühren;
 - e) Honorare der unabhängigen Schätzungsexperten sowie allfälliger weiterer Experten für den Interessen der Anleger dienende Abklärungen (inkl. Zertifizierungen des Immobilienfonds beispielsweise in Bezug auf Nachhaltigkeit);
 - f) Beratungs- und Verfahrenskosten im Zusammenhang mit der allgemeinen Wahrnehmung der Interessen des Immobilienfonds und seiner Anleger (inkl. Beratung und anderweitige Unterstützung im Rahmen von Zertifizierungen von Liegenschaften oder des Immobilienfonds selbst beispielsweise in Bezug auf Nachhaltigkeit).
5. Die Fondsleitung kann für ihre eigenen Bemühungen bzw. für die Bemühungen des Vermögensverwalters im Zusammenhang mit den folgenden Tätigkeiten eine Kommission erheben, sofern die Tätigkeit nicht von unabhängigen Dritten ausgeübt wird:
- a) Kauf und Verkauf von Grundstücken, bis zu maximal 1% des Kaufs- oder des Verkaufspreises;
 - b) Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten, bis zu maximal 3% der Baukosten. Die Belastung dieser Kosten bzw. Aufwände erfolgt quartalsweise gemäss Baufortschritt;
 - c) Verwaltung der Liegenschaften, bis zu maximal 6% der jährlichen Bruttomietzinseinnahmen. Diese werden pro rata temporis jeweils am Ende eines Geschäftsquartals dem Immobilienfonds belastet.
6. 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.
7. Die Kosten nach Ziff. 3 Bst. a und Ziff. 4 Bst. a werden direkt dem Einstandswert zugeschlagen bzw. dem Verkaufswert abgezogen.
8. Die Fondsleitung und deren Beauftragte können gemäss den Bestimmungen im Prospekt Retrozessionen zur Entschädigung der Vertriebstätigkeit von Fondsanteilen und Rabatte, um die auf den Anleger entfallenden, dem Immobilienfonds belasteten Gebühren und Kosten zu reduzieren, bezahlen.

VI Rechenschaftsablage und Prüfung

§ 20 Rechenschaftsablage

- 1. Die Rechnungseinheit des Immobilienfonds ist Schweizer Franken (CHF).
- 2. Das Rechnungsjahr läuft jeweils vom 1. Januar bis 31. Dezember eines Jahres.
- 3. Innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres veröffentlicht die Fondsleitung einen geprüften Jahresbericht des Immobilienfonds.

4. Innerhalb von zwei Monaten nach Ablauf der ersten Hälfte des Rechnungsjahres veröffentlicht die Fondsleitung einen Halbjahresbericht.
5. Das Auskunftsrecht des Anlegers gemäss § 5 Ziff. 4 bleibt vorbehalten.

§ 21 Prüfung

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

VII Verwendung des Erfolges und Ausschüttungen

§ 22

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

Die Fondsleitung kann zusätzlich Zwischenausschüttungen aus den Erträgen vornehmen.

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

- der Nettoertrag des laufenden Geschäftsjahres und die vorgetragenen Erträge aus früheren Rechnungsjahren des Immobilienfonds weniger als 1 % des Nettoinventarwertes der kollektiven Kapitalanlage beträgt, und
- der Nettoertrag des laufenden Geschäftsjahres und die vorgetragenen Erträge aus früheren Rechnungsjahren des Immobilienfonds weniger als eine Einheit der Rechnungseinheit der kollektiven Kapitalanlagen beträgt.

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

§ 23 Publikationen des Immobilienfonds

1. Publikationsorgan des Immobilienfonds ist das im Prospekt genannte elektronische Medium. Der Wechsel des Publikationsorgans ist im Publikationsorgan anzuzeigen.
2. Im Publikationsorgan werden insbesondere Zusammenfassungen wesentlicher Änderungen des Fondsvertrages unter Hinweis auf die Stellen, bei denen die Änderungen im Wortlaut kostenlos bezogen werden können, der Wechsel der Fondsleitung und/oder der Depotbank, die Schaffung, Aufhebung oder Vereinigung von Anteilsklassen sowie die Liquidation des Immobilienfonds veröffentlicht. Änderungen, die von Gesetzes wegen erforderlich sind, welche die Rechte der Anleger nicht berühren oder die ausschliesslich formeller Natur sind, können mit Zustimmung der Aufsichtsbehörde von der Publikationspflicht ausgenommen werden.
3. Die Fondsleitung publiziert die Ausgabe- und Rücknahmepreise bzw. den Nettoinventarwert mit dem Hinweis „exklusive Kommissionen“ bei jeder Ausgabe und Rücknahme von Anteilen auf der Internet-Plattform der Swiss Fund Data AG unter www.swissfunddata.ch. Die Preise werden mindestens einmal im Monat publiziert. Die Wochen und Wochentage, an denen die Publikation stattfindet, gehen aus dem Prospekt hervor.

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

VII Umstrukturierung und Auflösung

§ 24 Vereinigung und Spaltung

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. Auf den Zeitpunkt der Vereinigung wird der übertragende Immobilienfonds ohne Liquidation aufgelöst und der Fondsvertrag des übernehmenden Immobilienfonds gilt auch für den übertragenden Immobilienfonds.
2. Immobilienfonds können nur vereinigt werden, sofern
 - a) die entsprechenden Fondsverträge dies vorsehen;
 - b) sie von der gleichen Fondsleitung verwaltet werden;
 - c) die entsprechenden Fondsverträge bezüglich folgender Bestimmungen grundsätzlich übereinstimmen:
 - die Anlagepolitik, die Anlagetechniken, die Risikoverteilung sowie die mit der Anlage verbundenen Risiken,
 - die Verwendung des Nettoertrages und der Kapitalgewinne,
 - die Art, die Höhe und die Berechnung aller Vergütungen, die Ausgabe- und Rücknahmekommissionen sowie die Nebenkosten für den An- und Verkauf von Anlagen (Courtage, Gebühren, Abgaben), die dem Fondsvermögen oder den Anlegern belastet werden dürfen,
 - die Rücknahmebedingungen,
 - die Laufzeit des Vertrages und die Voraussetzungen der Auflösung;
 - d) am gleichen Tag die Vermögen der beteiligten Immobilienfonds bewertet, das Umtauschverhältnis berechnet und die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten übernommen werden;
 - e) vorbehältlich der Bestimmungen gemäss § 19 Ziff. 3 weder den Immobilienfonds noch den Anlegern daraus Kosten erwachsen.
3. Wenn die Vereinigung voraussichtlich mehr als einen Tag in Anspruch nimmt, kann die Aufsichtsbehörde einen befristeten Aufschub der Rückzahlung der Anteile der beteiligten Immobilienfonds bewilligen.
4. Die Fondsleitung legt mindestens einen Monat vor der geplanten Veröffentlichung die beabsichtigten Änderungen des Fondsvertrages sowie die beabsichtigte Vereinigung zusammen mit dem Vereinigungsplan der Aufsichtsbehörde zur Überprüfung vor. Der Vereinigungsplan enthält Angaben zu den Gründen der Vereinigung, zur Anlagepolitik der beteiligten Immobilienfonds und den allfälligen Unterschieden zwischen dem übernehmenden und dem übertragenden Immobilienfonds, zur Berechnung des Umtauschverhältnisses, zu allfälligen Unterschieden in den Vergütungen, zu allfälligen Steuerfolgen für die Immobilienfonds sowie die Stellungnahme der zuständigen kollektivanlagerechtlichen Prüfgesellschaft.
5. Die Fondsleitung publiziert die beabsichtigten Änderungen des Fondsvertrages nach § 23 Ziff. 2 sowie die beabsichtigte Vereinigung und deren Zeitpunkt zusammen mit dem Vereinigungsplan mindestens zwei Monate vor dem von ihr festgelegten Stichtag im Publikationsorgan der beteiligten Immobilienfonds. Dabei weist sie die Anleger darauf hin, dass diese bei der Aufsichtsbehörde innert 30 Tagen nach der letzten Publikation Einwendungen gegen die beabsichtigten Änderungen des Fondsvertrages erheben oder die Rückzahlung ihrer Anteile verlangen können.

6. Die Prüfgesellschaft überprüft unmittelbar die ordnungsgemässe Durchführung der Vereinigung und äussert sich dazu in einem Bericht zuhanden der Fondsleitung und der Aufsichtsbehörde.
7. Die Fondsleitung meldet der Aufsichtsbehörde den Abschluss der Vereinigung und publiziert den Vollzug der Vereinigung, die Bestätigung der Prüfgesellschaft zur ordnungsgemässen Durchführung sowie das Umtauschverhältnis ohne Verzug 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.
9. Bei der Spaltung eines Anlagefonds kommen die vorerwähnten Bestimmungen betreffend die Vereinigung analog zur Anwendung.

§ 25 Laufzeit des Immobilienfonds und Auflösung

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

§ 26 Änderung des Fondsvertrages

Soll der vorliegende Fondsvertrag geändert werden, oder besteht die Absicht, Anteilklassen zu vereinigen oder die Fondsleitung oder die Depotbank zu wechseln, so hat der Anleger die Möglichkeit, bei der Aufsichtsbehörde innert 30 Tagen nach der letzten entsprechenden Publikation Einwendungen zu erheben. In der Publikation informiert die Fondsleitung die Anleger darüber, auf welche Fondsvertragsänderungen sich die Prüfung und die Feststellung der Gesetzeskonformität durch die FINMA erstrecken. Bei einer Änderung des Fondsvertrages (inkl. Vereinigung von Anteilklassen) 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.

§ 27 Anwendbares Recht und Gerichtsstand

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 Fondsvertrags ist die deutschsprachige Fassung massgebend.
3. Der vorliegende Fondsvertrag tritt in Kraft am 15. November 2024.
4. Der vorliegende Fondsvertrag ersetzt den Fondsvertrag vom 14. September 2022.
5. Bei der Genehmigung des Fondsvertrags prüft die FINMA ausschliesslich die Bestimmungen nach Art. 35a Abs. 1 Bst. a–g KKV und stellt deren Gesetzeskonformität fest.