



Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art
«Immobilienfonds»

**Raiffeisen
Futura Immo Fonds –
Prospekt mit
integriertem Fondsvertrag.**



Inhalt

Teil 1: Prospekt	4
1. Informationen über den Immobilienfonds	4
1.1. Gründung des Immobilienfonds in der Schweiz	4
1.2. Für den Immobilienfonds relevante Steuervorschriften	4
1.3. Rechnungsjahr	4
1.4. Prüfgesellschaft	5
1.5. Anteile	5
1.6. Kotierung und Handel	5
1.7. Bedingungen für die Ausgabe und Rücknahme von Fondsanteilen	5
1.8. Verwendung der Erträge	5
1.9. Anlageziel und Anlagepolitik des Immobilienfonds	6
1.9.1. Anlageziel	6
1.9.2. Anlagepolitik	6
1.9.2.1. Einbezug der ESG-Kriterien in den Anlageprozess	6
1.9.2.2. Selektion, Unterhalt und Modernisierung der Fondsliegenschaften	6
1.9.3. Der Einsatz von Derivaten	10
1.10. Nettoinventarwert	10
1.11. Vergütungen und Nebenkosten	10
1.11.1. Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens (Auszug aus §19 des Fondsvertrags)	10
1.11.2. Total Expense Ratio	10
1.11.3. Zahlung von Retrozessionen und Rabatten	10
1.11.4. Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger (Auszug aus §18 des Fondsvertrags)	10
1.11.5. Gebührenteilungsvereinbarungen («commission sharing agreements») und geldwerte Vorteile («soft commissions»)	11
1.12. Einsicht der Berichte	11
1.13. Rechtsform des Anlagefonds	11
1.14. Die wesentlichen Risiken	11
1.15. Liquiditätsrisikomanagement	12
2. Informationen über die Fondsleitung	12
2.1. Allgemeinte Angaben zur Fondsleitung	12
2.2. Weitere Angaben zur Fondsleitung	12
2.3. Verwaltungs- und Leitorgane	12
2.4. Gezeichnetes und einbezahltes Kapital	12

2.5.	Übertragung der Anlageentscheide und weiterer Teilaufgaben	12
2.6.	Ausübung von Mitgliedschafts- und Gläubigerrechten	12
3.	Informationen über die Depotbank	13
3.1.	Allgemeine Angaben zur Depotbank	13
3.2.	Weitere Angaben zur Depotbank	13
4.	Informationen über Dritte	13
4.1.	Zahlstellen	13
4.2.	Vertreiber	13
4.3.	Schätzungsexperten	13
5.	Weitere Informationen	14
5.1.	Nützliche Hinweise	14
5.2.	Publikationen des Immobilienfonds	14
5.3.	Versicherungen der Immobilien	14
5.4.	Verkaufsrestriktionen	14
6.	Weitere Anlageinformationen	14
6.1.	Bisherige Ergebnisse	14
6.2.	Profil des typischen Anlegers	14
7.	Ausführliche Bestimmungen	14
Teil 2: Fondsvertrag		15
I.	Grundlagen	15
II.	Rechte und Pflichten der Vertragsparteien	15
III.	Richtlinien der Anlagepolitik	18
IV.	Berechnung des Nettoinventarwertes sowie Ausgabe und Rücknahme von Anteilen und Schätzungsexperten	22
V.	Vergütungen und Nebenkosten	23
VI.	Rechenschaftsablage und Prüfung	25
VII.	Verwendung des Erfolges und Ausschüttungen	25
VIII.	Publikationen des Immobilienfonds	26
IX.	Umstrukturierung und Auflösung	26
X.	Änderung des Fondsvertrags	29
XI.	Anwendbares Recht und Gerichtsstand	29

Aus Gründen der einfacheren Lesbarkeit wird auf die geschlechtsspezifische Differenzierung verzichtet. Entsprechende Begriffe gelten grundsätzlich für alle Geschlechter.

Teil 1: Prospekt

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

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

1. Informationen über den Immobilienfonds

1.1. Gründung des Immobilienfonds in der Schweiz

Der «Raiffeisen Futura Immo Fonds» ist ein Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG). Der Fondsvertrag wurde erstmals am 2. September 2013 von der eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA genehmigt.

1.2. Für den Immobilienfonds relevante Steuervorschriften

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

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

Der Immobilienfonds hat folgenden Steuerstatus:

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

FATCA:

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

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 (bspw. 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.

1.3. Rechnungsjahr

Das Rechnungsjahr läuft jeweils von 1. April bis 31. März.

1.4. Prüfgesellschaft

Prüfgesellschaft ist PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, 8050 Zürich.

1.5. Anteile

Die Anteile werden nicht verbrieft, sondern buchmässig geführt. Die Aushändigung eines auf den Namen oder auf den Inhaber lautenden Anteilscheines kann nicht verlangt werden.

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

Der Immobilienfonds ist nicht in Anteilsklassen unterteilt.

1.6. Kotierung und Handel

Die Fondsleitung stellt einen regelmässigen ausserbörslichen Handel der Immobilienfondsanteile über die Raiffeisen Schweiz Genossenschaft, St. Gallen, als Market Maker sicher. Der Handel erfolgt täglich gemäss den offiziellen SIX Swiss Exchange Öffnungszeiten.

Die Fondsleitung veröffentlicht den Verkehrswert des Fondsvermögens und den sich daraus ergebenden Nettoinventarwert der Fondsanteile gleichzeitig mit der Bekanntgabe an die mit dem regelmässigen ausserbörslichen Handel der Anteile betrauten Bank auf der elektronischen Plattform «swissfunddata.ch».

An jedem Handelstag werden die Preise des regelmässigen ausserbörslichen Handels der Anteile durch den Market Maker auf der Website von Raiffeisen Schweiz Genossenschaft, «raiffeisen.ch», publiziert.

Es ist zu beachten, dass die sich marktmässig bildenden Kurse von den Nettoinventarwerten der Anteile abweichen können. Hinzu tritt, dass die Entwicklung der Marktpreise der Anteile häufig die allgemeine Entwicklung der Kapital- und Immobilienmärkte, nicht die spezifische Entwicklung des Portefeuilles des Immobilienfonds reflektiert.

1.7. 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 Fondsvertrags). Falls der Anleger die vorzeitige Rückzahlung wünscht, so hat er dies bei der Kündigung schriftlich zu verlangen. Die ordentliche, wie auch die vorzeitige Rückzahlung erfolgt innerhalb von drei Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres (vgl. § 5 Ziff. 5 Fondsvertrags).

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. 1.11 des Prospekts ersichtlich.

Der Rücknahmepreis ergibt sich aus dem im Hinblick auf die Rücknahme berechneten Nettoinventarwert, abzüglich der Rücknahmekommission. Die Höhe der Rücknahmekommission ist aus der nachfolgenden Ziff. 1.11 des Prospekts ersichtlich.

Die Nebenkosten für den An- und Verkauf der Anlagen (Handänderungssteuern, Notariatskosten, Gebühren, marktconforme Courtagen, Abgaben, usw.), die dem Immobilienfonds aus der Anlage des einbezahlten Betrages bzw. aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen, werden dem Fondsvermögen belastet.

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

1.8. Verwendung der Erträge

Der Nettoertrag des Immobilienfonds wird jährlich spätestens innerhalb von vier Monaten nach Abschluss eines Rechnungsjahres in der Rechnungseinheit an die Anleger ausgeschüttet. Die Fondsleitung kann zusätzlich Zwischenausschüttungen aus den Erträgen vornehmen.

Bis zu 30% des Nettoertrages des laufenden Geschäftsjahres inklusive vorgetragene Erträge aus früheren Rechnungsjahren des Immobilienfonds können auf neue Rechnung vorgetragen werden. In jedem Fall werden

mindestens 70% des jährlichen Nettoertrages inklusive der vorgetragenen Erträge früherer Rechnungsjahre ausgeschüttet. Auf eine Ausschüttung kann verzichtet werden und der gesamte Nettoertrag kann auf neue Rechnung des Immobilienfonds vorgetragen werden, wenn:

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

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

1.9. Anlageziel und Anlagepolitik des Immobilienfonds

1.9.1. Anlageziel

Das Anlageziel des «Raiffeisen Futura Immo Fonds» besteht unter Berücksichtigung der nachstehend beschriebenen Nachhaltigkeitsziele hauptsächlich darin, einen stabilen laufenden Ertrag verbunden mit langfristiger Erhaltung des Kapitals zu erzielen.

Die Ressourcen und die Tragfähigkeit der Erde werden heute überbeansprucht, was unter anderem entscheidend zum Klimawandel und zum Verlust der biologischen Vielfalt beiträgt. Ebenso bestehen in vielen sozialen Bereichen Ungleichgewichte und Defizite.

Der Fonds will einen Beitrag zur Lösung der oben genannten Probleme leisten. Er setzt das Thema Nachhaltigkeit mit einem ganzheitlichen und zukunftsgerichteten Ansatz um und entwickelt es laufend weiter.

Dabei zeichnet sich immer deutlicher ab, dass Unternehmen und Organisationen mit einem Geschäftsmodell, das Lösungen in Form von Produkten oder Dienstleistungen für den Übergang zu einer nachhaltigen Wirtschaftsweise anbietet, aus Sicht von Investoren besser positioniert sind. Dies gilt insbesondere auch im Bereich der Immobilienanlagen. Daher ist die Fondsleitung überzeugt, dass Unternehmen, Vermögenswerte und Anlagestrategien, die zur Nachhaltigkeitstransformation beitragen, auch widerstandsfähiger gegenüber den damit verbundenen Veränderungen sind als traditionelle Akteure und Produkte.

Die einzelnen Nachhaltigkeitsziele und Ausschlusskriterien werden weiter unten in Ziff. 1.9.2.1 und 1.9.2.2 detailliert dargestellt.

1.9.2. Anlagepolitik

Dieser Immobilienfonds investiert in erster Linie in nachhaltige Neubauprojekte, bestehende Bauten und Umbauten sowie in Grundstücke und andere gemäss Fondsvertrag zulässige nachhaltige Immobilienanlagen, insbesondere in Wohnliegenschaften in der gesamten Schweiz, unter Wahrung des Grundsatzes der Risikoverteilung. Er muss seine Anlagen insbesondere nach Objekten, Nutzungsart, Alter, Bausubstanz, Lage und Regionen verteilen. Die Anlagen erfolgen überwiegend direkt, nicht über Immobiliengesellschaften.

1.9.2.1. Einbezug der ESG-Kriterien in den Anlageprozess

Der Fonds verfolgt einen Nachhaltigkeitsansatz auf der Basis von ESG-Anlagekriterien. Das Kürzel ESG steht hierbei für Kriterien bei der Geldanlage in den Dimensionen Umwelt (Environment), Soziales (Social) und verantwortungsvolle Unternehmensführung (Governance). Der Fonds berücksichtigt dabei alle drei Dimensionen der Nachhaltigkeit.

Er hat die ESG-Anlagekriterien sowohl beim Kauf oder Neubau einer Liegenschaft als auch während des gesamten Lebenszyklus der Immobilien in den Anlageprozess integriert. Die ESG-Integration betrifft hierbei alle Arten von Liegenschaften.

Die ESG-Umsetzung kann im Rahmen eines hierfür ausgearbeiteten Modernisierungsplanes zeitlich gestaffelt erfolgen.

Die Nachhaltigkeit der Immobilienanlagen stützt sich auf die Beurteilung von unabhängigen Ratingagenturen und Datenquellen. Die dabei unter anderem angewandten Kriterien sind in Ziff. 1.9.2.2 des Prospekts genannt.

1.9.2.2. Selektion, Unterhalt und Modernisierung der Fondsliegenschaften

Ausschlusskriterien

Der Raiffeisen Futura Immo Fonds investiert ausschliesslich in Gebäude mit hohem Nachhaltigkeitsniveau oder in Gebäude, bei denen durch Modernisierungsmassnahmen eine substantielle Steigerung des Nachhaltigkeitsniveaus erreicht werden kann. Bei Neubauten wird ein hohes Nachhaltigkeitsniveau und eine hohe Zukunftsfähigkeit der Objekte angestrebt, während beim Erwerb von

Bestandesliegenschaften die Verbesserung der Nachhaltigkeitsqualität im Vordergrund steht.

Jede Bestandesliegenschaft muss beim Erwerb einem Mindeststandard in Bezug auf Nachhaltigkeit genügen, sofern die entsprechenden Abweichungen nicht im Rahmen eines Modernisierungsplanes behoben werden können.

Vor jedem Kauf werden durch eine unabhängige Nachhaltigkeitsratingagentur (Inrate AG) die Einhaltung der folgenden Ausschlusskriterien überprüft:

- Mangelnder Anschluss an den öffentlichen Verkehr: Ausschluss, falls die Distanz der Immobilie zu Bus-, Tramhaltestelle grösser als 600 Meter und die Distanz zu Bahnstation grösser als 1000 Meter ist.
- Geringe Grösse und Dichte des Siedlungsgebiets: Ausschluss, falls sich das Objekt nicht in einem zusammenhängenden Siedlungsgebiet mit mehr als 2'000 Einwohnern befindet.
- Radonrisiko: Ausschluss, falls das Radonrisiko gemäss BAG „mittel“ (Wahrscheinlichkeit einer Überschreitung des Radonreferenzwertes von 300 Bq/m³ in Gebäuden 1-20%) oder „hoch“ (Wahrscheinlichkeit einer Überschreitung des Radonreferenzwertes von 300 Bq/m³ in Gebäuden grösser als 20%) und falls Empfehlungen des BAG für bauliche Gegenmassnahmen sowie Messungen nicht nachweislich umgesetzt wurden respektive umgesetzt werden.
- Gefährdung durch Naturgefahren: Ausschlusskriterium bei erheblicher Gefährdung (Naturgefahren).
- Altlasten: Ausschluss, falls belastet (ausser wenn keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten sind).
- Ungenügende Energieeffizienz:
 - Bestandsbauten: Ausschluss, falls der Heizwärmebedarf Q_h (Standard) nach SIA 380/1:2009 des Objekts den Neubau-Grenzwerte Q_{h,li} der MuKE 2014 überschreiten, die Luftdichtigkeit nicht nachgewiesen ist und es keine kontrollierte Aussenluftzufuhr gibt, ein Teil der Räume (Wohnbau) oder ein Grossteil der Räume (Geschäftsbauten) klimatisiert sind und keine energieeffizienten Geräte und Anlagen installiert sind, es sei denn, es wird für das Gebäude ein entsprechender Sanierungs-/Modernisierungsplan erstellt, welcher in den Objektlebenszyklus integriert wird.

¹ Abkürzung für «Sustainable Property Investment», vgl. im Detail www.raiffeisen.ch unter

- Nicht nachhaltige gewerbliche Nutzung: Ausschluss, falls nicht nachhaltige gewerbliche Nutzung (z.B. Dienstleistungen für Erwachsene oder Verkauf von Waffen).

Es besteht zudem noch ein Ausschlusskriterium, welches durch die Fondsleitung selbst überwacht wird:

- Energieversorgung:
 - Neubauten: Ausschluss, falls der Hauptwärmeerzeuger fossile Energien nutzt (Heizöl, Erdgas) und keine ergänzende, regenerative Wärmequelle genutzt wird, mit welcher ein relevanter Anteil des Wärmebedarfs gedeckt wird (ca. 50% des Warmwasserbedarfs respektive 30% des Raumwärmebedarfs; Lösungen zur Nutzung von Abwärme sind ebenfalls möglich).
 - Bestandsbauten: Ausschluss, falls die Wärmeversorgung des Objekts nicht mindestens die Anforderungen an Neubauten erfüllt, es sei denn, es wird für das Gebäude ein entsprechender Modernisierungsplan erstellt.

Bestehen Abweichungen in Bezug auf die Erfüllung der Ausschlusskriterien, so können diese durch einen verbindlichen Modernisierungsplan behoben werden. Dieser Modernisierungsplan schreibt eine Verbesserung bzw. einen Austausch, der für die Erfüllung der Ausschlusskriterien erforderlichen Gebäudebauteile gemäss deren Lebenszyklus verbindlich vor. So ist ein Ausgleich zwischen einer Verbesserung des Nachhaltigkeitsniveaus des Gebäudes und einer Verschwendung von Ressourcen (graue Energie) sichergestellt.

Im Anschluss an die Prüfung der Ausschlusskriterien wird die Immobilie anhand eines Kriterienkatalogs mit rund 30 gewichteten Kriterien bewertet (SPIN-Bewertung¹). Liegt die resultierende «Nachhaltigkeitsnote» – eine Punktzahl zwischen 1 und 100 – höher als für eine herkömmliche Liegenschaft (Schweizer Durchschnitt) mit gleicher Nutzung (Wohnen, Geschäft, Mischnutzung), kann die Immobilie in den Fonds aufgenommen werden. So wird sichergestellt, dass sich die Liegenschaften diesbezüglich vom Schweizer Durchschnitt abheben.

Bei Bestandsbauten müssen die Modernisierungsmassnahmen verbindlich innerhalb der im Modernisierungsplan gesetzten Frist umgesetzt werden, damit sie in der Nachhaltigkeitsbewertung berücksichtigt werden können. Die Bewertungen aller Liegenschaften werden zudem regelmässig überprüft und bei Bedarf angepasst, um allfälligen Modernisierungsmassnahmen oder veränderten Rahmenbedingungen Rechnung zu tragen.

«Privatkunden/Anleger/Anlageprodukte /Anlagefonds/Immobilienfonds/Nachhaltige Immobilienfonds».

Die erreichte Nachhaltigkeitspunktzahl je Liegenschaft wird mit den aktuellen Marktwerten der Immobilien gewichtet, um das Fondsportfolio als Ganzes zu bewerten. Die Portfoliobewertung wird regelmässig aktualisiert, insbesondere dann, wenn neue Liegenschaften erworben oder bei Gebäuden im Fondsbestand umfangreiche bauliche Massnahmen umgesetzt werden.

Die oben aufgeführten Ausschlusskriterien gelten auch als Vorgabe für Neubauten. Für diese hat die Fondsleitung zudem einen baulichen Leitfaden entwickelt. Dieser basiert auf der Norm SIA 112/1² und den ecoBKP-Merkblättern für ökologisches Bauen³.

Die Fondsleitung orientiert sich bei allen Baumassnahmen an diesem Leitfaden, um zu entscheiden, welche Materialien und Bauteile eingesetzt und welche Massnahmen mit welcher Priorität getroffen werden sollen. Im baulichen Leitfaden werden als negativ beurteilte Materialien und Bauteile von der Verwendung ausgeschlossen, wenn dies technisch machbar ist. Es gelten beispielsweise die folgenden Auflagen für Baumaterialien:

- Beton: Grundsätzlich soll für alle Anwendungen – sofern technisch möglich – Recycling-Beton eingesetzt werden, falls dieser im Umkreis von 25 km verfügbar ist.
- Holz und Holzwerkstoffe: Holz und Holzwerkstoffe stammen aus Schweizer oder aus nachhaltiger europäischer Produktion.
- Anstrichstoffe und Putze: Als Anstrichstoffe sind wasser verdünnbare Produkte oder – wo technisch machbar – Produkte ohne Lösemittel zu verwenden. Anstrichstoffe im Innenbereich dürfen nicht mit Biozidwirkstoffen (Algizide, Fungizide) zur Filmkonservierung ausgerüstet sein. Für bituminöse Voranstriche sind Produkte auf Wasserbasis zu verwenden.
- Dämmungen: Wärmedämmstoffe aus Kunststoffen dürfen keine halogenierten Treibmittel enthalten. Bleihaltige Schwerfolien und Schalldämmplatten dürfen nicht eingesetzt werden.

Ergänzend zur SPIN-Bewertung wird darüber hinaus von der Inrate AG ein «ESG Impact Rating for Real Estate»⁴ für Immobilienportfolios erstellt.

² Norm des Schweizerischen Architekten und Ingenieurvereins «Nachhaltiges Bauen - Hochbau - Verständigungsnorm zu SIA 112».

³ Merkblätter ökologisches und gesundes Bauen nach Baukostenplan (BKP) des Vereins ecobau.

⁴ Kurz «ESG-IRRE»

⁵ www.signa-terre.ch

Das Hauptziel der Inrate AG ist es, mit dem Rating die ESG-Auswirkungen von Schweizer Immobilienportfolios zu analysieren, zu bewerten und innerhalb des Immobiliensektors wie auch anderen Anlageklassen vergleichbar zu machen.

Asset Management

Für jede Liegenschaft wird im Rahmen des Asset Managements eine Objektstrategie und eine Unterhaltsplanung erarbeitet (in Ergänzung zu dem auf eine Verbesserung des Nachhaltigkeitsniveaus fokussierten Modernisierungsplan). Diese beinhaltet neben den für einen Werterhalt und eine Steigerung des Immobilienwertes erforderlichen Unterhaltsmassnahmen auch die Nachhaltigkeitsthemen des Modernisierungsplanes.

Die Fondsleitung setzt das Budget für die Modernisierungsmassnahmen so ein, dass deren Wirkung über das gesamte Portfolio maximiert wird.

Der Fonds ist Teil des «ESG-IRRE» der unabhängigen Nachhaltigkeitsagentur Inrate AG. Die jährliche Bewertung wird von der Inrate AG unabhängig durchgeführt. Die Bewertung erfolgt anhand verschiedener Indikatoren, die die Dimensionen Umwelt (Environmental Impact), Soziales (Social Impact) und verantwortungsvolle Unternehmensführung (Governance) umfassen. Die Indikatoren werden gewichtet und das Resultat wird auf einer Skala von A (starker positiver Einfluss auf Umwelt und Gesellschaft) bis D (starker negativer Einfluss auf Umwelt und Gesellschaft) dargestellt.

Die Fondsleitung führt zusammen mit Signa Terre⁵, einer Genfer Beratungsfirma im Bereich Energiemanagement, ein jährliches Monitoring (Immo Label) durch. Im Rahmen dieses Monitorings wird eine quantifizierte Analyse der CO₂-Emissionen (Scope 1⁶), des Energieverbrauchs erstellt. So kann das Fondsportfolio mit dem gesamten von Signa Terre betreuten Liegenschaftsportfolio in der Schweiz verglichen werden und die Fondsleitung Verbesserungspotenziale identifizieren und diese im Rahmen des Asset Managements umsetzen.

⁶ Grundlage dafür bietet die Terminologie des Green House Gas Protokolls. Diese umfasst nicht nur die direkten Emissionen der Fondsliegenschaften («Scope 1»), sondern auch die indirekten Emissionen aus eingekaufter Energie («Scope 2»). Vgl. <https://allianz-entwicklung-klima.de/toolbox/was-sind-scopes-gelungsbe-reiche-bei-der-berechnung-der-unternehmensbezogenen-treibhausgasemissionen>.

Die Fondsleitung hat folgende Themen identifiziert, auf welche sie bei den Bestandsliegenschaften Schwerpunkte setzt:

- Ersatz aller mit fossilen Brennstoffen betriebenen Anlagen für Heizung und Warmwasser sowie Verbesserung der Dämmung;
- Einsatz von Photovoltaikanlagen;
- Erhalt von Gebäudesubstanz (graue Energie) und Einbezug der Mieterschaft bei Renovierungen und Umbauten;
- Verbesserung der Qualität von Grünflächen durch Verwendung einheimischer Pflanzen, Verzicht auf Pestizide, Anlegen von Mager-/Blumenwiesen, generelle Förderung der Biodiversität und Steigerung der Attraktivität der Umgebung für die Mieterschaft;
- Regelmässiges Energie- und CO₂-Verbrauchsmonitoring;
- Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten im Rahmen des ordentlichen Unterhalts (z. B. Verwendung umweltfreundlicher Materialien).

Nachhaltigkeitsziele

Die Fondsleitung berücksichtigt sowohl bei Bestandesliegenschaften als auch bei Neubauten alle drei Dimensionen der Nachhaltigkeit (Ökologie, Ökonomie, Gesellschaft). Durch diese ESG-Integration strebt die Fondsleitung unter anderem die folgenden Ziele an:

a) Ökologie:

- Reduktion des CO₂-Ausstosses und des Energieverbrauchs im Betrieb wie auch bei Bau- und Sanierungsvorhaben z. B. durch energieeffiziente Bauweise, energetische Sanierungsmassnahmen, Ersatz von fossiler Wärmeerzeugung und der Nutzung erneuerbarer Energien
- Es wird angestrebt, dass jede Liegenschaft bis spätestens 20 Jahre nach deren Kauf klimaneutral sein soll
- Naturnahe Umgebungsgestaltung oder Dachbegrünungen bei Bestands- und Neubauten

b) Ökonomie:

- Tiefe Bau- und Lebenszykluskosten bei Neubauten durch technikarme Gebäudekonzeption und flächeneffiziente Bauweise

- Lange Lebenszyklen der Gebäude z. B. durch Planung von Neubauten mit möglichst hoher Nutzungsflexibilität sowie der Nutzung langlebiger Produkte und Materialien

c) Gesellschaft:

- Hochwertige und zeitgemässe Architektur bei Neubauten durch Qualitätssicherungsverfahren in der Entwicklung und Planung
- Bereitstellung von Begegnungszonen bei Neubauten oder im Rahmen von Gesamtanierungen
- Bei Neubauprojekten wird eine möglichst breite Durchmischung der Nutzungen und des Wohnungsmixes angestrebt

Die angestrebten Ziele werden durch die Fondsleitung einerseits durch die oben aufgeführten Ausschlusskriterien im Anlageprozess und andererseits durch spätere bauliche Massnahmen sowie Verbesserungen im Betrieb umgesetzt. Andererseits entwickelt die Fondsleitung das Thema Nachhaltigkeit permanent weiter und passt den Anlageprozess laufend an neue Erkenntnisse an.

Kann die Sanierung nicht innerhalb des im Modernisierungsplan vorgesehen Zeitraumes realisiert werden, so wird ein Verkauf der Liegenschaft unter Berücksichtigung der Interessen der Anleger geprüft⁷.

Messung und Berichterstattung

Im Jahresbericht werden die für den Fonds als am wichtigsten erachteten Nachhaltigkeitsthemen besprochen sowie einzelne Messgrössen und die jährlichen Bewertungsergebnisse aufgezeigt. Der Jahresbericht umfasst insbesondere:

- a) Das Ratingergebnis der jährlichen Bewertung für das Fondsportfolio des Raiffeisen Futura Immo Fonds im Rahmen des «ESG-IRRE» der Inrate AG;
- b) Die relative Positionierung des Portfolios im Vergleich zu anderen von Signa-Terre bewerteten Immobilienportfolios in Bezug auf den CO₂-Ausstoss und den Wärmeverbrauch im Rahmen des jährlichen Monitorings (Immo Label);
- c) Eine zusammenfassende Darstellung der von Inrate AG erstellten SPIN-Bewertung aller Bestandsliegenschaften des Portfolios im Vergleich zu einem Vergleichsportfolio aus Schweizer Durchschnittsbauten, in dem die Marktanteile hinsichtlich Gebäudenutzungen und

⁷ Bei Neubauten, insbesondere bei Entwicklungsprojekten, welche von einer länger dauernden kommunalen Nutzungsplanung betroffen sind, lässt sich die konkrete Zeitdauer bis zur

Umsetzung von Nachhaltigkeitsmassnahmen im Voraus nur sehr schwer abschätzen.

Bauperioden gleich hoch sind, wie im Portfolio des Raiffeisen Futura Immo Fonds.

1.9.3. Der Einsatz von Derivaten

Die Fondsleitung setzt keine Derivate ein.

1.10. 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 1/100 gerundet.

1.11. Vergütungen und Nebenkosten

1.11.1. Vergütungen und Nebenkosten zu Lasten des Fondsvermögens (Auszug aus §19 des Fondsvertrags)

Pauschale Verwaltungskommission der Fondsleitung	Max. 0.80% p.a. des Gesamtfondsvermögens
--	--

Die Kommission wird verwendet für die Leitung, die Vermögensverwaltung und die Förderung des Absatzes des Immobilienfonds, für das Advisory, für die Entschädigung der Depotbank für die von ihr erbrachten Dienstleistungen, wie die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs und die sonstigen in § 19 des Fondsvertrags aufgeführten Aufgaben.

Eine detaillierte Aufstellung der in der pauschalen Verwaltungskommission enthaltenen Vergütungen und Nebenkosten ist aus § 19 des Fondsvertrags ersichtlich.

Die Fondsleitung hat zusätzlich zur pauschalen Verwaltungskommission gemäss § 19 des Fondsvertrags Anspruch auf folgende Vergütungen, welche nicht in der pauschalen Verwaltungskommission enthalten sind:

Kauf und Verkauf von Grundstücken	Max. 1% des Kauf- bzw. Verkaufspreises
Bau- und Entwicklungskommission	Max. 2% der Baukosten
Liegenschaftsverwaltungskommission	Max. 5% der jährlichen Bruttomietzinseinnahmen

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

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

1.11.2. Total Expense Ratio

Der Koeffizient der gesamten, laufend dem Fondsvermögen belasteten Kosten (Total Expense Ratio – TER REF) betrug:

Geschäftsjahr	TER REF GAV	TER REF MV
2022/23	0.73%	0.83%
2021/22	0.72%	0.78%
2020/21	0.74%	0.83%
2019/20	0.74%	0.79%

1.11.3. Zahlung von Retrozessionen und Rabatten

Die Fondsleitung und deren Beauftragte können Retrozessionen zur Entschädigung der Absatzförderungs- und Vermittlungstätigkeit von Immobilienfondsanteilen in der Schweiz oder von der Schweiz aus bezahlen. Als hierfür vorausgesetzte Absatzförderung gilt insbesondere jede Tätigkeit, die darauf abzielt, den Absatz oder die Vermittlung von Fondsanteilen zu fördern, wie die Organisation von Road Shows, die Teilnahme an Veranstaltungen und Messen, die Herstellung von Werbematerial, die Schulung von Mitarbeitenden, 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 Entschädigungen, die sie für die Absatzförderungstätigkeit erhalten können.

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

Die Fondsleitung und deren Beauftragte zahlen in Bezug auf die Absatzförderungstätigkeit in der Schweiz oder von der Schweiz aus keine Rabatte um die auf den Anleger entfallenden, dem Immobilienfonds belasteten Gebühren und Kosten zu reduzieren.

1.11.4. Vergütungen und Nebenkosten zu Lasten der Anleger (Auszug aus §18 des Fondsvertrags)

Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung, Depotbank und/oder Vertreiber im In- und Ausland max. 3%.

Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung, Depotbank und/oder der Beauftragten für die Absatzförderung im In- und Ausland max. 2%.

1.11.5. Gebührenteilungsvereinbarungen («commission sharing agreements») und geldwerte Vorteile («soft commissions»)

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

Die Fondsleitung hat keine Vereinbarungen bezüglich sogenannten «soft commissions» geschlossen.

1.12. Einsicht der Berichte

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

1.13. Rechtsform des Anlagefonds

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

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

1.14. Die wesentlichen Risiken

Die wesentlichen Risiken des Immobilienfonds bestehen in der Abhängigkeit von konjunkturellen Entwicklungen, Veränderungen des Angebots und der Nachfrage im schweizerischen Immobilienmarkt, beschränkter Liquidität des schweizerischen Immobilienmarktes, insbesondere bei grösseren Immobilienprojekten, Veränderung der Kapitalmarkt- und Hypothekarzinsen, der subjektiven Bewertung der Immobilien, inhärenten Risiken beim Erstellen von Bauten, Umweltrisiken (u. a. Altlasten), der ungewissen Entwicklung des Wettbewerbs im Immobilienmarkt, der Änderung von Gesetzen und/oder sonstigen Vorschriften sowie möglichen Interessenkonflikten.

Zudem besteht das Risiko, dass die unter Ziff. 1.9.2.1 und 1.9.2.2 dargestellten Nachhaltigkeitsziele nicht oder nicht vollständig umgesetzt werden können. Überdies muss beachtet werden, dass eine Steigerung des Anteilsurses kein Indiz für eine entsprechende Entwicklung in der Zukunft ist.

Nachhaltigkeitsrisiken

Die in Ziffer 1.9.2.1 und 1.9.2.2 dargelegten Nachhaltigkeitsaspekte werden im Rahmen des Risikomanagements durch die Fondsleitung systematisch sowohl auf der Ebene der einzelnen Liegenschaft als auch auf Portfolioebene berücksichtigt. Die Fondsleitung berücksichtigt dabei auch die Risiken, die sich aus der Berücksichtigung von Nachhaltigkeitskriterien für das Fondsmanagement ergeben. Dabei gehört das Risiko, dass die vorstehend erwähnten Datenquellen und Ratings die Anforderungen an Objektivität, Unabhängigkeit, Offenlegung, Ressourcen und Glaubwürdigkeit nicht mehr erfüllen und/oder einzelne Bewertungen sich als zu subjektiv, fehlerhaft oder ungenau erweisen.

Durch die Fondsleitung werden laufend verschiedene Risiko-Szenarien analysiert und in ihrer Auswirkung auf das Portfolio eingeschätzt.

Aus heutiger Sicht ist insbesondere der Klimaschutz von hoher Relevanz. Der Fonds wird einerseits durch die zu erwartende Verschärfung von gesetzlichen und regulatorischen Vorschriften tangiert. Andererseits bestehen mögliche negative Auswirkungen auf die laufenden Unterhaltskosten und damit den Wert der Liegenschaften. So könnte beispielsweise ein rascherer Ersatz von Anlagen für Heizung und Warmwasser auf Basis fossiler Brennstoffe vorgeschrieben werden. Extremwetter könnte zusätzliche bauliche Massnahmen erfordern. Weitere Aspekte liegen im Bereich der Mobilität (Vermietbarkeit von Parkplätzen, Verfügbarkeit von Elektroladestationen) und der Versorgung mit Elektrizität (Netzstabilität, zeitweiser Stromausfall).

Sonstige wichtige Themen aus der Risikoperspektive sind der Übergang zur Kreislaufwirtschaft, welche beispielsweise Auswirkungen auf die Materialisierung (Einzelmaterialien und deren Kombination) haben und zu höheren, impliziten Rückbaukosten führen könnte. Der Schutz der Biodiversität kann ebenfalls zu zusätzlichen gesetzlichen Vorgaben führen (bspw. Bekämpfung invasiver Arten).

Die einzelnen Risiken werden entweder vermieden, in dem eine spezifische Liegenschaft gar nicht erst erworben wird (Ausschlusskriterien) oder reduziert, indem durch die Fondsleitung gezielt und proaktiv

Modernisierungsmassnahmen auf der Ebene der einzelnen Liegenschaft oder auf Portfolioebene getroffen werden.

1.15. Liquiditätsrisikomanagement

Die Fondsleitung stellt ein angemessenes Liquiditätsmanagement sicher. Die Fondsleitung beurteilt die Liquidität des Anlagefonds monatlich.

2. Informationen über die Fondsleitung

2.1. Allgemeine Angaben zur Fondsleitung

Die Fondsleitung ist die VERIT Investment Management AG, Zürich, welche 1963 gegründet wurde. Sie ist eine Aktiengesellschaft mit Sitz in Zürich und seit 2014 im Fondsgeschäft tätig.

2.2. Weitere Angaben zur Fondsleitung

Die Fondsleitung verwaltet in der Schweiz eine kollektive Kapitalanlage, wobei sich die Summe der verwalteten Vermögen per 30. September 2023 auf rund CHF 534.7 Mio. belief.

Adresse und Internetseite der Fondsleitung sind:

- Klausstrasse 48, 8008 Zürich
- www.verit-invest.ch

2.3. Verwaltungs- und Leitorgane

Verwaltungsrat:

- Michèle Landtwing Leupi, Verwaltungsratspräsidentin
- Ralph Kretschmer, Vizepräsident
- Zita Cotti
- Janka Hemmen
- Alex Jenny
- Markus Fuchs

Geschäftsleitung:

- Bernhard Klöpfer, CEO
- Renato Häusler, CIO
- Sandra Schmied, CFO

2.4. Gezeichnetes und einbezahltes Kapital

Die Höhe des gezeichneten Aktienkapitals der Fondsleitung beträgt CHF 2.5 Mio. Das Aktienkapital ist in Namensaktien eingeteilt und zu 100% einbezahlt. Die VERIT Holding AG, Zürich, ist Alleinaktionärin der Fondsleitung.

2.5. Übertragung der Anlagescheide und weiterer Teilaufgaben

Delegierte Tätigkeit	Partner
Bewirtschaftung der Liegenschaften	VERIT Immobilien AG (Teil der Avobis Gruppe), Zürich
Absatzförderung und Marketing	Raiffeisen Schweiz Genossenschaft, St. Gallen ⁸
Definition der Nachhaltigkeitskriterien und die Überprüfung des Nachhaltigkeitsratings der Immobilien	Inrate AG, Freiburg
Fondsbuchhaltung	Huwiler Treuhand AG, Ostermundigen
Informatik und Personalwesen	VERIT Holding AG
Überprüfung Compliance	Integritas Compliance AG
Advisory (Beratung ohne Entscheidungsfähigkeit),	Raiffeisen Schweiz Genossenschaft, St. Gallen

Die gewählten Partner zeichnen sich durch langjährige Erfahrung und Expertise in ihren Gebieten aus.

Die genaue Ausführung der Aufträge regelt ein zwischen der Fondsleitung und den jeweiligen Partnern abgeschlossener Vertrag.

Der Fondsleitung steht es frei, im Rahmen der Gesetzgebung weitere Tätigkeiten an Dritte zu delegieren.

2.6. Ausübung von Mitgliedschafts- und Gläubigerrechten

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

⁸ Die Raiffeisen Schweiz Genossenschaft, St. Gallen kann Unterbeauftragte ernennen.

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

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

3. Informationen über die Depotbank

3.1. Allgemeine Angaben zur Depotbank

Depotbank ist die Zürcher Kantonalbank. Sie ist eine selbständige Anstalt des kantonalen öffentlichen Rechts mit Sitz in Zürich. Die Zürcher Kantonalbank wurde am 15. Februar 1870 gegründet und ist als Universalbank tätig.

3.2. Weitere Angaben zur Depotbank

Die Zürcher Kantonalbank deckt 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. Für Finanzinstrumente darf die Übertragung nur an beaufsichtigte Dritt- und 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 Dritt- und Zentralverwahrung, soweit sie bei diesem Fonds zur Anwendung gelangt, bringt es mit sich, dass die Fondsleitung an den hinterlegten Wertpapieren nicht mehr das Allein-, sondern nur noch das Miteigentum hat. Sind die Dritt- und Zentralverwahrer überdies nicht beaufsichtigt, so dürften sie organisatorisch nicht den

Anforderungen genügen, welche an Schweizer Banken gestellt werden.

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

Die Depotbank ist bei den US-Steuerbehörden als Reporting 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. Zahlstellen

Zürcher Kantonalbank, Bahnhofstrasse 9, 8001 Zürich:

- Postadresse: Postfach, 8010 Zürich
- Telefon: 044 293 93 93
- Telefax: 044 292 38 02
- E-Mail: serviceline@zkb.ch

4.2. Vertreter

Mit der Förderung der Absatztätigkeit in Bezug auf den Immobilienfonds sind folgende Institute beauftragt worden:

Raiffeisen Schweiz Genossenschaft, Raiffeisenplatz, 9001 St. Gallen

Diese kann ihrerseits Unterbeauftragte für die Absatzförderung ernennen.

4.3. Schätzungsexperten

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

- CBRE (Zürich) AG, Zürich (verantwortliche Personen innerhalb der juristischen Person: Yves Cachemaille und Sönke Thiedemann)
- Wüest Partner AG, Zürich (verantwortliche Personen innerhalb der juristischen Person: Matthias Weber, Julia Selberherr)

Die Schätzungsexperten zeichnen sich durch langjährige Erfahrung im Schätzungswesen aus. Die genaue Ausführung des Auftrages regelt ein zwischen der Fondsleitung und den Schätzungsexperten abgeschlossener Vertrag.

5. Weitere Informationen

5.1. Nützliche Hinweise

Valorennummer / ISIN: 22518230 / CH0225182309
Rechnungseinheit: Schweizer Franken

5.2. Publikationen des Immobilienfonds

Weitere Informationen über den Immobilienfonds sind im letzten Jahres- bzw. Halbjahresbericht enthalten. Zudem können aktuelle Informationen im Internet unter «raiffeisen.ch» abgerufen werden.

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

Die Veröffentlichung des Preises auf dem Sekundärmarkt (Geld- und Briefkurs des Market Makers) erfolgt monatlich auf der elektronischen Plattform «swissfunddata.ch» und an jedem Handelstag auf der Website von Raiffeisen Schweiz Genossenschaft, «raiffeisen.ch».

5.3. Versicherungen der Immobilien

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

5.4. Verkaufsrestriktionen

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

a) Für folgende Länder liegt eine Bewilligung für die Absatzförderung vor: Schweiz.

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

Anteile dieses 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 und/oder dem US Commodity Exchange Act in der jeweils aktuellen Fassung als US-Personen gelten, weder angeboten noch verkauft oder 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

Geschäftsjahr	Performance ⁹
2022/23	-4.01%
2021/22	3.69%
2020/21	10.32%
2019/20	2.85%

6.2. Profil des typischen Anlegers

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

7. Ausführliche Bestimmungen

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

⁹ Gemäss der Fachinformation Kennzahlen von Immobilienfonds der Asset Management Association Switzerland (AMAS).

Teil 2: Fondsvertrag

I. Grundlagen

§ 1 Bezeichnung; Firma und Sitz von Fondsleitung und Depotbank

1. Unter der Bezeichnung «Raiffeisen Futura Immo Fonds» 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 VERIT Investment Management AG, Zürich.
3. Depotbank ist die Zürcher Kantonalbank, Zürich.

II. Rechte und Pflichten der Vertragsparteien

§ 2 Der Fondsvertrag

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

§ 3 Die Fondsleitung

1. Die Fondsleitung verwaltet den Immobilienfonds für Rechnung der Anleger selbständig und in eigenem Namen. Sie entscheidet insbesondere über die Ausgabe von Anteilen, die Anlagen und deren Bewertung. Sie berechnet den Nettoinventarwert und setzt Ausgabe- und Rücknahmepreise sowie Gewinnausschüttungen fest. Sie macht alle zum Immobilienfonds gehörenden Rechte geltend.
2. Die Fondsleitung und ihre Beauftragten unterliegen der Treue-, Sorgfalts- und Informationspflicht. Sie handeln unabhängig und wahren ausschliesslich die Interessen der Anleger. Sie treffen die organisatorischen Massnahmen, die für eine einwandfreie Geschäftsführung erforderlich sind. Sie legen Rechenschaft ab über die von ihnen verwalteten kollektiven Kapitalanlagen und informieren über sämtliche den Anlegern direkt oder indirekt belasteten Gebühren und Kosten sowie über von Dritten zugeflossenen Entschädigungen, insbesondere Provisionen, Rabatte oder sonstige Vermögenswerte Vorteile.
3. Die Fondsleitung darf Anlageentscheide sowie Teilaufgaben Dritten übertragen, soweit dies im Interesse einer sachgerechten Verwaltung liegt. Sie beauftragt ausschliesslich Personen, die über die für diese Tätigkeit notwendigen Fähigkeiten, Kenntnisse und Erfahrungen und über die erforderlichen Bewilligungen verfügen. Sie instruiert und überwacht die beigezogenen Dritten sorgfältig. Die Fondsleitung bleibt für die Erfüllung der aufsichtsrechtlichen Pflichten verantwortlich und wahrt bei der Übertragung von Aufgaben die Interessen der Anleger. Für Handlungen der Personen, denen die Fondsleitung Aufgaben übertragen hat, haftet sie wie für eigenes Handeln. Die Anlageentscheide dürfen nur an Vermögensverwalter übertragen werden, die über die erforderlichen Bewilligungen verfügen.
4. Verlangt das ausländische Recht eine Vereinbarung über Zusammenarbeit und Informationsaustausch mit den ausländischen Aufsichtsbehörden, so darf die Fondsleitung die Anlageentscheide nur an einen Vermögensverwalter im Ausland delegieren, wenn eine solche Vereinbarung zwischen der FINMA und den für die betreffenden Anlageentscheide relevanten ausländischen Aufsichtsbehörden besteht.
5. Die Fondsleitung kann mit Zustimmung der Depotbank eine Änderung dieses Fondsvertrags bei der Aufsichtsbehörde zur Genehmigung einreichen (siehe § 27).
6. Die Fondsleitung kann den Immobilienfonds mit anderen Immobilienfonds gemäss den Bestimmungen von § 24 vereinigen, gemäss Bestimmungen von § 25 in eine andere Rechtsform einer kollektiven Kapitalanlage umwandeln oder gemäss den Bestimmungen von § 26 auflösen.
7. Die Fondsleitung hat Anspruch auf die in den §§ 18 und 19 des Fondsvertrags vorgesehenen Vergütungen, auf Befreiung von den Verbindlichkeiten, die sie in richtiger Erfüllung ihrer Aufgaben eingegangen ist, und auf Ersatz der Aufwendungen, die sie zur Erfüllung dieser Verbindlichkeiten gemacht hat.

7. Die Fondsleitung haftet dem Anleger dafür, dass die Immobiliengesellschaften, die zum Immobilienfonds gehören, die Vorschriften des KAG und des Fondsvertrags einhalten.
8. Die Fondsleitung sowie deren Beauftragte und die ihnen nahestehenden natürlichen und juristischen Personen dürfen vom Immobilienfonds keine Immobilienwerte übernehmen oder ihm abtreten.

Die Aufsichtsbehörde kann in begründeten Einzelfällen Ausnahmen vom Verbot von Geschäften mit nahestehenden Personen bewilligen, wenn die Ausnahme im Interesse des Anlegers 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 Prüfungsgesellschaft bestätigt im Rahmen ihrer Prüfung der Fondsleitung die Einhaltung der besonderen Treuepflicht bei Immobilienanlagen. Die Fondsleitung erwähnt im Jahresbericht des Immobilienfonds die bewilligten Geschäfte mit nahestehenden Personen.

§ 4 Die Depotbank

1. Die Depotbank bewahrt das Fondsvermögen auf, insbesondere die unbelehnten Schuldbriefe sowie die Aktien der Immobiliengesellschaften. Sie besorgt die Ausgabe und Rücknahme der Fondsanteile sowie den Zahlungsverkehr für den Immobilienfonds. Für die laufende Verwaltung von Immobilienwerten kann sie Konten von Dritten führen lassen.
2. Die Depotbank gewährleistet, dass ihr bei Geschäften, die sich auf das Vermögen des Immobilienfonds beziehen, der Gegenwart innert der üblichen Fristen übertragen wird. Sie benachrichtigt die Fondsleitung, falls der Gegenwart 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 zugeflossenen 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 Interessenkollisionen einhält.

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

Der Prospekt enthält Ausführungen zu den mit der Übertragung der Aufbewahrung auf Dritt- 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 Fondsvertrags verwendet wird. Für die Auswahl der Anlagen, welche die Fondsleitung im Rahmen der Anlagevorschriften trifft, ist die Depotbank nicht verantwortlich.
7. Die Depotbank hat Anspruch auf die in den §§ 18 und 19 vorgesehenen Vergütungen, auf Befreiung von den Verbindlichkeiten, die sie in richtiger Erfüllung ihrer Aufgaben eingegangen ist und auf Ersatz der Aufwendungen, die sie zur Erfüllung dieser Verbindlichkeiten gemacht hat.
8. Die Depotbank sowie deren Beauftragte und die ihnen nahestehenden natürlichen und juristischen Personen dürfen vom Immobilienfonds keine Immobilienwerte übernehmen oder ihm abtreten. Die Aufsichtsbehörde kann in

begründeten Einzelfällen Ausnahmen vom Verbot von Geschäften mit nahe stehenden Personen bewilligen, wenn die Ausnahme im Interesse des Anlegers ist und zusätzlich zur Schätzung der ständigen Schätzungsexperten des Immobilienfonds ein von diesen beziehungsweise deren Arbeitgeber und von der Fondsleitung sowie der Depotbank des Immobilienfonds unabhängiger Schätzungsexperte die Marktkonformität des Kaufs- und Verkaufspreises des Immobilienwertes sowie der Transaktionskosten bestätigt. Die Prüfgesellschaft bestätigt im Rahmen ihrer Prüfung der Fondsleitung die Einhaltung der besonderen Treuepflicht bei Immobilienanlagen.

§ 5 Die Anleger

1. Der Kreis der Anleger ist nicht beschränkt.
2. Die Anleger erwerben mit Vertragsabschluss und der Einzahlung in bar eine Forderung gegen die Fondsleitung auf Beteiligung am Vermögen und am Ertrag des Immobilienfonds. 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 Rechnungsjahrs

gekündigten Anteile nach Abschluss desselben vorzeitig zurückzahlen (vgl. § 17 Ziff. 2).

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

6. Die Anleger sind verpflichtet, der Fondsleitung, der Depotbank und ihren Beauftragten gegenüber auf Verlangen nachzuweisen, dass sie die gesetzlichen oder fondsvertraglichen Voraussetzungen für die Beteiligung am Immobilienfonds erfüllen bzw. nach wie vor erfüllen. Überdies sind sie verpflichtet, die Fondsleitung, die Depotbank und deren Beauftragte umgehend zu informieren, sobald sie diese Voraussetzungen nicht mehr erfüllen.
7. Die Anteile eines Anlegers müssen durch die Fondsleitung in Zusammenarbeit mit der Depotbank zum jeweiligen Rücknahmepreis zwangsweise zurückgenommen werden, wenn:
 - a) dies zur Wahrung des Rufes des Finanzplatzes, namentlich zur Bekämpfung der Geldwäscherei, erforderlich ist;
 - b) der Anleger die gesetzlichen oder vertraglichen Voraussetzungen zur Teilnahme an diesem Immobilienfonds nicht mehr erfüllt.
8. Zusätzlich können die Anteile eines Anlegers durch die Fondsleitung in Zusammenarbeit mit der Depotbank zum jeweiligen Rücknahmepreis zwangsweise zurückgenommen werden, wenn:
 - a) die Beteiligung des Anlegers am Immobilienfonds geeignet ist, die wirtschaftlichen Interessen der übrigen Anleger massgeblich zu beeinträchtigen, insbesondere wenn die Beteiligung steuerliche Nachteile für den Immobilienfonds im In- oder Ausland zeitigen kann;
 - b) Anleger ihre Anteile in Verletzung von Bestimmungen eines auf sie anwendbaren in- oder ausländischen Gesetzes, dieses Fondsvertrags oder des Prospekts erworben haben oder halten.

§ 6 Anteile und Anteilsklassen

1. Die Fondsleitung kann mit Zustimmung der Depotbank und Genehmigung der Aufsichtsbehörde jederzeit verschiedene Anteilsklassen schaffen, aufheben oder vereinigen. Alle

Anteilsklassen berechtigen zur Beteiligung am ungeteilten Fondsvermögen, welches seinerseits nicht segmentiert ist. Diese Beteiligung kann aufgrund klassenspezifischer Kostenbelastungen oder Ausschüttungen oder aufgrund klassenspezifischer Erträge unterschiedlich ausfallen und die verschiedenen Anteilsklassen können deshalb einen unterschiedlichen Nettoinventarwert pro Anteil aufweisen. Für klassenspezifische Kostenbelastungen haftet das Vermögen des Immobilienfonds als Ganzes.

2. Die Schaffung, Aufhebung oder Vereinigung von Anteilsklassen wird im Publikationsorgan bekannt gemacht. Nur die Vereinigung gilt als Änderung des Fondsvertrags im Sinne von § 27.
3. Die verschiedenen Anteilsklassen können sich namentlich hinsichtlich Kostenstruktur, Referenzwährung, Währungsabsicherung, Ausschüttung oder Thesaurierung der Erträge, Mindestanlage sowie Anlegerkreis unterscheiden.

Vergütungen und Kosten werden nur derjenigen Anteilsklasse belastet, der eine bestimmte Leistung zukommt. Vergütungen und Kosten, die nicht eindeutig einer Anteilsklasse zugeordnet werden können, werden den einzelnen Anteilsklassen im Verhältnis zum Fondsvermögen belastet.
4. Der Immobilienfonds ist nicht in Anteilsklassen unterteilt.
5. Die Anteile werden nicht verbrieft, sondern buchmässig geführt. Der Anleger ist nicht berechtigt, die Aushändigung eines Anteilscheines zu verlangen.

III. Richtlinien der Anlagepolitik

A. Anlagegrundsätze

§ 7 Einhaltung der Anlagevorschriften

1. Bei der Auswahl der einzelnen Anlagen und zur Umsetzung der Anlagepolitik gemäss § 8 beachtet die Fondsleitung im Sinne einer ausgewogenen Risikoverteilung die nachfolgend aufgeführten Grundsätze und prozentualen Beschränkungen. Diese beziehen sich auf das Fondsvermögen

zu Verkehrswerten und sind ständig einzuhalten. Dieser Immobilienfonds muss die Anlagebeschränkungen drei Jahre nach Ablauf der Zeichnungsfrist (Lancierung) erfüllen.

2. Werden die Beschränkungen durch Marktveränderungen überschritten, so müssen die Anlagen unter Wahrung der Interessen der Anleger innerhalb einer angemessenen Frist auf das zulässige Mass zurückgeführt werden.

§ 8 Anlagepolitik und Nachhaltigkeitsziele

Die Fondsleitung investiert das Vermögen dieses Immobilienfonds vorwiegend direkt in nachhaltige Immobilienwerte in der ganzen Schweiz.

1. Sie strebt an, durch die Integration von Nachhaltigkeitskriterien (ESG-Kriterien) in den Anlageprozess die Nachhaltigkeit der Fondsliegenschaften zu steigern und sicherzustellen, dass der Fonds den jeweiligen ESG-Standards – gemäss Prospekt – entspricht. Die angestrebten Nachhaltigkeitsziele und -risiken werden im Prospekt beschrieben.
2. Umsetzung der Anlagepolitik: Die ESG-Anlagekriterien kommen sowohl beim Kauf oder Neubau einer Liegenschaft zur Anwendung als auch während des gesamten Lebenszyklus' der Immobilien. Die ESG-Integration betrifft somit alle Arten von Liegenschaften.
3. Ausschlusskriterien: Der Fonds investiert in Gebäude mit hohem Nachhaltigkeitsniveau oder in Gebäude, bei denen durch Modernisierungsmassnahmen eine substantielle Steigerung des Nachhaltigkeitsniveaus erreicht werden kann.
 - a) Jede Bestandesliegenschaft muss beim Erwerb einem Mindeststandard in Bezug auf Nachhaltigkeit genügen. Vor jedem Kauf werden durch eine im Prospekt genannte, unabhängige Nachhaltigkeitsratingagentur die Einhaltung der Ausschlusskriterien geprüft.
 - b) Die Ausschlusskriterien werden im Prospekt aufgeführt und laufend an den aktuellen Stand der Forschung angepasst. Ihre genaue Beschreibung ist im Prospekt enthalten.
- c) Trotz Vorliegens eines Ausschlusskriteriums ist der Erwerb einer Liegenschaft unter der Bedingung möglich, dass ein entsprechender verbindlicher Modernisierungsplan erstellt wird.
- d) Jede Bestandsimmobilie, welche der Fonds erwerben möchte, muss zudem durch unabhängige Fachexpertinnen und -experten in Bezug auf Nachhaltigkeit anhand von verschiedenen Kriterien bewertet werden und definierten Mindestanforderungen genügen. Die Mindestanforderungen orientieren sich an den Durchschnittswerten für Bestandes- und Neubauten in der Schweiz. Liegenschaften, welche der Fonds erwerben möchte, müssen diese Durchschnittswerte überschreiten.
- e) Sollte durch bauliche und / oder sonstige Massnahmen eine nachträgliche Verbesserung der Nachhaltigkeitsbewertung auf das erforderliche Mass möglich sein, ist der Erwerb der Liegenschaft trotzdem möglich. Neubauten müssen nach Fertigstellung ebenfalls den oben aufgeführten Kriterien genügen.
4. Nachhaltigkeitsbewertung: Die Fondsleitung lässt auf den Abschluss jedes Rechnungsjahrs die Nachhaltigkeit der zum Immobilienfonds gehörenden Bestandesliegenschaften durch im Prospekt genannte unabhängige Fachexpertinnen und -experten bewerten.
5. Asset Management: Die Fondsleitung analysiert im Rahmen des Portfolio- und Asset Managements laufend Verbesserungspotenziale des Immobilienportfolios bei verschiedenen Faktoren der Nachhaltigkeit und kann dazu auch unabhängige Fachexpertinnen und -experten beziehen. Hierbei werden einerseits die einzelnen Bestandesliegenschaften des Portfolios untereinander verglichen. Andererseits wird das Portfolio als Ganzes mit relevanten Branchen-Vergleichswerten (Benchmarks) verglichen. Die genaue Integration der Nachhaltigkeitsfaktoren in den Anlageprozess und die Benchmarks sind im Prospekt dargestellt.
6. Als Anlagen dieses Immobilienfonds sind zugelassen:

- a) Inländische Grundstücke einschliesslich Zugehör

Als Grundstücke gelten:

- Wohnbauten im Sinne von Liegenschaften, welche zu Wohnzwecken dienen;
- 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 Liegenschaft);
- Bauten mit gemischter Nutzung, die sowohl Wohn- als auch kommerziellen Zwecken dienen; eine gemischte Nutzung liegt vor, wenn der Ertrag aus dem kommerziellen Anteil mehr als 20%, aber weniger als 60% des Liegenschaftsertrages ausmacht;
- Stockwerkeigentum;
- Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten; unbebaute Grundstücke müssen erschlossen und für eine umgehende Überbauung geeignet sein sowie über eine rechtskräftige Baubewilligung für deren Überbauung verfügen. Mit der Ausführung der Bauarbeiten muss vor Ablauf der Gültigkeitsdauer der jeweiligen Baubewilligung begonnen werden können;
- Baurechtsgrundstücke.

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

- b) Beteiligungen an und Forderungen gegen Immobiliengesellschaften mit Sitz in der Schweiz, deren Zweck einzig der Erwerb und Verkauf oder die Vermietung und Verpachtung eigener Grundstücke im Inland ist, sofern mindestens zwei Drittel ihres Kapitals und der Stimmen im Immobilienfonds vereinigt sind.
- c) Anteile an anderen schweizerischen Immobilienfonds (einschliesslich Real Estate Investment Trusts) sowie schweizerische Immobilieninvestmentgesellschaften und Zertifikate, die an einer Börse oder an einem

anderen geregelter, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt werden.

- d) Schuldbriefe oder andere vertragliche Grundpfandrechte auf inländische Grundstücke. Die Grundstücke sind auf den Namen der Fondsleitung unter Anmerkung der Zugehörigkeit zum Immobilienfonds im Grundbuch eingetragen.

Die Fondsleitung darf keine Anteile bzw. Aktien anderer kollektiven Kapitalanlagen erwerben, die unmittelbar oder mittelbar von ihr selbst oder von einer Gesellschaft verwaltet werden, mit der sie durch gemeinsame Verwaltung oder Beherrschung oder durch eine wesentliche direkte oder indirekte Beteiligung verbunden ist (verbundene Zielfonds).

7. Die Fondsleitung darf für Rechnung des Fonds Bauten erstellen lassen. Sie darf in diesem Fall für die Zeit der Vorbereitung, des Baus oder der Gebäudesanierung der Ertragsrechnung des Immobilienfonds für Bauland und angefangene Bauten einen Bauzins zum marktüblichen Satz gutschreiben, sofern dadurch die Kosten den geschätzten Verkehrswert nicht übersteigen.
8. Mindestens 60% des Immobilienvermögens werden in Wohnliegenschaften investiert. Dabei gelten als Wohnliegenschaften bestehende oder angefangene Bauten, Bauland, Baurechtsgrundstücke, Miteigentum sowie Stockwerkeigentum, deren Soll-Ertrag aus nicht-kommerziellen Nutzungen (Wohnnutzungen) mindestens 80% beträgt. Anderenfalls erfolgt eine anteilige Zurechnung der Immobilienanlage zu den Wohnliegenschaften entsprechend ihrem prozentualen Soll-Ertrag aus nichtkommerziellen Nutzungen (Wohnnutzungen). Altersheime, Pflegeheime, Wohnheime, Seniorenresidenzen, Serviced Apartments, etc. werden den nichtkommerziellen Nutzungen (Wohnnutzungen) zugerechnet.
9. Die Immobilienfonds und Immobilieninvestmentgesellschaften gem. § 8 Ziff. 6 Bst. c des Fondsvertrags müssen zu mindestens 90% in inländische Grundstücke investieren.
10. Die Fondsleitung stellt ein angemessenes Liquiditätsmanagement sicher. Die Einzelheiten werden im Prospekt offengelegt.

§ 9 Sicherstellung der Verbindlichkeiten und kurzfristig verfügbare Mittel

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

B. Anlagetechniken und -instrumente

§ 10 Effektenleihe

Die Fondsleitung tätigt keine Effektenleihegeschäfte.

§ 11 Pensionsgeschäfte

Die Fondsleitung tätigt keine Pensionsgeschäfte.

§ 12 Derivate

Die Fondsleitung tätigt keine Derivatgeschäfte.

§ 13 Aufnahme und Gewährung von Krediten

1. Die Fondsleitung darf für Rechnung des Immobilienfonds keine Kredite gewähren, mit Ausnahme von Forderungen gegen Immobiliengesellschaften, Schuldbriefen oder 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 einen 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 Prüfungsgesellschaft im Rahmen der Prüfung des Immobilienfonds zu den Voraussetzungen gemäss Art. 96 Abs. 1bis KKV Stellung zu nehmen.

C. Anlagebeschränkungen

§ 15 Risikoverteilung und deren Beschränkungen

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

- d) Anteile an anderen Immobilienfonds und Immobilieninvestmentgesellschaften bis höchstens 25%;
- e) Anlagen nach Bst. a und b vorstehend zusammen bis höchstens 40%.

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

§ 16 Berechnung des Nettoinventarwertes und Beizug von Schätzungsexperten

1. Der Nettoinventarwert des Immobilienfonds wird zum Verkehrswert auf Ende des Rechnungsjahres sowie bei jeder Ausgabe von Anteilen in Schweizer Franken berechnet.
2. Die Fondsleitung lässt auf den Abschluss jedes Rechnungsjahrs sowie bei der Ausgabe von Anteilen den Verkehrswert der zum Immobilienfonds gehörenden Grundstücke durch unabhängige Schätzungsexperten überprüfen. Dazu beauftragt die Fondsleitung mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde mindestens zwei natürliche oder eine juristische Person als unabhängige Schätzungsexperten.

Die Besichtigung der Grundstücke durch die Schätzungsexperten ist mindestens alle drei Jahre zu wiederholen. Bei Erwerb / Veräusserung von Grundstücken lässt die Fondsleitung die Grundstücke vorgängig schätzen. Bei Veräusserungen ist eine neue Schätzung nicht nötig, sofern die bestehende Schätzung nicht älter als 3 Monate ist und sich die Verhältnisse nicht wesentlich geändert haben.
3. An einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelte Anlagen sind mit den am Hauptmarkt bezahlten aktuellen Kursen zu bewerten. Andere Anlagen oder Anlagen, für die keine aktuellen Kurse verfügbar sind, sind mit dem Preis zu bewerten, der bei sorgfältigem Verkauf im Zeitpunkt der Schätzung wahrscheinlich erzielt würde (Verkehrswert). Die Fondsleitung wendet

in diesem Fall zur Ermittlung des Verkehrswertes angemessene und in der Praxis anerkannte Bewertungsmodelle und -grundsätze an.

4. Offene kollektive Kapitalanlagen werden mit ihrem Rücknahmepreis bzw. Nettoinventarwert bewertet. Werden sie regelmässig an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt, so kann die Fondsleitung diese gemäss Ziff. 3 bewerten.
5. Der Wert von kurzfristigen festverzinslichen Effekten, welche nicht an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt werden, wird wie folgt bestimmt: Der Bewertungspreis solcher Anlagen wird, ausgehend vom Nettoerwerbspreis, unter Konstanthaltung der daraus berechneten Anlagerendite, sukzessiv dem Rückzahlungspreis angeglichen. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen wird die Bewertungsgrundlage der einzelnen Anlagen der neuen Markrendite angepasst. Dabei wird bei fehlendem aktuellem Marktpreis in der Regel auf die Bewertung von Geldmarktinstrumenten mit gleichen Merkmalen (Qualität und Sitz des Emittenten, Ausgabewährung, Laufzeit) abgestellt.
6. Bankguthaben werden mit ihrem Forderungsbeitrag plus aufgelaufene Zinsen bewertet. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen oder der Bonität wird die Bewertungsgrundlage für Bankguthaben auf Zeit den neuen Verhältnissen angepasst.
7. Die Bewertung der Grundstücke für den Immobilienfonds erfolgt nach der aktuellen AMAS Richtlinie für die Immobilienfonds.
8. Die Bewertung unbebauter Grundstücke erfolgt nach dem Prinzip der effektiv entstandenen Kosten. Angefangene Bauten sind zum Verkehrswert zu bewerten. Diese Bewertung wird jährlich einer Werthaltigkeitsprüfung unterzogen.
9. Der Nettoinventarwert eines Anteils ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten des Immobilienfonds sowie um die bei einer allfälligen Liquidation des Immobilienfonds wahrscheinlich anfallenden Steuern, dividiert durch die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile. Er wird auf 1/100 gerundet.

10. Die Bewertungen der Liegenschaften für den Fonds erfolgen nach der Discounted-Cashflow-Methode (DCF). Dabei wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe aller in der Zukunft zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung erfolgt pro Liegenschaft marktgerecht und risiko-adjustiert, d.h. unter Berücksichtigung ihrer individuellen Chancen und Risiken.

§ 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 Rechnungsjahrs gekündigten Anteile nach Abschluss desselben vorzeitig zurückzahlen, wenn:
 - a) der Anleger dies bei der Kündigung schriftlich verlangt;
 - b) sämtliche Anleger, die eine vorzeitige Rückzahlung gewünscht haben, befriedigt werden können.

Ferner stellt die Fondsleitung über eine Bank oder einen Effekthändler 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.

Die Nebenkosten für den An- und Verkauf der Anlagen (namentlich marktübliche Courtagen, Kommissionen, Steuern, Abgaben, Anwaltshonorare, Notar- und Mutationsgebühren), die dem Immobilienfonds aus der Anlage des einbezahlten Betrages bzw. aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils

der Anlagen erwachsen, werden dem Fondsvermögen belastet.

4. Die Fondsleitung kann die Ausgabe der Anteile jederzeit einstellen sowie Anträge auf Zeichnung oder Umtausch von Anteilen zurückweisen.
5. Die Fondsleitung kann im Interesse der Gesamtheit der Anleger die Rückzahlung der Anteile vorübergehend und ausnahmsweise aufschieben, wenn:
 - a) ein Markt, welcher Grundlage für die Bewertung eines wesentlichen Teils des Fondsvermögens bildet, geschlossen ist oder wenn der Handel an einem solchen Markt beschränkt oder ausgesetzt ist;
 - b) ein politischer, wirtschaftlicher, militärischer, monetärer oder anderer Notfall vorliegt;
 - c) wegen Beschränkungen des Devisenverkehrs oder Beschränkungen sonstiger Übertragungen von Vermögenswerten Geschäfte für den Immobilienfonds undurchführbar werden;
 - d) zahlreiche Anteile gekündigt werden und dadurch die Interessen der übrigen Anleger wesentlich beeinträchtigt werden können.
6. Die Fondsleitung teilt den Entscheid über den Aufschiebungsverzug der Prüfgesellschaft, der Aufsichtsbehörde sowie in angemessener Weise den Anlegern mit.
7. Solange die Rückzahlung der Anteile aus den unter § 17 Ziff. 5 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 im In- und Ausland von zusammen maximal 3% des Nettoinventarwertes belastet werden. Der zurzeit massgebliche Höchstsatz ist aus dem Prospekt ersichtlich.

2. Bei der Rücknahme von Anteilen kann dem Anleger eine Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertreibern im In- und Ausland von zusammen maximal 2% des Nettoinventarwertes belastet werden. Der zurzeit massgebliche Höchstsatz ist aus dem Prospekt ersichtlich.

§ 19 Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens

1. Die Fondsleitung stellt zulasten des Immobilienfonds eine pauschale Verwaltungskommission von jährlich maximal 0.80% des Gesamtfondsvermögens in Rechnung, die pro rata temporis bei jeder Berechnung des Nettoinventarwertes dem Fondsvermögen belastet und vierteljährlich ausbezahlt wird.

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

In der pauschalen Verwaltungskommission sind folgende Leistungen enthalten:

- Kommission für die Leitung des Immobilienfonds und der Immobiliengesellschaften;
- Kommission für die Vermögensverwaltung des Immobilienfonds;
- Kommission für die Förderung des Absatzes des Immobilienfonds;
- Kommission für das Advisory des Immobilienfonds;
- Kommissionen der Depotbank für die Verwahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs, der Auszahlung des Jahresertrages an die Anleger und die sonstigen in § 4 des Fondsvertrags aufgeführten Aufgaben;
- Kommissionen für die Nachhaltigkeitsbeurteilungen;
- jährliche Gebühren und Kosten für Bewilligungen und die Aufsicht über den Immobilienfonds in der Schweiz;
- andere Gebühren der Aufsichtsbehörden;
- Druckkosten juristischer Dokumente sowie der Jahres- und Halbjahresberichte;

- Preispublikationen und Veröffentlichungen von Mitteilungen an die Anleger;
- Gebühren, die im Zusammenhang mit einer allfälligen Kotierung des Immobilienfonds anfallen;
- Honorare der Prüfgesellschaft;
- Werbekosten.

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

2. Die Fondsleitung hat zusätzlich zur pauschalen Verwaltungskommission gemäss § 19 Ziff. 1 Anspruch auf folgende Vergütungen, welche nicht in der pauschalen Verwaltungskommission enthalten sind:

- a) eine Bau- und Entwicklungskommission zulasten des Immobilienfonds von maximal 2% der Baukosten für die Bemühungen bei der Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten;
- b) eine Vermittlungsentschädigung zulasten des Immobilienfonds von maximal 1% des Kauf- bzw. Verkaufspreises für die Bemühungen beim Kauf und Verkauf von Grundstücken, sofern damit nicht ein Dritter beauftragt wird;
- c) eine Liegenschaftsverwaltungskommissionen zulasten des Immobilienfonds von maximal 5% der jährlichen Bruttomietzinseinnahmen als Entschädigung für die Verwaltung der einzelnen Liegenschaften.

Die effektiv angewandten Sätze der Bau- und Entwicklungskommissionen, der Vermittlungsentschädigung sowie der Liegenschaftsverwaltungskommissionen sind jeweils aus dem Jahresbericht ersichtlich.

Fondsleitung und Depotbank haben ausserdem Anspruch auf:

- a) Rückerstattung der branchenüblichen Kommissionen Dritter beim Kauf und Verkauf von Grundstücken sowie für Erstvermietungen;
- b) Rückerstattung der Honorare der unabhängigen Schätzungsexperten;

- c) Rückerstattung der Löhne, Sozialleistungen und öffentlich-rechtlichen Abgaben für die Hauswarte;
 - d) Rückerstattung der Kosten für ausserordentliche Dispositionen, die sie im Interesse der Anleger treffen, insbesondere Anwalts- und Gerichtskosten im Zusammenhang mit der Geltendmachung von Rechten und Forderungen, welche dem Immobilienfonds zustehen;
 - e) Rückerstattung der Honorare Dritter (z. B. Bauherrenvertretung, Qualitätsprüfung, etc.) bei der Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten.
3. Zusätzlich trägt der Immobilienfonds sämtliche, aus der Verwaltung des Fondsvermögens erwachsenden Nebenkosten für den An- und Verkauf der Anlagen (namentlich marktübliche Courtagen, Kommissionen, Steuern, Abgaben, Anwaltshonorare, Notar- und Mutationsgebühren) sowie gegebenenfalls Aufwendungen für Due Diligence in Verbindung mit dem Kauf und/oder Verkauf von Grundstücken oder Immobiliengesellschaften, sofern und soweit es sich um Belange handelt, die das Leistungsprofil der Fondsleitung übersteigen und den Beizug von Spezialisten bedingen (z. B. Umwelt-, Altlasten- oder Nachhaltigkeitsstudien).

Diese Kosten werden direkt mit dem Einstands- bzw. Verkaufswert der betreffenden Anlagen verrechnet.

4. Die Fondsleitung und deren Beauftragte können Retrozessionen zur Deckung der Absatzförderungs- und Vermittlungstätigkeit des Immobilienfonds bezahlen. Im Prospekt legt die Fondsleitung offen, ob und unter welchen Voraussetzungen Retrozessionen bezahlt werden. Die Fondsleitung und deren Beauftragte zahlen keine Rabatte zwecks Reduktion der dem Fonds belasteten Gebühr und Kosten.

VI. Rechenschaftsablage und Prüfung

§ 20 Rechenschaftsablage

1. Die Rechnungseinheit des Immobilienfonds ist Schweizer Franken.

2. Das Rechnungsjahr läuft jeweils vom 1. April bis 31. März.
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 Vorschriften des Fondsvertrags, des KAG und der Standesregeln der AMAS eingehalten haben. Ein Kurzbericht der Prüfgesellschaft zur publizierten Jahresrechnung erscheint im Jahresbericht.

VII. Verwendung des Erfolges und Ausschüttungen

§ 22

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

Die Fondsleitung kann zusätzlich Zwischenaus-schüttungen aus den Erträgen vornehmen.

Bis zu 30% des Nettoertrages des laufenden Geschäftsjahres inklusive vorgetragene Erträge aus früheren Rechnungsjahren des Immobilienfonds können auf neue Rechnung vorgetragen werden. In jedem Fall werden mindestens 70% des jährlichen Nettoertrages inklusive der vorgetragenen Erträge früherer Rechnungsjahre ausgeschüttet. Auf eine Ausschüttung kann verzichtet werden und der gesamte Nettoertrag kann auf neue Rechnung des Immobilienfonds vorgetragen werden, wenn:

- der Nettoertrag des laufenden Geschäftsjahres und die vorgetragenen Erträge aus früheren Rechnungsjahren des Immobilienfonds

weniger als 1% des Nettoinventarwertes des Immobilienfonds beträgt und

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

VIII. Publikationen des Immobilienfonds

§ 23

1. Publikationsorgan des Immobilienfonds ist das im Prospekt genannte Printmedien oder elektronischen Medium. Der Wechsel eines Publikationsorgans ist im Publikationsorgan anzuzeigen.
2. Im Publikationsorgan werden insbesondere Zusammenfassungen wesentlicher Änderungen des Fondsvertrags 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 Anteilklassen 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 des Immobilienfonds mit dem Hinweis «exklusive Kommissionen» bei jeder Ausgabe und Rücknahme von Anteilen in den im Prospekt genannten Print- oder elektronischen Medium. Die Nettoinventarwerte sind jederzeit in dem im Prospekt genannten elektronischen Medium einsehbar und werden halbjährlich nach Vorliegen des Jahres-, bzw. Halbjahresabschlusses aktualisiert.
4. Der Prospekt mit integriertem Fondsvertrag, das Basisinformationsblatt sowie die jeweiligen

Jahres- und Halbjahresberichte können bei der Fondsleitung, der Depotbank und bei allen Vertriebern kostenlos bezogen werden.

IX. Umstrukturierung und Auflösung

§ 24 Vereinigung

1. Die Fondsleitung kann mit Zustimmung der Depotbank Immobilienfonds vereinigen, indem sie auf den Zeitpunkt der Vereinigung die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten des bzw. der zu übertragenden Immobilienfonds auf den übernehmenden Immobilienfonds überträgt. Die Anleger des übertragenden Immobilienfonds erhalten Anteile am übernehmenden Immobilienfonds in entsprechender Höhe. 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 Vertrags und die Voraussetzungen der Auflösung,

- d) am gleichen Tag die Vermögen der beteiligten Immobilienfonds bewertet, das Umtauschverhältnis berechnet und die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten übernommen werden;
 - e) weder den Immobilienfonds noch den Anlegern daraus Kosten erwachsen.
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 Fondsvertrags 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 Fondsvertrags nach § 23 Ziff. 2 sowie die beabsichtigte Vereinigung und deren Zeitpunkt zusammen mit dem Vereinigungsplan mindestens zwei Monate vor dem von ihr festgelegten Stichtag in den Publikationsorganen der beteiligten Immobilienfonds. Dabei weist sie die Anleger darauf hin, dass diese bei der Aufsichtsbehörde innert 30 Tagen seit der letzten Publikation Einwendungen gegen die beabsichtigten Änderungen des Fondsvertrags erheben oder die Rückzahlung ihrer Anteile verlangen können.
 6. Die Prüfgesellschaft überprüft unmittelbar die ordnungsgemässe Durchführung der Vereinigung und äussert sich dazu in einem Bericht zuhanden der Fondsleitung und der Aufsichtsbehörde.
 7. Die Fondsleitung meldet der Aufsichtsbehörde den Abschluss der Vereinigung und publiziert den Vollzug der Vereinigung, die Bestätigung

der Prüfgesellschaft zur ordnungsgemässen Durchführung sowie das Umtauschverhältnis ohne Verzug in den Publikationsorganen der beteiligten Immobilienfonds.

8. Die Fondsleitung erwähnt die Vereinigung im nächsten Jahresbericht des übernehmenden Immobilienfonds und im allfällig vorher zu erstellenden Halbjahresbericht. Für den übertragenden Immobilienfonds ist ein geprüfter Abschlussbericht zu erstellen, falls die Vereinigung nicht auf den ordentlichen Jahresabschluss fällt.

§ 25 Umwandlung in eine andere Rechtsform

1. Die Fondsleitung kann mit Zustimmung der Depotbank Immobilienfonds in Teilvermögen einer SICAV nach schweizerischem Recht umwandeln, wobei die Aktiven und Passiven des/der umgewandelten Immobilienfonds zum Zeitpunkt der Umwandlung auf das Anleger-Teilvermögen einer SICAV übertragen werden. Die Anleger des umgewandelten Immobilienfonds erhalten Anteile des Anleger-Teilvermögens der SICAV mit einem entsprechenden Wert. Am Tag der Umwandlung wird der umgewandelte Immobilienfonds ohne Liquidation aufgelöst, und das Anlagereglement der SICAV gilt für die Anleger des umgewandelten Immobilienfonds, die Anleger des Anleger-Teilvermögens der SICAV werden.
2. Der Immobilienfonds darf nur in ein Teilvermögen einer SICAV umgewandelt werden, wenn:
 - a) Der Fondsvertrag dies vorsieht und das Anlagereglement der SICAV dies ausdrücklich festhält;
 - b) Der Immobilienfonds und das Teilvermögen von der gleichen Fondsleitung verwaltet werden;
 - c) Der Fondsvertrag und das Anlagereglement der SICAV bezüglich folgender Bestimmungen grundsätzlich übereinstimmen:
 - die Anlagepolitik (einschliesslich Liquidität), die Anlagetechniken (Wertpapierleihe, Pensionsgeschäfte und umgekehrte Pensionsgeschäfte, Finanzderivate), Kreditaufnahme und -vergabe, Verpfändung von Vermögenswerten der gemeinsamen Anlage, Risikoverteilung und Anlagerisiken, die Art der kollektiven Kapitalanlage, der

- Anlegerkreis, die Anteils-/Aktienklassen und die Berechnung des Nettoinventarwertes,
- die Verwendung von Nettoerlösen und Veräusserungsgewinnen aus der Veräusserung von Gegenständen und Rechten,
 - die Verwendung des Ergebnisses und die Berichterstattung,
 - Art, Höhe und Berechnung aller Vergütungen, Ausgabe- und Rücknahmeabschläge sowie Nebenkosten für den Erwerb und die Veräusserung von Anlagen (Maklergebühren, Abgaben, Steuern), die dem Fondsvermögen oder der SICAV, den Anlegern oder den Aktionären belastet werden können, vorbehaltlich rechtsformspezifischer Nebenkosten der SICAV,
 - die Bedingungen für Ausgabe und Rücknahme,
 - die Laufzeit des Vertrags oder der SICAV,
 - das Publikationsorgan;
- d) Die Bewertung der Vermögenswerte der beteiligten kollektiven Kapitalanlagen, die Berechnung des Umtauschverhältnisses und die Übertragung der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten erfolgen am selben Tag;
- e) Dem Immobilienfonds oder der SICAV bzw. den Anlegern oder Aktionären entstehen keine Kosten.
3. Die FINMA kann die Aussetzung der Rücknahme für einen bestimmten Zeitraum genehmigen, wenn absehbar ist, dass die Umwandlung länger als einen Tag dauern wird.
 4. Die Fondsleitung hat der FINMA vor der geplanten Veröffentlichung die geplanten Änderungen des Fondsvertrags und die geplante Umwandlung zusammen mit dem Umwandlungsplan zur Prüfung vorzulegen. Der Umwandlungsplan enthält Angaben zu den Gründen für die Umwandlung, zur Anlagepolitik der betroffenen kollektiven Kapitalanlagen und zu allfälligen Unterschieden zwischen dem umgewandelten Immobilienfonds und dem Teilvermögen der SICAV, zur Berechnung des Umtauschverhältnisses, zu allfälligen Unterschieden in der Vergütung, zu allfälligen steuerlichen Folgen für die kollektiven Kapitalanlagen sowie die Stellungnahme der Prüfgesellschaft des Immobilienfonds.
 5. Die Fondsleitung veröffentlicht allfällige Änderungen des Fondsvertrags nach § 23 Ziff. 2 sowie die geplante Umwandlung und den vorgesehenen Zeitpunkt in Verbindung mit dem Umwandlungsplan mindestens zwei Monate vor dem von ihr in der Publikation des umgewandelten Immobilienfonds festgelegten Zeitpunkt. Dabei weist sie die Anleger darauf hin, dass diese bei der Aufsichtsbehörde innert 30 Tagen nach der Publikation bzw. Mitteilung Einwendungen gegen die beabsichtigten Änderungen des Fondsvertrags erheben oder die Rückzahlung ihrer Anteile verlangen können.
 6. Die Prüfgesellschaft des Immobilienfonds bzw. der SICAV (falls abweichend) prüft unverzüglich die ordnungsgemässe Durchführung der Umwandlung und erstattet der Fondsleitung, der SICAV und der FINMA darüber Bericht.
 7. Die Fondsleitung meldet der FINMA unverzüglich den Abschluss der Umwandlung und leitet der FINMA die Bestätigung der Prüfgesellschaft über die ordnungsgemässe Durchführung des Geschäfts und den Umwandlungsbericht im Publikationsorgan der beteiligten Immobilienfonds weiter.
 8. Die Fondsleitung oder die SICAV erwähnt die Umwandlung im nächsten Jahresbericht des Immobilienfonds bzw. der SICAV und in einem allfällig früher veröffentlichten Halbjahresbericht.

§ 26 Laufzeit des Immobilienfonds und Auflösung

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

4. Die Fondsleitung gibt der Aufsichtsbehörde die Auflösung unverzüglich bekannt und veröffentlicht sie im Publikationsorgan.
5. Nach erfolgter Kündigung des Fondsvertrags 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.

Kapitalanlagen vom 27. August 2014. Der Gerichtsstand ist der Sitz der Fondsleitung.

2. Für die Auslegung des Fondsvertrags ist die deutsche Fassung massgebend.
3. Der vorliegende Fondsvertrag tritt am 16. Mai 2023 in Kraft und ersetzt den Fondsvertrag vom 1. Februar 2022.
4. Bei der Genehmigung des Fondsvertrags prüft die FINMA ausschliesslich die Bestimmungen nach Art. 35a Abs. 1 litt. a – g KKV und stellt deren Gesetzeskonformität fest.

X. Änderung des Fondsvertrags

§ 27

Soll der vorliegende Fondsvertrag geändert werden oder besteht die Absicht, die Fondsleitung oder die Depotbank zu wechseln, so hat der Anleger die Möglichkeit, bei der Aufsichtsbehörde innert 30 Tagen nach der 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 Fondsvertrags können die Anleger überdies unter Beachtung der vertraglichen Frist die Auszahlung ihrer Anteile in bar verlangen. Vorbehalten bleiben die Fälle gemäss § 23 Ziff. 2, welche mit Zustimmung der Aufsichtsbehörde von der Publikationspflicht ausgenommen sind.

XI. Anwendbares Recht und Gerichtsstand

§ 28

1. Der Immobilienfonds untersteht schweizerischem Recht, insbesondere dem Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006, der Verordnung über die kollektiven Kapitalanlagen vom 22. November 2006 sowie der Verordnung der FINMA über die kollektiven

Informationen
finden Sie unter
[raiffeisen.ch/
fonds](https://www.raiffeisen.ch/fonds)

Wir machen den Weg frei

