



Schroder ImmoPLUS

Prospekt mit integriertem Fondsvertrag

November 2024

Teil I - Prospekt

Dieser Prospekt mit integriertem Fondsvertrag, das Basisinformationsblatt¹ und der letzte Jahres- bzw. Halbjahresbericht (falls nach dem letzten Jahresbericht veröffentlicht) sind Grundlage für alle Zeichnungen von Anteilen des Immobilienfonds.

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

1. Informationen über den Immobilienfonds

1.1 Gründung des Immobilienfonds in der Schweiz

Der Fondsvertrag des Schroder ImmoPLUS (nachfolgend «Immobilienfonds») wurde von der Schroder Investment Management (Switzerland) AG, Zürich, als Fondsleitung aufgestellt und mit Zustimmung der Zürcher Kantonalbank, Zürich, als Depotbank der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA («FINMA») unterbreitet und von dieser erstmals am 24. September 1997 genehmigt.

1.2 Laufzeit

Der Immobilienfonds besteht auf unbestimmte Zeit.

1.3 Für den Immobilienfonds relevante Steuervorschriften

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

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

Die Ertragsausschüttungen des Immobilienfonds (an in der Schweiz und im Ausland domizillierte 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 domizillierte Anleger können die in Abzug gebrachte Verrechnungssteuer durch Deklaration in der Steuererklärung resp. durch separaten Verrechnungssteuerantrag zurückfordern.

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

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

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

¹ Der Begriff «Basisinformationsblatt» in diesem Dokument umfasst Basisinformationsblätter gemäss Art. 58 und Art. 59 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Finanzdienstleistungen vom 15. Juni 2018 («FIDLEG»).

Der Immobilienfonds hat folgenden Steuerstatus:

Internationaler automatischer Informationsaustausch in Steuersachen (automatischer Informationsaustausch):

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

FATCA:

Der Immobilienfonds wurde bei den US-Steuerbehörden als Registered Deemed Compliant Financial Institution unter einem Model 2 IGA im Sinne der Sections 1471-1474 des U.S. Internal Revenue Code (Foreign Account Tax Compliance Act, einschliesslich diesbezüglicher Erlasse, "FATCA") angemeldet.

1.4 Rechnungsjahr

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

1.5 Prüfgesellschaft

Die Prüfgesellschaft ist PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, CH-8050 Zürich.

1.6 Anteile

Die Anteile repräsentieren fondsvertragliche Forderungen auf Beteiligung am Vermögen und Ertrag des Immobilienfonds. Die Anteile werden ausschliesslich buchmässig geführt. Die Anleger sind nicht berechtigt, die Aushängung eines Anteilscheines zu verlangen.

Der Immobilienfonds ist nicht in Anteilklassen unterteilt.

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

1.7 Kotierung und Handel

Die Fondsleitung stellt einen regelmässigen börslichen Handel der Immobilienfondsanteile an der SIX Swiss Exchange sicher. Als Market Maker wurde die Zürcher Kantonalbank eingesetzt.

1.8 Bedingungen für die Ausgabe und Rücknahme von Fondsanteilen

Die Ausgabe von Anteilen ist jederzeit möglich. Sie darf nur tranchenweise erfolgen. Die Fondsleitung bestimmt die geplante 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 des Fondsvertrages). 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 des Fondsvertrages).

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

Der Ausgabepreis ergibt sich wie folgt: im Hinblick auf die Ausgabe berechneter Nettoinventarwert, zuzüglich der Nebenkosten (Handänderungssteuern, Notariatskosten, Gebühren, marktconforme Courtagen, Abgaben usw.) gemäss § 18 Ziff. 3 des Fondsvertrages, die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus der Anlage des einbezahlten Betrages erwachsen und zuzüglich der Ausgabekommission. Die Höhe der Nebenkosten und der Ausgabekommission ist aus der nachfolgenden Ziff. 1.12 ersichtlich.

Der Rücknahmepreis ergibt sich wie folgt: im Hinblick auf die Rückgabe berechneter Nettoinventarwert, abzüglich der Nebenkosten gemäss § 18 Ziff. 3 des Fondsvertrages, die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen und abzüglich der Rücknahmekommission. Die Höhe der Nebenkosten und der Rücknahmekommission ist aus der nachfolgenden Ziff. 1.12 ersichtlich.

Ausgabe- und Rücknahmepreise werden auf 1 Franken gerundet.

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

1.9 Verwendung der Erträge

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

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

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

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

1.10 Anlageziel und Anlagepolitik des Immobilienfonds

1.10.1 Anlageziel

Das Anlageziel des Immobilienfonds besteht hauptsächlich darin, langfristig ein attraktives inneres Wachstum zu erzielen. Um dies zu erreichen, wird der Immobilienfonds Immobilien mit überdurchschnittlichen Ertragsaussichten erwerben. Neben traditionellen wirtschaftlichen Ertragsüberlegungen bindet die Fondsleitung auch die Faktoren Umwelt, Soziales und Governance («ESG») und die damit verbundenen Nachhaltigkeitsaspekte und -risiken in ihre Anlageentscheide ein. Durch Anwendung des in Ziff. 1.10.4 dieses Prospekts beschriebenen Nachhaltigkeitsansatzes «**ESG-Integration**» über den Anlagelebenszyklus von Immobilien (d.h. von der Due Diligence bei Liegenschaftskäufen, dem Asset Management, der Liegenschaftsverwaltung durch Dritte, den Gebäudesanierungen und -entwicklungen bis hin zum Verkauf, Renovierung, Neu- und Ersatzbauten sowie Abriss) verfolgt der Immobilienfonds mit einer Dekarbonisierungsstrategie das Ziel von Netto-Null CO₂e-Emissionen bis spätestens im Jahr 2050 mit Zwischenzielen in den Jahren 2025 und 2030 sowie auch das Ziel einer Verbesserung des Energieeffizienzprofils der Bestandsimmobilien und einer Vergrösserung des Anteils der in Bezug auf ihre Nachhaltigkeitseigenschaften zertifizierten Immobilienanlagen im Fondsvermögen. Die **Gebäude-Optimierung** erfolgt in enger Zusammenarbeit mit dem jeweiligen Immobilienbewirtschafter und technischen Fachleuten und zielt darauf ab, die Energieeffizienz von Bestandsimmobilien durch ausgewählte kurz- und langfristige Optimierungsmassnahmen über den Anlagelebenszyklus einer Immobilie hinweg zu verbessern. Zwecks **Reduktion der Emissionsintensität** (kg CO₂e/m²) des Immobilienportfolios werden der Energieverbrauch und die Treibhausgasemissionen der Bestandsimmobilien regelmässig gemessen und jährlich in einen Bericht aufgenommen. Die Berechnung der Treibhausgasemissionen erfolgt dabei als CO₂-Äquivalente (CO₂e) basierend auf dem Energieverbrauch unter Anwendung angemessener Umrechnungsfaktoren nach der Methodik des *Greenhousegas Protocol* (GHGP). Der Energieverbrauch und die Treibhausgasemissionen werden in Bezug auf den Betrieb der Liegenschaften gemessen und dokumentiert, soweit die Fondsleitung als Vermieterin auch für die Bereitstellung der Betriebsmittel verantwortlich ist: *Scope 1* Emissionen beziehen sich dabei auf direkte Emissionen von Brennstoffen, während es sich bei *Scope 2* Emissionen um indirekte Emissionen durch den Bezug von Fernwärme und

Elektrizität handelt. Darüber hinaus werden Emissionen, die sich auf die vom Mieter selbst kontrollierten Betriebsmittel beziehen und als *Scope 3* bezeichnet werden, nur dann gemessen und dokumentiert, wenn die Fondsleitung entsprechende Daten vom Mieter erhält. Die Fondsleitung verfügt nicht über die Energiedaten von allen Bestandsimmobilien des Immobilienfonds. Der Abdeckungsgrad für den Immobilienfonds (siehe nähere Angaben dazu in Ziff. 5.8 nachfolgend), d.h. der Anteil der Bestandsimmobilien des Immobilienfonds, für welchen Energieverbrauchsdaten erhoben, d.h. gemessen oder berechnet werden, beträgt mindestens 80%. Für einzelne Immobilien und Bauprojekte erfolgt zudem eine **Gebäude-Zertifizierung** zur Bewertung deren Nachhaltigkeitseigenschaften aufgrund von marktüblichen Nachhaltigkeitslabeln, Zertifikaten und Energieausweisen von Drittanbietern (z. B. Minergie, BREEAM, GEAK). Das Profil des Immobilienfonds aufgrund seiner zertifizierten Bestandsimmobilien und deren Anteil am Fondsvermögen sind aus dem Jahresbericht des Immobilienfonds ersichtlich. Das **ESG-Benchmarking** umfasst eine jährliche ESG-Performance Evaluation des Immobilienfonds unter Verwendung von Benchmark-Initiativen für Immobilienfonds, namentlich der *Global Real Estate Sustainability Benchmark* (GRESB). Der Immobilienfonds strebt dabei ein «Green Star» GRESB-Rating an.

1.10.2 Anlagepolitik

Die Fondsleitung investiert das Vermögen dieses Immobilienfonds in Immobilienwerte in der ganzen Schweiz, d.h. Grundstücke (einschliesslich Zugehör) gemäss dem Fondsvertrag, Schuldbriefe und andere vertragliche Grundpfandrechte sowie Beteiligungen an und Forderungen gegen Schweizer Immobiliengesellschaften, deren Zweck einzig der Erwerb und Verkauf oder die Vermietung und Verpachtung eigener Grundstücke ist, sofern mindestens zwei Drittel des Kapitals und der Stimmen im Immobilienfonds vereinigt sind.

Der Immobilienfonds investiert in erster Linie in kommerziell genutzte Grundstücke, deren Erwerb gemäss Art. 2 Abs. 2 des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 16. Dezember 1983 (BewG) nicht der Bewilligungspflicht untersteht.

Der Immobilienfonds hält Immobilien in indirektem Grundbesitz.

1.10.3 Einsatz von Derivaten

Die Fondsleitung darf Derivate nur zur Absicherung von Zinsrisiken einsetzen. Der Einsatz von Derivaten darf jedoch auch unter ausserordentlichen Marktverhältnissen nicht zu einer Abweichung von den Anlagezielen beziehungsweise zu einer Veränderung des Anlagecharakters des Immobilienfonds führen. Der Einsatz der Derivate hat ausschliesslich eine engagementreduzierende Wirkung zum Ziel. Aufgrund des vorgesehenen Einsatzes der Derivate gelangt der modifizierte Commitment-Ansatz I zur Anwendung.

Der Einsatz von Derivaten darf auch unter ausserordentlichen Marktverhältnissen weder eine Hebelwirkung (sog. Leverage) auf das Fondsvermögen ausüben noch einem Leerverkauf entsprechen.

Es dürfen nur Derivat-Grundformen verwendet werden, d.h. Swaps und Termingeschäfte (Futures und Forwards), wie sie im Fondsvertrag näher beschrieben sind (vgl. § 12 des Fondsvertrages), sofern deren Basiswerte gemäss Anlagepolitik als Anlage zulässig sind. Die Derivate können an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt oder OTC (over-the-counter) abgeschlossen sein. Derivate unterliegen neben dem Markt- auch dem Gegenparteirisiko, d.h. dem Risiko, dass die Vertragspartei ihren Verpflichtungen nicht nachkommen kann und dadurch einen finanziellen Schaden verursacht.

Detaillierte Angaben zu den Derivaten sind aus dem Fondsvertrag (vgl. § 12 des Fondsvertrages) ersichtlich.

1.10.4 Nachhaltigkeit

Als nachhaltiges Investieren bezeichnet man allgemein die angemessene Berücksichtigung der Faktoren Umwelt, Soziales und Governance («ESG») durch die Fondsleitung bei Anlageentscheidungen und über den gesamten Anlagelebenszyklus von Immobilien. Darunter fallen insbesondere die folgenden, nicht abschliessend aufgezählten Themen und Aspekte bei Immobilienanlagen:

Umwelt (*Environmental*, «E»): Berücksichtigung der Qualität und Funktion der natürlichen Umgebung und der natürlichen Systeme, wie z. B. Luft-, Wasser- und Bodenqualität, CO₂ und Klima, sauberes Wasser, ökologischer Zustand und Biodiversität, CO₂-Emissionen und Klimawandel, Energieeffizienz, Energiequellen, Verknappung natürlicher Ressourcen und Abfallwirtschaft. Umweltaspekte lassen sich beispielsweise anhand wichtiger Indikatoren für Ressourceneffizienz bewerten, z. B. Heiz- und Wärmebedarf, Energieverbrauch, Nutzung erneuerbarer

Energien, Rohstoffverbrauch, Emissionen, Treibhausgasemissionen, Wasser- und Abfallverbrauch, Flächennutzung und die Auswirkungen auf die Biodiversität, Umweltverschmutzung, Recycling und die Kreislaufwirtschaft.

Soziales (*Social*, «S»): Berücksichtigung von Aspekten im Zusammenhang mit Rechten, Sicherheit, Wohlergehen, Gesundheit und Interessen der Menschen und Gemeinschaften, wie z. B. Menschenrechte, Arbeitsbedingungen und -standards, Raumgestaltung, hindernisfreie Gebäude, Raumkomfort und Innenraumklima, visueller und akustischer Komfort, Infrastruktur, Standort, Grundversorgung, Naherholung und Freizeitmöglichkeiten.

Governance (*Governance*, «G»): Im Allgemeinen Aspekte in Bezug auf eine ordnungsgemässe Führung von Unternehmen und anderen investitionsempfangenden Einheiten, wie z. B. die Unabhängigkeit und Beaufsichtigung des Verwaltungsrats, die Anwendung von Best Practices und Transparenz, Managementvergütung, Aktionärsrechte, Managementstruktur, Massnahmen gegen Korruption und der Umgang mit Whistleblowing.

Nachhaltigkeitsansatz

Für die Integration von ESG-Faktoren in den Anlageprozess (**ESG-Integration**) kommen für den Immobilienfonds gemäss der Schroder Real Estate Sustainability Policy² und dem Schroders Capital Real Estate Sustainability Framework der Schroder Gruppe, welches als ein nach ISO14001³ für die direkte Vermögensverwaltung von Immobilien zertifiziertes Umweltmanagementsystem ausgestaltet wurde, über den Anlagelebenszyklus von Immobilien (d.h. von der Due Diligence bei Liegenschaftskäufen, dem Asset Management, der Liegenschaftsverwaltung durch Dritte, den Gebäudesanierungen und -entwicklungen bis hin zum Verkauf, Renovierung, Neu- und Ersatzbauten sowie Abriss) die folgenden Massnahmen und Instrumente zur Anwendung:

Gebäude-Optimierung: Die Gebäude-Optimierung erfolgt in enger Zusammenarbeit mit dem jeweiligen Immobilienbewirtschafter und technischen Fachleuten und zielt darauf ab, die Energieeffizienz von Bestandsimmobilien durch ausgewählte kurz- und langfristige Optimierungsmassnahmen über den Anlagelebenszyklus einer Immobilie hinweg zu verbessern. Zwecks **Reduktion der Emissionsintensität** (kg CO₂e/m²) des Immobilienportfolios werden der Energieverbrauch und die Treibhausgasemissionen der Bestandsimmobilien regelmässig gemessen und jährlich in einen Bericht⁴ aufgenommen. Die Berechnung der Treibhausgasemissionen erfolgt dabei als CO₂-Äquivalente (CO₂e) basierend auf dem Energieverbrauch unter Anwendung angemessener Umrechnungsfaktoren nach der Methodik des *Greenhousegas Protocol* (GHGP). Der Energieverbrauch und die Treibhausgasemissionen werden in Bezug auf den Betrieb der Liegenschaften gemessen und dokumentiert, soweit die Fondsleitung als Vermieterin auch für die Bereitstellung der Betriebsmittel verantwortlich ist: *Scope 1* Emissionen beziehen sich dabei auf direkte Emissionen von Brennstoffen, während es sich bei *Scope 2* Emissionen um indirekte Emissionen durch den Bezug von Fernwärme und Elektrizität handelt. Darüber hinaus werden Emissionen, die sich auf die vom Mieter selbst kontrollierten Betriebsmittel beziehen und als *Scope 3* bezeichnet werden, nur dann gemessen und dokumentiert, wenn die Fondsleitung entsprechende Daten vom Mieter erhält. Die Fondsleitung verfügt nicht über die Energiedaten von allen Bestandsimmobilien des Immobilienfonds. Der Abdeckungsgrad für den Immobilienfonds, d.h. der Anteil der Bestandsimmobilien des Immobilienfonds, für welchen Energieverbrauchsdaten erhoben, d.h. gemessen oder berechnet werden, beträgt mindestens 80%. Als Abdeckungsgrad gilt dabei die massgebliche Fläche der fertigen Bauten in m² im Verhältnis zur Gesamtfläche aller fertigen Bauten in m², wobei als massgebliche Fläche für die Berechnung entweder die Energiebezugsfläche (EBF) oder die vermietbare Fläche, für die der Energieverbrauch gemessen wird, in Quadratmeter (m²) gilt. Vom Abdeckungsgrad nicht erfasst sein können beispielsweise *Single-Tenant*-Liegenschaften sowie vom jeweiligen Mieter selbst verwaltete Liegenschaften, bei denen Energiedaten fehlen, oder Liegenschaften für die zeitnah ein Verkauf oder eine Gesamtsanierung anstehen von der Messung und Berichterstattung ausgeschlossen werden. Der Abdeckungsgrad wird in Übereinstimmung mit der «Fachinformation Kennzahlen für Immobilienfonds» der Asset Management Association Switzerland (AMAS) ermittelt.

² Verfügbar auf der Internetseite:

https://www.schroders.com/de-ch/ch/professional/fondscenter/#/fund/SCHDR_F0GBR04PGX/schroder-immoplus/CH0395718866/profile

³ ISO 14001 ist ein international anerkannter Standard der Internationalen Organisation für Normung für den Aufbau, die Umsetzung, Aufrechterhaltung und fortlaufende Verbesserung eines Umweltmanagementsystems, welches bestimmte Anforderungen für eine Zertifizierung erfüllen muss.

⁴ Verfügbar auf der Internetseite:

https://www.schroders.com/de-ch/ch/professional/fondscenter/#/fund/SCHDR_F0GBR04PGX/schroder-immoplus/CH0395718866/profile

Die Fondsleitung ist bestrebt, die Abdeckung durch Messdaten zum Energieverbrauch und zu den Treibhausgasemissionen des Immobilienportfolios zu erhöhen. Im Einklang mit dem Pariser Klimaabkommen soll das Ziel von Netto-Null CO₂e-Emissionen bis spätestens im Jahr 2050 erreicht werden, wobei die Fondsleitung erstmals im Jahr 2025 und dann auch im Jahr 2030 den Grad der bisherigen Zielerreichung bestimmt.

Gebäude-Zertifizierung: Die Bewertung einzelner Immobilien und Bauprojekte erfolgt mittels den marktüblichen Nachhaltigkeitslabeln, Zertifikaten und Energieausweisen von Drittanbietern (z. B. Minergie, BREEAM, GEAK), um die Qualität einer Immobilie in Bezug auf ihre Nachhaltigkeitseigenschaften zu bewerten. Das Profil des Immobilienfonds aufgrund seiner zertifizierten Bestandsimmobilien und deren Anteil am Fondsvermögen sind aus dem Jahresbericht des Immobilienfonds ersichtlich.

ESG-Benchmarking: Jährliche ESG-Performance Evaluation des Immobilienfonds unter Verwendung von Benchmark-Initiativen für Immobilienfonds, namentlich der *Global Real Estate Sustainability Benchmark* (GRESB). Der Immobilienfonds strebt dabei ein «Green Star» GRESB-Rating an.

1.11 Nettoinventarwert

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

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 sich im Umlauf befindlichen Anteile. Er wird auf die kleinste gängige Einheit der Rechnungseinheit gerundet.

1.12 Vergütungen und Nebenkosten

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

Verwaltungskommission der Fondsleitung	höchstens 1,00% p.a. des Gesamtfondsvermögens (vgl. § 19 Ziff. 1 des Fondsvertrages)
--	--

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

Aus der Verwaltungskommission können Retrozessionen gemäss Ziff. 1.12.3 bezahlt werden.

Depotbankkommission der Depotbank	höchstens 0,10% p.a. des Gesamtfondsvermögens (vgl. § 19 Ziff. 2 des Fondsvertrages)
-----------------------------------	--

Die Depotbankkommission wird verwendet für die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs des Immobilienfonds, die sonstigen in § 4 des Fondsvertrages aufgeführten Aufgaben der Depotbank sowie die Auszahlung des Jahresertrages an die Anleger.

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

Die Fondsleitung kann für ihre eigenen Bemühungen im Zusammenhang mit den folgenden Tätigkeiten eine Kommission erheben, sofern die Tätigkeit nicht von Dritten ausgeübt wird:

Kauf und Verkauf von Grundstücken	höchstens 1,50% des Kaufs- bzw. Verkaufspreises (vgl. § 19 Ziff. 5)
-----------------------------------	---

	Bst. a des Fondsvertrages)
Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten	höchstens 2,00% der Baukosten (vgl. § 19 Ziff. 5 Bst. b des Fondsvertrages)
Verwaltung der einzelnen Liegenschaften	höchstens 5,00% der jährlichen Bruttomietzinseinnahmen (vgl. § 19 Ziff. 5 Bst. c des Fondsvertrages)

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

1.12.2 Total Expense Ratio

Der Koeffizient der gesamten, laufend dem Fondsvermögen belasteten Kosten (TER_{REF}) ist aus der Tabelle zum Prospekt ersichtlich.

1.12.3 Zahlung von Retrozessionen und Rabatten

Die Fondsleitung und deren Beauftragte können im Rahmen von Kapitalerhöhungen Retrozessionen zur Entschädigung der Vertriebstätigkeit von Fondsanteilen in der Schweiz bezahlen. Als Vertriebstätigkeit gilt insbesondere jede Tätigkeit, die darauf abzielt, den Absatz, den Vertrieb oder die Vermittlung von Fondsanteilen zu fördern, wie die Organisation von Road Shows, die Teilnahme an Veranstaltungen und Messen, die Herstellung von Werbe- und Vertriebsmaterialien, die Schulung von Vertriebsmitarbeitern, etc.

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

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

Auf Anfrage legen die Empfänger der Retrozessionen die effektiv erhaltenen Beträge, welche sie für die Vertriebstätigkeit für den Immobilienfonds erhalten, offen.

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

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

Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung, Depotbank und/oder Vertreibern im In- und Ausland	höchstens 2,00%*
Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung, Depotbank und/oder Vertreibern im In- und Ausland	höchstens 1,50%*
Nebenkosten zugunsten des Fondsvermögens, die dem Immobilienfonds aus der Anlage des einbezahlten Betrages bzw. dem Verkauf von Anlagen erwachsen (§ 17 Ziff. 3 i.V.m. § 18 Ziff. 3 des Fondsvertrages)	
- Zuschlag zum Nettoinventarwert	höchstens 5,00%*
- Abzug vom Nettoinventarwert	höchstens 5,00%*

Kommission der Depotbank für die Auszahlung des Liquidationsbetrags im Falle der Auflösung des Immobilienfonds höchstens 0,30%*

* Berechnungsgrundlage Nettoinventarwert.

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

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

Die Fondsleitung hat keine Vereinbarungen bezüglich so genannten «soft commissions» abgeschlossen.

1.13 Verfügbarkeit von Fondsdokumenten

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

1.14 Rechtsform des Immobilienfonds

Der Immobilienfonds ist ein vertraglicher Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 («KAG»).

Der Immobilienfonds basiert auf einem Kollektivanlagevertrag (Fondsvertrag), in dem sich die Fondsleitung verpflichtet, den Anleger⁵ nach Massgabe der von ihm erworbenen Fondsanteile am Anlagefonds zu beteiligen und diesen gemäss den Bestimmungen von Gesetz und Fondsvertrag selbständig und im eigenen Namen zu verwalten. Die Depotbank nimmt nach Massgabe der ihr durch Gesetz und Fondsvertrag übertragenen Aufgaben am Fondsvertrag teil.

1.15 Wesentliche Risiken

Der Wert der im Immobilienfonds gehaltenen Anlagen sowie deren Erträge können sowohl steigen als auch fallen.

Die Wertentwicklung der Anteile ist von der Marktentwicklung der Anlagen des Immobilienfonds abhängig.

Es besteht keine Gewähr dafür, dass das Anlageziel des Immobilienfonds erreicht wird oder dass der Anleger das gesamte von ihm investierte Kapital zurückerhält, einen bestimmten Ertrag erzielt und/oder die Anteile zu einem bestimmten Preis an die Fondsleitung zurückgeben kann.

Die Wertentwicklung in der Vergangenheit lässt nicht auf künftige Anlageergebnisse schliessen.

Die folgenden, nicht abschliessend aufgezählten Risiken können einzeln oder in Kombination die Wertentwicklung des Immobilienfonds sowie dessen Bewertung beeinträchtigen:

Abhängigkeit von der konjunkturellen Entwicklung: Der Immobilienfonds investiert ausschliesslich in Immobilienwerte in der Schweiz. Die Wirtschaftlichkeit des Immobilienfonds wird daher durch die Entwicklung der Schweizer Konjunktur und der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen beeinflusst. Der Immobilienfonds investiert überwiegend in kommerziell genutzte Liegenschaften. Eine schlechte konjunkturelle Entwicklung kann zum Beispiel einen erheblichen Einfluss auf die Vermietbarkeit der durch den Immobilienfonds gehaltenen Liegenschaften und damit einhergehend zu höheren und länger andauernden Leerständen führen. Dies wiederum schmälert den Ertrag und kann die Bewertung der Liegenschaften negativ beeinflussen.

Risiken im Zusammenhang mit der Zinsentwicklung / Inflation: Veränderungen der Kapitalmarktzinsen, insbesondere des Hypothekenzinssatzes, und der Inflation bzw. Inflationserwartungen können einen massgeblichen

⁵ Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

Einfluss auf den Wert und den Preis der Immobilien sowie auf die Entwicklung der Mieterträge und die Finanzierungskosten haben.

Veränderungen des schweizerischen Immobilienmarkts: Die vergangene Entwicklung des schweizerischen Immobilienmarktes bietet keine Gewähr für die zukünftige Entwicklung. Zyklische Schwankungen von Angebot und Nachfrage können sowohl auf dem Mieter- als auch auf dem Eigentümermarkt auftreten. Diese Schwankungen müssen nicht notwendigerweise mit der allgemeinen konjunkturellen Entwicklung einhergehen. Überangebote können zu einer Reduktion der Mieterträge und der Immobilienpreise, eine Verknappung des Angebots dagegen zu deren Erhöhung führen. Bei Liegenschaften kommt dem Standort und der Entwicklung desselben generell eine hohe Bedeutung zu. Darüber hinaus beeinflussen verschiedene weitere Faktoren, wie z.B. die Erschliessung, Nutzungsart, Bauqualität und Steuern, die Attraktivität des Gebäudes und den Wert der Liegenschaft. Deshalb ist nicht auszuschliessen, dass die Wertentwicklung von Immobilien je nach ihrem Standort sehr unterschiedlich ausfällt.

Beschränkte Liquidität: Die Liquidität im Schweizer Immobilienmarkt gilt grundsätzlich als beschränkt. Dies kann sich negativ auf die Preisgestaltung auswirken. Es besteht das Risiko, dass der kurzfristige Kauf bzw. Verkauf von Liegenschaften je nach Marktlage teilweise nicht oder nur mit entsprechenden Preiszugeständnissen möglich ist.

Risiken, die sich aufgrund von Fremdfinanzierung ergeben können: Der Immobilienfonds kann die getätigten Anlagen im Rahmen der für diesen geltenden Kreditlimite teilweise fremdfinanzieren. Insbesondere darf die Fondsleitung für Rechnung des Immobilienfonds Kredite aufnehmen. Zudem darf die Fondsleitung Grundstücke verpfänden. Die Fremdfinanzierung kann im Idealfall die Rendite für die Anleger steigern. Demgegenüber kann sich aufgrund einer Fremdfinanzierung das Risiko (und damit ein potentieller Verlust) für die Anleger erhöhen. Ein höherer Fremdfinanzierungsgrad kann demnach sowohl allfällige Wertsteigerungen als auch mögliche Wertverluste des zugrundeliegenden Immobilienportfolios des Immobilienfonds verstärken.

Bewertungsrisiken: Die Bewertung von Immobilien ist von zahlreichen Faktoren abhängig (wie z.B. Zinsentwicklung, Mieterstruktur, Bonitätsrisiken der Mieter oder Leerstandsrisiken), welche nicht zuletzt einer gewissen subjektiven Einschätzung unterliegen. Die vom Immobilienfonds per jeweiligen Stichtag festgelegten und von den unabhängigen Schätzungsexperten geprüften Werte der Liegenschaften können deshalb von dem bei einem Verkauf der Liegenschaft zu erzielenden Preis abweichen. Der Verkaufspreis richtet sich jeweils nach Angebot und Nachfrage zum Zeitpunkt des Verkaufs.

Umweltrisiken: Liegenschaften und Projekte werden beim Erwerb resp. vor Baubeginn grundsätzlich auf umweltrelevante Risiken geprüft. Bei erkennbaren, umweltrelevanten Belastungen oder Problemen werden entweder die zu erwartenden Kosten in die Risikoanalyse resp. Kaufpreisberechnung einbezogen, mit dem Verkäufer eine Schadloshaltung vereinbart oder vom Kauf der Liegenschaft Abstand genommen. Die Möglichkeit von unbekanntem, erst später zu Tage tretenden Altlasten oder umweltrelevanten Belastungen kann aber nicht generell ausgeschlossen werden. Diese können zu erheblichen, nicht vorgesehenen Sanierungskosten mit entsprechenden Auswirkungen auf die Bewertung des Fondsvermögens führen.

Gesetze oder Vorschriften: Mögliche zukünftige Änderungen von Gesetzen, sonstigen Vorschriften oder der Praxis von Behörden, insbesondere im Bereich des Steuer-, Miet-, Umweltschutz-, Raumplanungs- und Baurechts und des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (Lex Koller), können Immobilienpreise, Kosten und Erträge und damit die Bewertung des Fondsvermögens und der Anteile beeinflussen.

Preisbildung am Sekundärmarkt: Es gibt keine Gewissheit, dass stets ein genügend liquider Markt für die Anteile vorhanden sein wird. Eine ungenügende Liquidität kann die Handelbarkeit und die Kurse der Anteile negativ beeinflussen sowie zu einer erhöhten Volatilität der Kurse führen. Es kann nicht gewährleistet werden, dass die Anteile zum oder über dem Ausgabepreis oder Nettoinventarwert gehandelt werden; der Anteilskurs kann unter Umständen erheblich vom Nettoinventarwert des Anteils abweichen (Agio/Disagio). Der vorübergehende und ausnahmsweise Aufschub der Rückzahlung der Anteile im Interesse der Gesamtheit der Anleger (vgl. § 17 Ziff. 5 des Fondsvertrages), dies u.a. wenn zahlreiche Anteile gekündigt werden, kann mit erheblichen Auswirkungen auf den Anteilskurs am Sekundärmarkt verbunden sein. Die Fondsleitung ist zur Rücknahme der Anteile unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten auf das Ende eines Rechnungsjahrs zu den im Fondsvertrag festgelegten Bedingungen verpflichtet.

Beteiligungen an Immobiliengesellschaften: Die oben erwähnten spezifischen Risiken bestehen auch bei Investitionen in Immobilienwerte, die von Immobiliengesellschaften gehalten werden. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass im Falle des Erwerbs von Beteiligungen an Immobiliengesellschaften diese mit nur schwer erkennbaren Verpflichtungen belastet sein können. Ferner kann es im Falle der Veräusserung der Beteiligung an einem ausreichend liquiden Sekundärmarkt fehlen.

Nachhaltigkeitsrisiken: In jedem Stadium des Anlagelebenszyklus von Immobilien können Nachhaltigkeitsrisiken entstehen, namentlich beim Erwerb, Grundeigentum und bei der Überbauung und Renovierung. Nachhaltigkeitsrisiken, welche den Wert einer bestimmten Liegenschaft oder eines Portfolios von Immobilienanlagen negativ beeinflussen können, betreffen insbesondere die folgenden Aspekte:

- Umwelt (*Environmental*): Extreme Wetterbedingungen und Risiken im Zusammenhang mit aus dem Klimawandel resultierenden Ereignissen (sog. physisches Klimarisiko), wie z.B. Überschwemmungen; Produktion von Abfall und Emission von Treibhausgas; Umweltverschmutzungsereignisse; Schädigung der Biodiversität.
- Soziales (*Social*): Sicherheitsprobleme im Bauwesen und bei Baumaterialien; Vorfälle im Bereich Gesundheit und Sicherheit, wie z.B. Verletzungen und Todesfälle.
- Governance (*Governance*): Versäumnis, neue Vorschriften, Steuern oder Industriestandards, einschliesslich der damit verbundenen Übergangsrisiken, zu erkennen und zu verstehen, um nachhaltige Aktivitäten und Praktiken im Anlagelebenszyklus von Immobilien zu bewahren oder zu fördern, wie z.B. Mindestanforderungen an die Energieeffizienz und die Energieeinsparung, die eingeführt werden können.

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

1.16 Liquiditätsrisikomanagement

Die Fondsleitung stellt für den Immobilienfonds ein angemessenes Liquiditätsmanagement sicher.

Gemäss den Bestimmungen des Fondsvertrages (vgl. § 5 Ziff. 5 des Fondsvertrages) können die Anleger ihre Anteile jeweils auf das Ende eines Rechnungsjahres, unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten, kündigen. Entsprechend identifiziert, überwacht und rapportiert die Fondsleitung die Liquiditätsrisiken der Vermögenswerte des Immobilienfonds im Hinblick auf die Rücknahme von Anteilen respektive den damit verbundenen Nettovermögensabfluss. In regelmässigen Stresstests wird der Immobilienfonds verschiedenen Extremszenarien, unter anderem grösseren Rücknahmen, ausgesetzt. Die Resultate werden analysiert und falls notwendig Massnahmen definiert, um potenzielle Liquiditätsengpässe zu vermeiden. Die Fondsleitung beurteilt die Liquidität des Immobilienfonds grundsätzlich quartalsweise.

2. Informationen über die Fondsleitung

2.1 Allgemeine Angaben zur Fondsleitung

Die Fondsleitung ist die Schroder Investment Management (Switzerland) AG. Seit der Gründung im Jahre 1988 als Aktiengesellschaft ist die Fondsleitung mit Sitz in Zürich im Fondsgeschäft tätig.

2.2 Weitere Angaben zur Fondsleitung

Die Fondsleitung verwaltete in der Schweiz per 31. Dezember 2023 insgesamt fünf kollektive Kapitalanlagen, wobei sich die Summe der verwalteten Vermögen auf CHF 2,531Mia. belief.

Weiter erbringt die Fondsleitung insbesondere die folgenden Dienstleistungen:

- Vertriebstätigkeit für ausländische kollektive Kapitalanlagen der Schroder Group;
- Vertretung für ausländische kollektive Kapitalanlagen der Schroder Group;
- Erbringung von Vermögensverwaltungsdienstleistungen (einschliesslich damit zusammenhängender administrativer Dienstleistungen) für professionelle und institutionelle Kunden (einschliesslich Kollektivvermögen);
- Erbringung von Anlageberatungsdienstleistungen (einschliesslich damit zusammenhängender administrativer Dienstleistungen) für professionelle und institutionelle Kunden (einschliesslich Kollektivvermögen);
- Erbringung von unterstützenden administrativen Dienstleistungen im Fondsgeschäft für Gesellschaften der Schroder Group.

Auf der Internetseite www.schroders.ch sind zusätzliche Informationen erhältlich.

2.3 Verwaltungs- und Leitungsorgane

Verwaltungsrat	
Karine Szenberg	Präsidentin Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Global Co-Head of Client Group, Schroder Investment Management (Europe) S.A., Paris; Mitglied des Group Management Committee von Schroders plc, London; Mitglied des Verwaltungsrates von BlueOrchard Finance AG, Zürich
Serge Ledermann	Vizepräsident Unabhängiges Mitglied des Verwaltungsrates. Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Präsident des Verwaltungsrates der XO Investments SA, Neuchâtel; Präsident des Verwaltungsrates der Procimmo SA, Le Mont sur-Lausanne; Vizepräsident des Verwaltungsrates der Rothschild & Co. Bank AG, Zürich; Vizepräsident des Verwaltungsrates der Quilvest (Switzerland) Ltd, Zürich; Präsident des Verwaltungsrates der 1959 Advisors SA, Tannay; Mitglied des Verwaltungsrates der Quaero Capital SA, Genf; Mitglied des Verwaltungsrates der Smartnews SA, Genf; Präsident des Stiftungsrates der BVG-Stiftung der Schroder & Co Bank AG, Zürich; Präsident des Stiftungsrates der Vorsorgestiftung der Schroder & Co Bank AG, Zürich; Mitglied des Stiftungsrates der IST Investmentstiftung, IST2 Investmentstiftung und IST3 Investmentstiftung, Zürich; Mitglied des Stiftungsrates der Fondation Leenaards, Lausanne; Präsident des Verwaltungsrates der 4Bridges Holding SA, Neuenburg
Andreas Markwalder	Delegierter des Verwaltungsrates und Geschäftsführer der Fondsleitung

	Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Mitglied des Stiftungsrates der BVG-Stiftung der Schroder & Co Bank AG, Zürich; Mitglied des Stiftungsrates der Vorsorgestiftung der Schroder & Co Bank AG, Zürich; Head Client Group EMEA Schroders
Benno Flury	Mitglied Unabhängiges Mitglied des Verwaltungsrates. Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Head of Real Estate Switzerland der Helvetia Schweizerische Versicherungsgesellschaft AG, St. Gallen; Stiftungsrat der Swisscanto Freizügigkeitsstiftung der Kantonalbanken, Basel; Mitglied des Anlagekomitees des Stilllegungsfonds für Kernanlagen und Entsorgungsfonds für Kernkraftwerke STENFO, Bern; externes Mitglied der Anlagekommission der Pensionskasse der Schweizerische Rückversicherungs-Gesellschaft (Swiss Re), Zürich
Dirk Lohmann	Mitglied Senior Advisor Insurance Linked Securities bei der Fondsleitung Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Mitglied des Aufsichtsrates der Talanx AG, Hannover; Zweigelt Holdings Ltd., Guernsey
Oluremi Tolulope Olupitan	Mitglied Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Head of Multi Asset Growth & Income Strategies, Schroder Investment Management Limited, London

Geschäftsführung

Andreas Markwalder	Delegierter des Verwaltungsrates und Geschäftsführer Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Mitglied des Stiftungsrates der BVG-Stiftung der Schroder & Co Bank AG, Zürich; Mitglied des Stiftungsrates der Vorsorgestiftung der Schroder & Co Bank AG, Zürich; Head Client Group EMEA Schroders
Stefan Frischknecht	Stellvertretender Geschäftsführer, Leiter Aktien Schweiz Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Mitglied des Verwaltungsrates der IGIMO AG, Zürich
Daniel Grünig	Mitglied, General Counsel Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Mitglied des Verwaltungsrates der IGIMO AG, Zürich
Marcel Vogt	Mitglied, Chief Operating Officer Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Chief Operating Officer Private Debt Credit Alternatives (PDCA) Schroders Capital
Dirk Dillinger	Mitglied, Head of Finance Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Director der UK PEM Partners Limited, London
Annemarie Lanier	Mitglied, Head of Human Resources Keine relevanten Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung

2.4 Gezeichnetes und einbezahltes Kapital

Die Höhe des gezeichneten Aktienkapitals der Fondsleitung betrug am 31. Dezember 2023 CHF 1 Mio. Das Aktienkapital ist in Namenaktien eingeteilt und voll einbezahlt.

Die Fondsleitung ist eine 100%ige Tochtergesellschaft der Schroder International Holdings Limited, London.

2.5 Übertragung von Teilaufgaben

Die Fondsleitung hat im Rahmen ihrer Tätigkeit als Fondsleitung und Vermögensverwalterin verschiedene Teilaufgaben an die folgenden Gesellschaften der Schroders Gruppe übertragen:

- **Schroder Investment Management Ltd**, London: verschiedene operationelle Dienstleistungen und Nebendienstleistungen zur Unterstützung der Vermögensverwaltungstätigkeit (insb. Trade Execution; Cash Management Services; Derivatives & Broker Management Services; Regulatory Operations Services; Pricing Support Services; Accounting Control Service Management; Performance Data Services; Fee Billing Services; Finance Support Services, Tax Services; Data Management Services; RFP, RFI & DDQ Services; Transition and Implementation Support Services), unterstützende Dienstleistungen in den Bereichen Compliance, Legal & Governance, Risk Management und Finance; IT Dienstleistungen;
- **Schroder Corporate Services Ltd**, Horsham: verschiedene operationelle Dienstleistungen und Nebendienstleistungen (insb. Cash Operations; Asset Servicing; Custodian Oversight, Trade Confirmation/Reporting; Trade Settlements; Reconciliation; Accounting Control Process Management; Regulatory Services; Reporting Services);
- **Schroder Investment Management (Europe) S.A.**, Luxemburg: operationelle Dienstleistungen in den Bereichen Finance, Regulatory & Risk;

Ausserdem hat die Fondsleitung im Zusammenhang mit der Verwaltung des Immobilienfonds weitere Teilaufgaben an die folgenden Dritten übertragen:

- **PRIVERA AG**, Muri bei Bern: Liegenschaftenverwaltung und technischer Unterhalt;
- **UBS Fund Management (Switzerland) AG**, Basel (vormals **Credit Suisse Funds AG**, Zürich*): Unterstützung bei der Erstellung der Basisinformationsblätter und Factsheets.

Die obigen Gesellschaften zeichnen sich durch ihre langjährige Erfahrung in den entsprechenden Bereichen aus und verfügen jeweils über die für diese Tätigkeiten erforderliche Bewilligung.

Die genaue Ausführung des jeweiligen Auftrages regelt ein zwischen der Fondsleitung und den genannten Gesellschaften abgeschlossener Vertrag.

* Mit Wirkung per 30. April 2024 erfolgte mit Zustimmung der FINMA eine Fusion der Credit Suisse Funds AG mit der UBS Fund Management (Switzerland) AG in der Form einer Absorptionsfusion gemäss dem Bundesgesetz über Fusion, Spaltung, Umwandlung und Vermögensübertragung vom 3. Oktober 2003. Zu diesem Zeitpunkt wurde die Credit Suisse Funds AG aufgelöst und sämtliche Rechte und Pflichten gingen von Gesetzes wegen (auf dem Weg der Universalsukzession) auf die UBS Fund Management (Switzerland) AG über.

2.6 Ausübung von Mitgliedschafts- und Gläubigerrechten

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

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

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

3. Informationen über die Depotbank

3.1 Allgemeine Angaben zur Depotbank

Depotbank ist die 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 Depotbank kann Dritt- und Zentralverwahrer im In- und Ausland mit der Aufbewahrung des Fondsvermögens beauftragen, soweit dies im Interesse einer sachgerechten Verwahrung liegt. Die Dritt- und Zentralverwahrung bringt das Risiko mit sich, dass die Fondsleitung an den hinterlegten Wertpapieren nicht mehr das Allein-, sondern nur noch das Miteigentum hat. Sind die Dritt- und Zentralverwahrer überdies nicht beaufsichtigt, so dürften sie organisatorisch nicht den Anforderungen genügen, welche an Schweizer Banken gestellt werden. Die Aufgaben der Depotbank bei der Delegation der Verwahrung an einen Beauftragten richten sich nach § 4 Ziff. 5 des Fondsvertrages. Die Depotbank haftet für den durch den Beauftragten verursachten Schaden, sofern sie nicht nachweisen kann, dass sie bei der Auswahl, Instruktion und Überwachung die nach den Umständen gebotene Sorgfalt angewendet hat.

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

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

4. Informationen über Dritte

4.1 Zahlstellen

Zahlstelle ist die Zürcher Kantonalbank, Bahnhofstrasse 9, CH-8001 Zürich.

4.2 Vertreiber

Mit der Vertriebstätigkeit in Bezug auf den Immobilienfonds kann die Fondsleitung Vertreiber beauftragen.

4.3 Schätzungsexperten

Die Fondsleitung hat mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde die Wüest Partner AG, Zürich (Hauptverantwortliche: Andreas Ammann, dipl. Architekt ETH, und Reto Stiefel, dipl. Architekt ETH), als unabhängige Schätzungsexpertin beauftragt.

Die Wüest Partner AG ist ein international tätiges Beratungsunternehmen in den Bereichen Immobilien- und Baumarkt sowie Raum- und Standortentwicklung und zeichnet sich durch langjährige Erfahrung in Bewertungsdienstleistungen für Immobilienportfolios (einschliesslich Immobilienfonds) aus.

Die genaue Ausführung des Auftrags regelt ein zwischen der Fondsleitung und der Wüest Partner AG abgeschlossener Vertrag.

5. Weitere Informationen

5.1 Nützliche Hinweise

Weitere nützliche Hinweise zum Immobilienfonds werden in der Tabelle zum Prospekt ausgewiesen.

5.2 Publikationen des Immobilienfonds

Weitere Informationen über den Immobilienfonds sind im letzten Jahres- bzw. Halbjahresbericht enthalten. Zudem können aktuellste Informationen im Internet unter www.schroders.ch und auf der elektronischen Plattform der Swiss Fund Data AG (www.swissfunddata.ch) abgerufen werden.

Bei einer Fondsvertragsänderung, einem Wechsel der Fondsleitung oder der Depotbank, der Schaffung, Aufhebung oder Vereinigung von Anteilsklassen sowie der Auflösung des Immobilienfonds erfolgt die Veröffentlichung durch die Fondsleitung auf der elektronischen Plattform der Swiss Fund Data AG (www.swissfunddata.ch). Weitere Publikationen können in durch die Fondsleitung bestimmten Zeitungen, Zeitschriften bzw. elektronischen Medien erfolgen.

Die Fondsleitung publiziert die Ausgabe- und Rücknahmepreise bzw. den Nettoinventarwert mit dem Hinweis „exklusive Kommissionen“ bei jeder Ausgabe und Rücknahme von Anteilen auf der elektronischen Plattform der Swiss Fund Data AG (www.swissfunddata.ch). Die Kurse werden täglich in durch die Fondsleitung bestimmten Zeitungen, Zeitschriften bzw. elektronischen Medien publiziert.

5.3 Versicherungen der Immobilien

Die sich im Eigentum dieses Immobilienfonds befindlichen Immobilien sind grundsätzlich gegen Feuer- und Wasserschäden, Schäden infolge haftpflichtrechtlich relevanter Ursachen und Erdbeben sowie Terrorschäden 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 folgendes Land liegt eine Vertriebsbewilligung 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 und/oder anderen natürlichen oder juristischen Personen, deren Einkommen und/oder Ertrag, ungeachtet der Herkunft, der US Einkommenssteuer 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.

Sollten Sie Fragen bezüglich Ihrem Status haben, sprechen Sie bitte mit Ihrem Finanz- oder sonstigen Fachberater.

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.

5.5 Datenschutz

Anleger, die Anteile des Immobilienfonds zeichnen und halten, sollten beachten, dass ihre Daten (einschliesslich persönlicher Daten) von der Fondsleitung und der Depotbank sowie von diesen beauftragten Dritten in der Schweiz und im Ausland bearbeitet werden können, soweit dies zur Erfüllung der im Fondsvertrag vorgesehenen Aufgaben notwendig ist. Die von den Anlegern zur Verfügung gestellten Daten werden insbesondere verarbeitet im Zusammenhang mit der Abwicklung von Zeichnungen, Rücknahmen und dem Umtausch von Anteilen, mit

Ausschüttungen an Anleger sowie zur Sicherstellung der Einhaltung gesetzlicher, aufsichtsrechtlicher und/oder steuerlicher Verpflichtungen der Fondsleitung, der Depotbank und/oder des Immobilienfonds.

Alle Dienstleistungserbringer sind verpflichtet, die Daten vertraulich zu behandeln und ausschliesslich für die Zwecke zu nutzen, für die sie ihnen zur Verfügung gestellt werden. Die Datenschutzgesetzgebung im Ausland kann von den Datenschutzbestimmungen in der Schweiz abweichen und einen geringeren Schutzstandard vorsehen.

Anleger können sich in eigenem Ermessen weigern, der Fondsleitung oder der Depotbank die notwendigen Daten mitzuteilen. In diesem Fall können Zeichnungsanträge des jeweiligen Anlegers abgelehnt werden.

Die Datenschutzrichtlinie der Fondsleitung wird auf der Webseite der Fondsleitung veröffentlicht (www.schroders.com/de-ch/ch/professional/datenschutzrichtlinie/).

6. Weitere Anlageinformationen

6.1 Bisherige Ergebnisse

Angaben zur Performance des Immobilienfonds werden zusammengefasst in der Tabelle zum Prospekt sowie in detaillierter Weise in den Jahres- und Halbjahresberichten ausgewiesen. Die Jahres- bzw. Halbjahresberichte können bei der Fondsleitung kostenlos bezogen oder auf www.schroders.ch bzw. auf der elektronischen Plattform der Swiss Fund Data AG (www.swissfunddata.ch) heruntergeladen werden.

Die historische Performance des Immobilienfonds stellt keine Indikation für die laufende oder zukünftige Performance dar. Die Performancedaten lassen die bei der Ausgabe und Rücknahme der Anteile erhobenen Kommissionen und Kosten unberücksichtigt.

6.2 Profil des typischen Anlegers

Der Immobilienfonds eignet sich für Anleger mit einem mittel- bis langfristigen Anlagehorizont, die am Schweizer Immobilienmarkt partizipieren wollen und ihren Fokus gleichzeitig auf einen nachhaltigen Ertrag setzen. Die Anleger können zeitweilige Schwankungen des Inventarwertes der Fondsanteile in Kauf nehmen 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 Aufführung sämtlicher dem Anleger und dem Immobilienfonds belasteten Vergütungen und Nebenkosten sowie die Verwendung des Erfolges gehen im Detail aus dem Fondsvertrag hervor.

Tabelle zum Prospekt:

Valorennummer	39571886
ISIN Nr.	CH0395718866
Kotierung	SIX Swiss Exchange
Rechnungsjahr	1. Oktober bis 30. September
Rechnungseinheit	Schweizerfranken (CHF)
Laufzeit	unbeschränkt
Verwendung der Erträge	Ausschüttung innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres
Total Expense Ratio im Verhältnis zum Gesamtfondsvermögen (TER_{REF}GAV)*	
Rechnungsjahr 2020/21	0,72%
Rechnungsjahr 2021/22	0,74%
Rechnungsjahr 2022/23	0,73%
Total Expense Ratio im Verhältnis zum Marktwert (TER_{REF}MV)*	
Rechnungsjahr 2020/21	0,96%
Rechnungsjahr 2021/22	1,00%
Rechnungsjahr 2022/23	1,04%
Bisherige Ergebnisse /Performance*	
Rechnungsjahr 2020/21	13.2%
Rechnungsjahr 2021/22	-13.5%
Rechnungsjahr 2022/23	2,7%

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

Teil II - Fondsvertrag

I. Grundlagen

§ 1 Bezeichnung; Firma und Sitz von Fondsleitung und Depotbank

1. Unter der Bezeichnung Schroder ImmoPLUS besteht ein vertraglicher Anlagefonds der Art «Immobilienfonds» (der «Immobilienfonds») im Sinne von Art. 25 ff. in Verbindung mit Art. 58 ff. des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 («KAG»).
2. Fondsleitung ist die Schroder Investment Management (Switzerland) 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 zugeflossene Entschädigungen, insbesondere Provisionen, Rabatte oder sonstige vermögenswerte Vorteile.
3. Die Fondsleitung darf die Anlageentscheide sowie Teilaufgaben an Dritte übertragen, soweit dies im Interesse einer sachgerechten Verwaltung liegt. Sie beauftragt ausschliesslich Personen, die über die für diese Tätigkeit notwendigen Fähigkeiten, Kenntnisse und Erfahrungen und über die erforderlichen Bewilligungen verfügen. Sie instruiert und überwacht die beigezogenen Dritten sorgfältig.

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

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

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

8. Die Fondsleitung sowie deren Beauftragte und die ihnen nahestehenden natürlichen und juristischen Personen dürfen vom Immobilienfonds keine Immobilienwerte übernehmen oder ihm abtreten.

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

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

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

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

§ 4 Die Depotbank

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 5 Die Anleger

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

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

Die ordentliche wie auch die vorzeitige Rückzahlung erfolgen innerhalb von maximal 3 Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres.

6. 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.
7. Zusätzlich können die Anteile eines Anlegers durch die Fondsleitung in Zusammenarbeit mit der Depotbank zum jeweiligen Rücknahmepreis zwangsweise zurückgenommen werden, wenn:
- a. die Beteiligung des Anlegers am Immobilienfonds geeignet ist, die wirtschaftlichen Interessen der übrigen Anleger massgeblich zu beeinträchtigen, insbesondere wenn die Beteiligung steuerliche Nachteile für den Immobilienfonds im In- oder Ausland zeitigen kann;
 - b. Anleger ihre Anteile in Verletzung von Bestimmungen eines auf sie anwendbaren in- oder ausländischen Gesetzes, dieses Fondsvertrages oder des Prospekts erworben haben oder halten.
 - c. die wirtschaftlichen Interessen der Anleger beeinträchtigt werden, insbesondere in Fällen, wo einzelne Anleger durch systematische Zeichnungen und unmittelbar darauffolgende Rücknahmen Vermögensvorteile zu erzielen versuchen, indem sie Zeitunterschiede zwischen der Festlegung der Schlusskurse und der Bewertung des Fondsvermögens ausnutzen (Market Timing).

§ 6 Anteile und Anteilsklassen

1. Die Fondsleitung kann mit Zustimmung der Depotbank und Genehmigung der Aufsichtsbehörde jederzeit verschiedene Anteilsklassen schaffen, aufheben oder vereinigen. Alle Anteilsklassen berechtigen zur Beteiligung am ungeteilten Fondsvermögen, welches seinerseits nicht segmentiert ist. Diese Beteiligung kann aufgrund klassenspezifischer Kostenbelastungen oder Ausschüttungen oder aufgrund klassenspezifischer Erträge unterschiedlich ausfallen und die verschiedenen Anteilsklassen können deshalb einen unterschiedlichen Nettoinventarwert pro Anteil aufweisen. Für klassenspezifische Kostenbelastungen haftet das Vermögen des Immobilienfonds als Ganzes.
2. Die Schaffung, Aufhebung oder Vereinigung von Anteilsklassen wird im Publikationsorgan bekannt gemacht. Nur die Vereinigung gilt als Änderung des Fondsvertrages im Sinne von § 27.
3. Die verschiedenen Anteilsklassen können sich namentlich hinsichtlich Kostenstruktur, Referenzwährung, Währungsabsicherung, Ausschüttung oder Thesaurierung der Erträge, Mindestanlage sowie Anlegerkreis unterscheiden.
4. 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.
5. Der Immobilienfonds ist nicht in Anteilsklassen unterteilt.
6. 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.
2. Werden die Beschränkungen durch Marktveränderungen überschritten, so müssen die Anlagen unter Wahrung der Interessen der Anleger innerhalb einer angemessenen Frist auf das zulässige Mass zurückgeführt werden. Werden Beschränkungen in Verbindung mit Derivaten gemäss § 12 nachstehend durch eine Veränderung des Deltas verletzt, so ist der ordnungsgemässe Zustand unter Wahrung der Interessen der Anleger spätestens innerhalb von drei Bankwerktagen wiederherzustellen.

§ 8 Anlageziel und Anlagepolitik

1. Das Anlageziel des Immobilienfonds besteht hauptsächlich darin, langfristig ein attraktives inneres Wachstum zu erzielen. Neben traditionellen wirtschaftlichen Ertragsüberlegungen bindet die Fondsleitung auch die Faktoren Umwelt, Soziales und Governance («ESG») und die damit verbundenen Nachhaltigkeitsaspekte und -risiken in ihre Anlageentscheide ein. Durch Anwendung des im Prospekt beschriebenen Nachhaltigkeitsansatzes **«ESG-Integration» (Gebäude-Optimierung, Gebäude-Zertifizierung und ESG-Benchmarking)** über den Anlagelebenszyklus von Immobilien (d.h. von der Due Diligence bei Liegenschaftskäufen, dem Asset Management, der Liegenschaftsverwaltung durch Dritte, den Gebäudesanierungen und -entwicklungen bis hin zum Verkauf, Renovierung, Neu- und Ersatzbauten sowie Abriss) verfolgt der Immobilienfonds mit einer Dekarbonisierungsstrategie das Ziel von Netto-Null CO₂e-Emissionen bis spätestens im Jahr 2050 mit Zwischenzielen in den Jahren 2025 und 2030 sowie auch das Ziel einer Verbesserung des Energieeffizienzprofils der Bestandsimmobilien und einer Vergrösserung des Anteils der in Bezug auf ihre Nachhaltigkeitseigenschaften zertifizierten Immobilienanlagen im Fondsvermögen. Zwecks Reduktion der Emissionsintensität des Immobilienportfolios werden der Energieverbrauch und die Treibhausgasemissionen der Bestandsimmobilien regelmässig gemessen und jährlich in einen Bericht aufgenommen. Der Abdeckungsgrad für den Immobilienfonds, d.h. der Anteil der Bestandsimmobilien des Immobilienfonds, für welchen Energieverbrauchsdaten erhoben, d.h. gemessen oder berechnet werden, beträgt mindestens 80%. Weitere Informationen hierzu sind dem Prospekt zu entnehmen.
2. Die Fondsleitung investiert das Vermögen dieses Immobilienfonds in Immobilienwerte in der ganzen Schweiz.
3. Als Anlagen dieses Immobilienfonds sind zugelassen:
 - a. Grundstücke (einschliesslich Zugehör)
Als Grundstücke gelten:
 - Wohnbauten
 - Kommerziell genutzte Liegenschaften
 - Bauten mit gemischter Nutzung
 - Stockwerkeigentum
 - Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten; Unbebaute Grundstücke müssen erschlossen und für eine umgehende Überbauung geeignet sein sowie über eine rechtskräftige Baubewilligung für deren Überbauung verfügen. Mit der Ausführung der Bauarbeiten muss vor Ablauf der Gültigkeitsdauer der jeweiligen Baubewilligung begonnen werden können.
 - Baurechtsgrundstücke (inkl. Bauten und Baudienstbarkeiten).Gewöhnliches Miteigentum an Grundstücken ist zulässig, sofern die Fondsleitung einen beherrschenden Einfluss ausüben kann, d.h. wenn sie über die Mehrheit der Miteigentumsanteile und Stimmen verfügt.
 - b. Beteiligungen an und Forderungen gegen Schweizer Immobiliengesellschaften, deren Zweck einzig der Erwerb und Verkauf oder die Vermietung und Verpachtung eigener, im Sinne des BewG nicht bewilligungspflichtiger Grundstücke ist, sofern mindestens zwei Drittel ihres Kapitals und der Stimmen im Immobilienfonds vereinigt sind.
 - c. Schuldbriefe oder andere vertragliche Grundpfandrechte.
4. Die Fondsleitung darf für Rechnung des Immobilienfonds Bauten erstellen lassen. Sie darf in diesem Fall für die Zeit der Vorbereitung, des Baus oder der Gebäudesanierung der Ertragsrechnung des Immobilienfonds für Bauland und angefangene Bauten einen Bauzins zum marktüblichen Satz gutschreiben, sofern dadurch die Kosten den geschätzten Verkehrswert nicht übersteigen.
5. Die Fondsleitung stellt ein angemessenes Liquiditätsmanagement sicher. Die Einzelheiten werden im Prospekt offengelegt.

§ 9 Sicherstellung der Verbindlichkeiten und kurzfristig verfügbare Mittel

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

B. Anlagetechniken und -instrumente

§ 10 Effektenleihe

Die Fondsleitung tätigt keine Effektenleihe-Geschäfte.

§ 11 Pensionsgeschäfte

Die Fondsleitung tätigt keine Pensionsgeschäfte.

§ 12 Derivate

1. Die Fondsleitung darf Derivate nur zur Absicherung von Zinsrisiken einsetzen. Sie sorgt dafür, dass der Einsatz von Derivaten in seiner ökonomischen Wirkung auch unter ausserordentlichen Marktverhältnissen nicht zu einer Abweichung von den in diesem Fondsvertrag, im Prospekt und im Basisinformationsblatt genannten Anlagezielen oder zu einer Veränderung des Anlagecharakters des Immobilienfonds führt. Der Einsatz der Derivate hat ausschliesslich eine engagementreduzierende Wirkung zum Ziel.
2. Bei der Risikomessung gelangt der modifizierte Commitment-Ansatz I zur Anwendung. Der Einsatz der Derivate übt unter Berücksichtigung der nach diesem Paragraphen notwendigen Deckung weder eine Hebelwirkung auf das Fondsvermögen aus noch entspricht dieser einem Leerverkauf.
3. Es dürfen nur Derivat-Grundformen verwendet werden. Diese umfassen:
 - a. Termingeschäfte (Futures und Forwards), deren Wert linear vom Wert des Basiswertes abhängt;
 - b. Swaps, deren Zahlungen linear und pfadunabhängig vom Wert des Basiswertes oder einem absoluten Betrag abhängen.
4. Der Einsatz von Derivaten ist in seiner ökonomischen Wirkung einem Verkauf (engagementreduzierendes Derivat) eines Basiswertes ähnlich.
5.
 - a. Die mit engagementreduzierenden Derivaten eingegangenen Verpflichtungen müssen unter Vorbehalt von Bst. b und d dauernd durch die dem Derivat zugrundeliegenden Basiswerte gedeckt sein.
 - b. Eine Deckung mit anderen Anlagen als den Basiswerten ist bei engagementreduzierenden Derivaten zulässig, die auf einen Index lauten, welcher
 - von einer externen, unabhängigen Stelle berechnet wird;
 - für die als Deckung dienenden Anlagen repräsentativ ist;
 - in einer adäquaten Korrelation zu diesen Anlagen steht.
 - c. Die Fondsleitung muss jederzeit uneingeschränkt über die Basiswerte oder Anlagen verfügen können.
 - d. Ein engagementreduzierendes Derivat kann bei der Berechnung der entsprechenden Basiswerte mit dem "Delta" gewichtet werden.

6. Die Fondsleitung hat bei der Verrechnung von Derivatpositionen folgende Regeln zu berücksichtigen:
 - a. Gegenläufige Positionen in Derivaten des gleichen Basiswerts sowie gegenläufige Positionen in Derivaten und in Anlagen des gleichen Basiswerts dürfen miteinander verrechnet werden ungeachtet des Verfalls der Derivate („Netting“), wenn das Derivat-Geschäft einzig zum Zwecke abgeschlossen wurde, um die mit dem erworbenen Derivaten oder Anlagen im Zusammenhang stehenden Risiken zu eliminieren, dabei die wesentlichen Risiken nicht vernachlässigt werden und der Anrechnungsbetrag der Derivate nach Art. 35 KKV-FINMA ermittelt wird.
 - b. Gedeckte Absicherungsgeschäfte durch Zinsderivate sind zulässig.
7. Die Fondsleitung kann sowohl standardisierte als auch nicht standardisierte Derivate einsetzen. Sie kann die Geschäfte mit Derivaten an einer Börse, an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt oder OTC (Over-the-Counter) abschliessen.
8.
 - a. Die Fondsleitung darf OTC-Geschäfte nur mit beaufsichtigten Finanzintermediären abschliessen, welche auf diese Geschäftsarten spezialisiert sind und eine einwandfreie Durchführung des Geschäftes gewährleisten. Handelt es sich bei der Gegenpartei nicht um die Depotbank, hat erstere oder deren Garant eine hohe Bonität aufzuweisen.
 - b. Ein OTC-Derivat muss täglich zuverlässig und nachvollziehbar bewertet und jederzeit zum Verkehrswert veräussert, liquidiert oder durch ein Gegengeschäft glattgestellt werden können.
 - c. Ist für ein OTC-Derivat kein Marktpreis erhältlich, so muss der Preis anhand eines angemessenen und in der Praxis anerkannten Bewertungsmodells gestützt auf den Verkehrswert der Basiswerte, von denen das Derivat abgeleitet ist, jederzeit nachvollziehbar sein. Vor dem Abschluss eines Vertrags über ein solches Derivat sind grundsätzlich konkrete Offerten von mindestens zwei Gegenparteien einzuholen, wobei der Vertrag mit derjenigen Gegenpartei abzuschliessen ist, welche die preislich beste Offerte unterbreitet. Abweichungen von diesem Grundsatz sind zulässig aus Gründen der Risikoverteilung oder wenn weitere Vertragsbestandteile wie Bonität oder Dienstleistungsangebot der Gegenpartei eine andere Offerte als insgesamt vorteilhafter für die Anleger erscheinen lassen. Ausserdem kann ausnahmsweise auf die Einholung von Offerten von mindestens zwei möglichen Gegenparteien verzichtet werden, wenn dies im besten Interesse der Anleger ist. Die Gründe hierfür sowie der Vertragsabschluss und die Preisbestimmung sind nachvollziehbar zu dokumentieren.
 - d. Die Fondsleitung bzw. deren Beauftragten dürfen im Rahmen eines OTC-Geschäfts nur Sicherheiten entgegennehmen, welche die Anforderungen gemäss Art. 51 KKV-FINMA erfüllen. Der Emittent der Sicherheiten muss eine hohe Bonität aufweisen und die Sicherheiten dürfen nicht von der Gegenpartei oder von einer dem Konzern der Gegenpartei angehörigen oder davon abhängigen Gesellschaft begeben sein. Die Sicherheiten müssen hoch liquide sein, zu einem transparenten Preis an einer Börse oder einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt werden und mindestens börsentäglich bewertet werden. Die Fondsleitung bzw. deren Beauftragte müssen bei der Verwaltung der Sicherheiten die Pflichten und Anforderungen gemäss Art. 52 KKV-FINMA erfüllen. Insbesondere müssen sie die Sicherheiten in Bezug auf Länder, Märkte und Emittenten angemessen diversifizieren, wobei eine angemessene Diversifikation der Emittenten als erreicht gilt, wenn die von einem einzelnen Emittenten gehaltenen Sicherheiten nicht mehr als 20% des Nettoinventarwertes entsprechen. Vorbehalten bleiben Ausnahmen für öffentlich garantierte oder begebene Anlagen gemäss Art. 83 KKV. Weiter müssen die Fondsleitung bzw. deren Beauftragten die Verfügungsmacht und die Verfügungsbefugnis an den erhaltenen Sicherheiten bei Ausfall der Gegenpartei jederzeit und ohne Einbezug der Gegenpartei oder deren Zustimmung erlangen können. Die erhaltenen Sicherheiten sind bei der Depotbank zu verwahren. Die erhaltenen Sicherheiten können im Auftrag der Fondsleitung bei einer beaufsichtigten Drittverwahrstelle verwahrt werden, wenn das Eigentum an den Sicherheiten nicht übertragen wird und die Drittverwahrstelle von der Gegenpartei unabhängig ist.
9. Bei der Einhaltung der gesetzlichen und vertraglichen Anlagebeschränkungen (Maximal- und Minimallimiten) sind die Derivate nach Massgabe der Kollektivanlagengesetzgebung zu berücksichtigen.
10. Der Prospekt enthält weitere Angaben:
 - zur Bedeutung von Derivaten im Rahmen der Anlagestrategie;
 - zu den Auswirkungen der Derivatverwendung auf das Risikoprofil des Immobilienfonds;

- zu den Gegenparteirisiken von Derivaten
- zur Sicherheitenstrategie.

§ 13 Aufnahme und Gewährung von Krediten

1. Die Fondsleitung darf für Rechnung des Immobilienfonds keine Kredite gewähren, mit Ausnahme von Forderungen gegen Immobiliengesellschaften des Immobilienfonds, 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 ein Drittel des Verkehrswertes nicht übersteigen.

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

C. Anlagebeschränkungen

§ 15 Risikoverteilung und deren Beschränkungen

1. Die Anlagen sind nach Objekten, deren Nutzungsart, Alter, Bausubstanz und Lage zu verteilen.
2. Die Anlagen sind auf mindestens zehn Grundstücke zu verteilen. Siedlungen, die nach den gleichen baulichen Grundsätzen erstellt worden sind, sowie aneinander grenzende Parzellen gelten als ein einziges Grundstück.
3. Der Verkehrswert eines Grundstücks darf nicht mehr als 25% des Fondsvermögens betragen.
4. Im weiteren beachtet die Fondsleitung bei der Verfolgung der Anlagepolitik gemäss § 8 folgende Anlagebeschränkungen bezogen auf das Fondsvermögen:
 - a. Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten bis höchstens 30%;
 - b. Baurechtsgrundstücke bis höchstens 30%;
 - c. Schuldbriefe und andere vertragliche Grundpfandrechte bis höchstens 10%;
 - d. Die Anlagen nach Buchstaben a und b vorstehend zusammen bis höchstens 40%.

IV. Berechnung des Nettoinventarwertes sowie Ausgabe und Rücknahme von Anteilen

§ 16 Berechnung des Nettoinventarwertes und Bezug von Schätzungsexperten

1. Der Nettoinventarwert des Immobilienfonds wird zum Verkehrswert auf Ende des Rechnungsjahres sowie bei jeder Ausgabe von Anteilen in der Rechnungseinheit des Immobilienfonds berechnet.
2. Die Fondsleitung lässt auf den Abschluss jedes Rechnungsjahres sowie bei der Ausgabe von Anteilen den Verkehrswert der zum Immobilienfonds gehörenden Grundstücke durch unabhängige Schätzungsexperten überprüfen. Dazu beauftragt die Fondsleitung mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde mindestens zwei natürliche 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. Die Fondsleitung wendet in diesem Fall zur Ermittlung des Verkehrswertes angemessene und in der Praxis anerkannte Bewertungsmodelle und -grundsätze an.

4. Der Wert von kurzfristigen festverzinslichen Effekten, welche nicht an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum 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 Marktrendite angepasst. Dabei wird bei fehlendem aktuellem Marktpreis in der Regel auf die Bewertung von Geldmarktinstrumenten mit gleichen Merkmalen (Qualität und Sitz des Emittenten, Ausgabewährung, Laufzeit) abgestellt.
5. Bankguthaben werden mit ihrem Forderungsbetrag plus aufgelaufene Zinsen bewertet. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen oder der Bonität wird die Bewertungsgrundlage für Bankguthaben auf Zeit den neuen Verhältnissen angepasst.
6. Die Bewertung der Grundstücke für den Immobilienfonds erfolgt nach der aktuellen Richtlinie für die Immobilienfonds der Asset Management Association Switzerland (AMAS).
7. Die Bewertung von unbebauten Grundstücken und angefangenen Bauten erfolgt nach dem Verkehrswertprinzip. Die Fondsleitung lässt die angefangenen Bauten, welche zu Verkehrswerten aufgeführt werden, auf den Abschluss des Rechnungsjahres schätzen.
8. Der Nettoinventarwert eines Anteils ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten des Immobilienfonds sowie um die bei einer allfälligen Liquidation des Immobilienfonds wahrscheinlich anfallenden Steuern, dividiert durch die Anzahl der sich im Umlauf befindlichen Anteile. Er wird auf die kleinste gängige Einheit der Rechnungseinheit gerundet.

§ 17 Ausgabe und Rücknahme von Anteilen sowie Handel

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

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

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

- c. wegen Beschränkungen des Devisenverkehrs oder Beschränkungen sonstiger Übertragungen von Vermögenswerten Geschäfte für den Immobilienfonds undurchführbar werden;
 - d. zahlreiche Anteile gekündigt werden und dadurch die Interessen der übrigen Anleger wesentlich beeinträchtigt werden können.
6. Die Fondsleitung teilt den Entscheid über den Aufschub unverzüglich der Prüfgesellschaft, der Aufsichtsbehörde, der Depotbank sowie in angemessener Weise den Anlegern mit.
 7. Solange die Rückzahlung der Anteile aus den unter 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 höchstens 2,00% 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 höchstens 1,50% des Nettoinventarwertes belastet werden. Der zurzeit massgebliche Höchstsatz ist aus dem Prospekt ersichtlich.
3. Bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen erhebt die Fondsleitung zudem zugunsten des Fondsvermögens die Nebenkosten, die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus der Anlage des einbezahlten Betrages bzw. aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen (vgl. § 17 Ziff. 2). Der jeweils angewandte Satz ist aus dem Prospekt ersichtlich.
4. Für die Auszahlung des Liquidationsbetriffnisses im Falle der Auflösung des Immobilienfonds berechnet die Depotbank dem Anleger auf dem Nettoinventarwert der Anteile eine Kommission von bis zu 0,30%.

§ 19 Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens

1. Für die Leitung des Immobilienfonds und der Immobiliengesellschaften, die Vermögensverwaltung und die Vertriebstätigkeit in Bezug auf den Immobilienfonds belastet die Fondsleitung zulasten des Immobilienfonds eine Kommission von jährlich höchstens 1,00% des Gesamtfondsvermögens des Immobilienfonds (Verwaltungskommission). Die Berechnung und Belastung der Verwaltungskommission erfolgen jeweils halbjährlich per 31. März bzw. per 30. September des laufenden Rechnungsjahres. Als Berechnungsgrundlage für die Periode vom 1. Oktober bis 31. März dient das Gesamtfondsvermögen des Immobilienfonds zu Ende des vorangegangenen Rechnungsjahres (30. September) und für die Periode vom 1. April bis 30. September das Gesamtfondsvermögen des Immobilienfonds zum Halbjahresabschluss des laufenden Rechnungsjahres (31. März).

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

2. Für die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs des Immobilienfonds, die sonstigen in § 4 aufgeführten Aufgaben der Depotbank sowie die Auszahlung des Jahresertrages an die Anleger belastet die Depotbank dem Immobilienfonds eine Kommission von jährlich höchstens 0,10% des Gesamtfondsvermögens des Immobilienfonds (Depotbankkommission). Die Berechnung und Belastung der Depotbankkommission erfolgen halbjährlich per 31. März und per 30. September des jeweils laufenden Rechnungsjahres. Als Berechnungsgrundlage dient das Gesamtfondsvermögen des Immobilienfonds zu Beginn des Rechnungsjahres.

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

3. Fondsleitung und Depotbank haben ausserdem Anspruch auf Ersatz der folgenden Auslagen, die ihnen in Ausführung des Fondsvertrages entstanden sind:

- a. Kosten für den An- und Verkauf von Anlagen, namentlich marktübliche Courtagen, Kommissionen, Steuern und Abgaben, sowie Kosten für die Überprüfung und Aufrechterhaltung von Qualitätsstandards bei physischen Anlagen;
 - b. Abgaben der Aufsichtsbehörde für die Gründung, Änderungen, Auflösung oder Vereinigung des Immobilienfonds;
 - c. Jahresgebühr der Aufsichtsbehörde;
 - d. Honorare der Prüfgesellschaft für die jährliche Prüfung sowie für Bescheinigungen im Rahmen von Gründung, Änderungen, Auflösung oder Vereinigung des Immobilienfonds;
 - e. Honorare für Rechts- und Steuerberater im Zusammenhang mit Gründung, Änderungen, Auflösung oder Vereinigung des Immobilienfonds sowie der allgemeinen Wahrnehmung der Interessen des Immobilienfonds und seiner Anleger;
 - f. Kosten für die Publikation des Nettoinventarwertes des Immobilienfonds sowie sämtliche Kosten für Mitteilungen an die Anleger einschliesslich der Übersetzungskosten, welche nicht einem Fehlverhalten der Fondsleitung zuzuschreiben sind;
 - g. Kosten für den Druck juristischer Dokumente sowie Jahres- und Halbjahresberichte des Immobilienfonds;
 - h. Kosten für eine allfällige Eintragung des Immobilienfonds bei einer ausländischen Aufsichtsbehörde, namentlich von der ausländischen Aufsichtsbehörde erhobene Kommissionen, Übersetzungskosten sowie die Entschädigung des Vertreters und/oder der Zahlstelle im Ausland;
 - i. Kosten im Zusammenhang mit der Ausübung von Stimmrechten oder Gläubigerrechten durch den Immobilienfonds, einschliesslich der Honorarkosten für externe Berater;
 - j. Kosten und Honorare im Zusammenhang mit im Namen des Immobilienfonds eingetragenen geistigen Eigentum oder mit Nutzungsrechten des Immobilienfonds;
 - k. alle Kosten, die durch die Ergreifung ausserordentlicher Schritte zur Wahrung der Anlegerinteressen durch die Fondsleitung, den Vermögensverwalter oder die Depotbank verursacht werden.
4. Zusätzlich können die folgenden Nebenkosten dem Fondsvermögen belastet werden:
- a. Kosten für den An- und Verkauf von Immobilienanlagen, namentlich marktübliche Vermittlungskommissionen, Berater- und Anwaltshonorare, Notar- und andere Gebühren sowie Steuern;
 - b. marktübliche an Dritte bezahlte Courtagen im Zusammenhang mit Erstvermietungen von Immobilien;
 - c. marktübliche Kosten für die Verwaltung von Liegenschaften durch Dritte;
 - d. Liegenschaftsaufwand, insbesondere Unterhalt- und Betriebskosten, einschliesslich Versicherungskosten, öffentlich-rechtliche Abgaben sowie Kosten für Service- und Infrastrukturdienstleistungen, sofern dieser marktüblich ist und nicht von Dritten getragen wird;
 - e. Honorare der unabhängigen Schätzungsexperten sowie allfälliger weiterer Experten für den Interessen der Anleger dienende Abklärungen;
 - f. Beratungs- und Verfahrenskosten im Zusammenhang mit der allgemeinen Wahrnehmung der Interessen des Immobilienfonds und seiner Anleger; Kosten bzw. Gebühren im Zusammenhang mit der Neuausgabe von Fondsanteilen (Kapitalerhöhung) bzw. der Rücknahme von Fondsanteilen (Kapitalreduktion) und/oder mit einer allfälligen Kotierung bzw. der Sicherstellung des börslichen oder ausserbörslichen Handels der Anteile des Immobilienfonds (einschliesslich Market Making).
5. Die Fondsleitung kann für ihre eigenen Bemühungen im Zusammenhang mit den folgenden Tätigkeiten eine Kommission erheben, sofern die Tätigkeit nicht von Dritten ausgeübt wird:
- a. Kauf und Verkauf von Grundstücken, bis höchstens 1,5% des Kaufs- bzw. Verkaufspreises;
 - b. Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten, bis höchstens 2% der Baukosten;
 - c. Verwaltung der einzelnen Liegenschaften, bis höchstens 5% der jährlichen Bruttomietzinseinnahmen.

6. Die Kosten, Gebühren und Steuern im Zusammenhang mit der Erstellung von Bauten, Sanierungen und Umbauten (namentlich Planer- und Architektenhonorare, Baubewilligungs- und Anschlussgebühren, Kosten für die Einräumung von Dienstbarkeiten etc.) werden direkt den Gestehungskosten der Immobilienanlagen zugeschlagen.
7. Die Kosten nach Ziff. 3 Bst. a und Ziff. 4 a werden direkt dem Einstandspreis zugeschlagen bzw. dem Verkaufswert abgezogen.
8. 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.
9. Die Fondsleitung und deren Beauftragte können gemäss den Bestimmungen im Prospekt Retrozessionen zur Entschädigung der Vertriebstätigkeit von Fondsanteilen und Rabatte, um die auf den Anleger entfallenden, dem Immobilienfonds belasteten Gebühren und Kosten zu reduzieren, bezahlen.

VI. Rechenschaftsablage und Prüfung

§ 20 Rechenschaftsablage

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

§ 21 Prüfung

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

VII. Verwendung des Erfolges

§ 22

1. Der Nettoertrag des Immobilienfonds wird jährlich spätestens innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres in der Rechnungseinheit an die Anleger ausgeschüttet.
2. Die Fondsleitung kann zusätzlich Zwischenausschüttungen aus den Erträgen vornehmen.
3. Bis zu 30 % des Nettoertrages des Immobilienfonds können auf neue Rechnung vorgetragen werden. Auf eine Ausschüttung kann verzichtet und der gesamte Nettoertrag kann auf neue Rechnung vorgetragen werden, wenn
 - der Nettoertrag des laufenden Geschäftsjahres und die vorgetragenen Erträge aus früheren Rechnungsjahren des Immobilienfonds weniger als 1% des Nettoinventarwertes des Immobilienfonds betragen, und
 - der Nettoertrag des laufenden Geschäftsjahres und die vorgetragenen Erträge aus früheren Rechnungsjahren des Immobilienfonds weniger als eine Einheit der Rechnungseinheit des Immobilienfonds betragen.
4. Realisierte Kapitalgewinne aus der Veräusserung von Sachen und Rechten können von der Fondsleitung ausgeschüttet oder zur Wiederanlage zurückbehalten werden.

VIII. Publikationen des Immobilienfonds

§ 23

1. Publikationsorgan des Immobilienfonds ist das im Prospekt genannte Printmedium oder elektronische Medium. Der Wechsel eines Publikationsorgans ist im Publikationsorgan anzuzeigen.
2. Im Publikationsorgan werden insbesondere Zusammenfassungen wesentlicher Änderungen des Fondsvertrages unter Hinweis auf die Stellen, bei denen die Änderungen im Wortlaut kostenlos bezogen werden können, der Wechsel der Fondsleitung und/oder der Depotbank, die Schaffung, Aufhebung oder Vereinigung von Anteilsklassen sowie die Auflösung des Immobilienfonds veröffentlicht. Änderungen, die von Gesetzes wegen erforderlich sind, welche die Rechte der Anleger nicht berühren oder die ausschliesslich formeller Natur sind, können mit Zustimmung der Aufsichtsbehörde von der Publikationspflicht ausgenommen werden.
3. Die Fondsleitung publiziert die Ausgabe- und Rücknahmepreise bzw. den Nettoinventarwert mit dem Hinweis "exklusive Kommissionen" bei jeder Ausgabe und Rücknahme von Anteilen im Publikationsorgan.
4. Der Prospekt mit integriertem Fondsvertrag, das Basisinformationsblatt sowie die jeweiligen Jahres- und Halbjahresberichte können bei der Fondsleitung, der Depotbank und bei allen Vertreibern kostenlos bezogen werden.

IX. Umstrukturierung

§ 24 Vereinigung

1. Die Fondsleitung kann mit Zustimmung der Depotbank Immobilienfonds vereinigen, indem sie auf den Zeitpunkt der Vereinigung die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten des bzw. der zu übertragenden Immobilienfonds auf den übernehmenden Immobilienfonds überträgt. Die Anleger des übertragenden Immobilienfonds erhalten Anteile am übernehmenden Immobilienfonds in entsprechender Höhe. Allfällige Fraktionen werden in bar ausbezahlt. Auf den Zeitpunkt der Vereinigung wird der übertragende Immobilienfonds ohne Liquidation aufgelöst und der Fondsvertrag des übernehmenden Immobilienfonds gilt auch für den übertragenden Immobilienfonds.
2. Immobilienfonds können nur vereinigt werden, sofern:
 - a. die entsprechenden Fondsverträge dies vorsehen;
 - b. sie von der gleichen Fondsleitung verwaltet werden;
 - c. die entsprechenden Fondsverträge bezüglich folgender Bestimmungen grundsätzlich übereinstimmen:
 - die Anlagepolitik, die Anlagetechniken, die Risikoverteilung sowie die mit der Anlage verbundenen Risiken,
 - die Verwendung des Nettoertrages und der Kapitalgewinne,
 - die Art, die Höhe und die Berechnung aller Vergütungen, die Ausgabe- und Rücknahmekommissionen sowie die Nebenkosten für den An- und Verkauf von Anlagen (Courtage, Gebühren, Abgaben), die dem Fondsvermögen oder den Anlegern belastet werden dürfen,
 - die Rücknahmebedingungen,
 - die Laufzeit des Vertrages und die Voraussetzungen der Auflösung;
 - d. am gleichen Tag die Vermögen der beteiligten Immobilienfonds bewertet, das Umtauschverhältnis berechnet und die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten übernommen werden;
 - e. weder den Immobilienfonds noch den Anlegern daraus Kosten erwachsen. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen gemäss § 19 Ziff. 3 Bst. b, d und e.
3. Wenn die Vereinigung voraussichtlich mehr als einen Tag in Anspruch nimmt, kann die Aufsichtsbehörde einen befristeten Aufschub der Rückzahlung der Anteile der beteiligten Immobilienfonds bewilligen.

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

§ 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 Fondsvertrages und die geplante Umwandlung zusammen mit dem Umwandlungsplan zur Prüfung vorzulegen. Der Umwandlungsplan enthält Angaben zu den Gründen für die Umwandlung, zur Anlagepolitik der betroffenen kollektiven Kapitalanlagen und zu allfälligen Unterschieden zwischen dem umgewandelten Immobilienfonds und dem Teilvermögen der SICAV, zur Berechnung des Umtauschverhältnisses, zu allfälligen Unterschieden in der Vergütung, zu allfälligen steuerlichen Folgen für die kollektiven Kapitalanlagen sowie die Stellungnahme der Prüfgesellschaft des Immobilienfonds.
 5. Die Fondsleitung veröffentlicht allfällige Änderungen des Fondsvertrages nach § 23 Ziff. 2 sowie die geplante Umwandlung und den vorgesehenen Zeitpunkt in Verbindung mit dem Umwandlungsplan mindestens zwei Monate vor dem von ihr in der Publikation des umgewandelten Immobilienfonds festgelegten Zeitpunkt. Dabei weist sie die Anleger darauf hin, dass diese bei der Aufsichtsbehörde innert 30 Tagen nach der Publikation Einwendungen gegen die beabsichtigten Änderungen des Fondsvertrages erheben oder die Rückzahlung ihrer Anteile verlangen können.
 6. Die Prüfgesellschaft des Immobilienfonds bzw. der SICAV (falls abweichend) prüft unverzüglich die ordnungsgemässe Durchführung der Umwandlung und erstattet der Fondsleitung, der SICAV und der FINMA darüber Bericht.
 7. Die Fondsleitung meldet der FINMA unverzüglich den Abschluss der Umwandlung und leitet der FINMA die Bestätigung der Prüfgesellschaft über die ordnungsgemässe Durchführung des Geschäfts und den Umwandlungsbericht im Publikationsorgan der beteiligten Immobilienfonds weiter.
 8. Die Fondsleitung oder die SICAV erwähnt die Umwandlung im nächsten Jahresbericht des Immobilienfonds bzw. der SICAV und in einem allfällig früher veröffentlichten Halbjahresbericht.

§ 26 Laufzeit des Immobilienfonds und Auflösung

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

X. Änderung des Fondsvertrages

§ 27

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

XI. Anwendbares Recht und Gerichtsstand

§ 28

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

Der Gerichtsstand ist der Sitz der Fondsleitung in Zürich.

2. Für die Auslegung des Fondsvertrages ist die deutsche Fassung massgebend.
3. Der vorliegende Fondsvertrag tritt am 1. Februar 2023 in Kraft.
4. Der vorliegende Fondsvertrag ersetzt den Fondsvertrag vom 1. Oktober 2020.
5. Bei der Genehmigung des Fondsvertrages prüft die FINMA ausschliesslich Bestimmungen nach Art. 35a Abs. 1 Bst. a-g KKV und stellt deren Gesetzeskonformität fest.

Genehmigung des Fondsvertrages durch die FINMA: 6. Januar 2023.

Die Fondsleitung:

Schroder Investment Management (Switzerland) AG

Die Depotbank:

Zürcher Kantonalbank

Schroder Investment Management (Switzerland) AG
Talstrasse 11, CH-8001 Zürich
Tel. +41 (0)44 250 11 11

www.schroders.ch contact@schroders.ch