

**Präambel**  
**mit Anlagereglement**

November 2020

**BEGRIFFSBESTIMMUNG**

Teilfonds Anleger = im Folgenden „Teilfonds“

Teilfonds Unternehmer = im Folgenden „Unternehmerteilfonds“

Schweizerischer Immobilienfonds (Einzelfonds) in der Rechtsform einer Société d'investissement à capital variable (SICAV – Investmentgesellschaft mit variablem Grundkapital) = „Immobilien-SICAV“

Unternehmeraktie(n) = im Folgenden „Unternehmeraktie(n)“

Anlegeraktie(n) = im Folgenden „Aktie(n)“

Unternehmeraktionäre = im Folgenden „Unternehmeraktionär(e)“

Anlegeraktionäre = im Folgenden „Aktionär(e)“

Schweizer Franken = im Folgenden „CHF“

Aus Gründen der Vereinfachung werden im Folgenden nur die männlichen Formen verwendet.

## **1. TEIL: PRÄAMBEL**

Alle Zeichnungen von Aktien der Immobilien-SICAV unterliegen der vorliegenden Präambel mit dem Anlagereglement und der Satzung sowie dem letzten Jahresbericht.

Es gelten ausschließlich die in der Präambel mit Anlagereglement und der Satzung gegebenen Informationen.

### **1 ANGABEN ZUR IMMOBILIEN-SICAV**

#### **1.1 Allgemeine Angaben zur Immobilien-SICAV**

Themis Real Estate SICAV mit Sitz Rue de la Grotte 6, 1003 Lausanne (VD) ist eine kollektive Kapitalanlage nach schweizerischem Recht in der Rechtsform einer Investmentgesellschaft mit variablem Kapital (SICAV) vom Typ „Immobilienfonds“ („Immobilien-SICAV“) gemäß Art. 36 ff. in Verbindung mit Art. 55 ff. des Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG) vom 23. Juni 2006.

Der Aktionärskreis ist auf qualifizierte Anleger im Sinne von Art. 10, Abs. 3 und 3ter KAG begrenzt.

Die Immobilien-SICAV wurde am 10. Juli 2020 gegründet; sie ist unter der Nummer CHE-438.442.897 im Handelsregisteramt des Kantons Waadt eingetragen.

Die Immobilien-SICAV gliedert sich in zwei Teilfonds:

- Teilfonds Themis Property I
- Unternehmerteilfonds

Der einzige Zweck der Immobilien-SICAV ist die kollektive Kapitalanlage gemäß der Satzung der Immobilien-SICAV. Das Kapital der Immobilien-SICAV und die Anzahl der Aktien werden nicht vorab festgelegt. Das Kapital der Immobilien-SICAV wird in Unternehmer- und in Anlegeraktien (s. o. „Aktien“) aufgeteilt. Die Verbindlichkeiten der Immobilien-SICAV sind einzig durch ihr Gesellschaftsvermögen garantiert. Der Anlegerteilfonds haftet ausschließlich für seine eigenen Verbindlichkeiten. In den Verträgen mit Dritten muss die Haftungsbeschränkung auf den jeweiligen Teilfonds genannt werden. Der Unternehmerteilfonds haftet für sämtliche Verbindlichkeiten der Immobilien-SICAV sowie zusätzlich für die Verbindlichkeiten aller Teilfonds. Die Haftung für das gesamte Gesellschaftsvermögen im Rahmen von Art. 55 und 100 des Schweizerischen Obligationenrechts bleibt jedoch vorbehalten.

Gemäß Art. 5 der Satzung der Immobilien-SICAV darf diese Aktienklassen erstellen, vom Markt nehmen und zusammenlegen. Der Teilfonds ist nicht in Aktienklassen unterteilt.

Für weitere Informationen, unter anderem in Bezug auf die Struktur der Immobilien-SICAV, ihrer Teilfonds, ihrer Aktien oder Aktienklassen sowie in Bezug auf die Aufgaben ihrer Organe wird auf die Satzung und auf das Anlagereglement verwiesen.

Die Immobilien-SICAV und der Teilfonds können per einstimmiger Beschluss der Unternehmeraktionäre abgewickelt oder aufgelöst werden; die Abwicklung unterliegt der Genehmigung durch die FINMA und die zuständigen Finanzämter.

Themis Group SA ist der einzige Unternehmeraktionär. Beteiligungen am Teilfonds, die sich auf mindestens 5 % belaufen, werden namentlich in den Jahresberichten veröffentlicht.

## **1.2 Leitung und Verwaltung**

### *1.2.1 Verwaltungsrat*

Me Laurent Schenk aus Noville, in Perroy, Notar in Nyon, Vorsitzender

Me Fernand Marietan aus Val –d’Illiez in Monthey, Anwalt und Notar in Monthey, Verwaltungsrat

Herr Juan Pedro Iglesias Lemos aus Spanien, in Genolier, Architekt – Geschäftsführer Building Consultancy CBRE (Genf) SA, Verwaltungsrat

Herr Yann Tavernier aus Pully, in Pully, CEO von Themis Capital SA, Verwaltungsrat.

### *1.2.2 Delegation der Fondsleitung*

Mit der Verwaltung der in der Rechtsform einer SICAV mit externer Verwaltung gegründeten Immobilien-SICAV ist CACEIS (Switzerland) SA, Nyon als Fondsleitungsgesellschaft beauftragt („Fondsleitung“).

Die Fondsleitung ist seit 4. Juni 2001 von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (FINMA) dazu ermächtigt, eine Fondsleitungsaktivität im Sinne der Artikel 32 ff. des Bundesgesetzes über die Finanzinstitute vom 15. Juni 2018 auszuüben (FINIG). Die Fondsleitung ist für ihre Aktivität als Leitungsgesellschaft für Immobilienfonds eine Partnerschaft mit der FidFund Management SA eingegangen, die von der Fondsleitung mit der administrativen und technischen Verwaltung der Immobilienfonds beauftragt wurde.

Das Gesellschaftskapital der Fondsleitung belief sich zum 31. Dezember 2009 auf 5.000.000 Mio. CHF. Das Gesellschaftskapital wird in Namensaktien aufgeteilt und zu 100 % eingezahlt. Das Gesellschaftskapital wird zu 100 % von CACEIS SA gehalten.

Der Verwaltungsrat setzt sich derzeit wie folgt zusammen:

- Pierre Cimino, Vorsitzender
- Yvar Mentha, Stellvertretender Vorsitzender
- Jacques Bourachot, Verwaltungsratsmitglied
- Guillaume Fromont, Verwaltungsratsmitglied
- Philippe Bens, Verwaltungsratsmitglied
- Jean-François Deroche, Verwaltungsratsmitglied
- Fehti Azzoug, Verwaltungsratsmitglied

Die Geschäftsleitung von CACEIS (Switzerland) SA setzt sich wie folgt zusammen:

- Oscar Garcia, Chief Executive Officer
- Sandra Czich, Director
- Claude Marchal, Co-Director

Die Geschäftsleitung verwaltete in der Schweiz zum 31.08.2020 insgesamt 51 kollektive Kapitalanlagen. Die Gesamtsumme des verwalteten Vermögens belief sich auf 4,8 Mrd. CHF.

Vorbehaltlich der unveränderlichen Aufgaben des Verwaltungsrates und der Zuständigkeit der Generalversammlung der Immobilien-SICAV, hat letztere ihre erweiterte Verwaltung an die Fondsleitung übertragen. Diese ist folglich die verantwortliche Verwaltungsinstanz für die allgemeinen, im Rahmen der Verwaltung der Immobilien-SICAV notwendigen und per Gesetz oder Verordnung vorgeschriebenen Verwaltungsaufgaben, insbesondere für das Risikomanagement, die Ausgestaltung des internen Kontrollsystems (IKS) und die Compliance (Art. 64, Absatz 3, KKV).

Darüber hinaus hat die Immobilien-SICAV im Rahmen dieser Delegation die folgenden Aufgaben an die Fondsleitung übertragen:

- Berechnung des Nettoinventarwerts
- Festlegung des Ausgabe- und Rückkaufkurses
- Buchhaltung
- Betrieb des IT-Systems
- Sonstige Aufgaben aus den Bereichen Verwaltung und Logistik (Steuererklärungen für die Immobilien-SICAV und ihre Teilfonds, Rückzahlung von Quellensteuer etc.)
- Rechts- und Steuerberatung in dem von der Immobilien-SICAV geforderten Umfang.

Die Entscheidungen über die Anlagen der Immobilien-SICAV werden an die Fondsleitung delegiert (siehe obige Ziffer 1.3).

Die genaue Mandatsausführung ist in einem Vertrag zwischen der Immobilien-SICAV und der Fondsleitung geregelt. Die Fondsleitung ist insbesondere dazu ermächtigt, ihrerseits manche ihrer Aufgaben an Dritte zu delegieren. Die Fondsleitung hat dementsprechend ihre Aktivitäten in der administrativen und technischen Verwaltung der Immobilienfonds gemäß Artikel 35 FINIG an die FidFund Management SA delegiert. Die Fondsleitung haftet der SICAV gegenüber für alle Handlungen und Auslassungen dieser beauftragten Dritten wie für die eigenen Handlungen und Auslassungen der Fondsleitung.

### **1.3 Delegation der Anlageentscheidungen**

Die Anlageentscheidungen für den Teilfonds werden von der Immobilien-SICAV an die Fondsleitung delegiert, die sie an die Fondsleitung von Themis Capital SA in Lausanne weiterdelegiert. Dieses Unternehmen verwaltet per Delegation die Anlagen der Immobilien-SICAV („Anlageverwalter“). Die Ausführung der weiterdelegierten Aufgaben ist in einem Vertrag zwischen der Immobilien-SICAV und der Fondsleitung bzw. zwischen der Fondsleitung und dem Anlageverwalter geregelt.

Der Anlageverwalter hat insbesondere die folgenden Hauptaufgaben:

- Umsetzung der vom Verwaltungsrat der Immobilien-SICAV für den Teilfonds getroffenen Anlagepolitik;
- Ausarbeitung von Anlageprojekten;
- Finanzanalyse in Bezug auf Immobilien oder Immobilienprojekte;
- Suche und Auswahl der Immobilienkäufe oder -projekte;
- Anlageentscheidungen und Entscheidung über die Auflösung von Anlagen gemäß der Anlagepolitik, dem Vertrag mit der Fondsleitung über die Weiterdelegation und gemäß den internen Prozessen der Immobilien-SICAV;
- Verhandlungsführung und Ausführung der Prozesse bei Immobilienkäufen oder -projekten, Nachverfolgung der allgemeinen Unternehmensverträge;

- Entscheidung und Überwachung der Arbeitsprogramme für die Grundstücke (z. B. Umstrukturierung, Bau, Erweiterung und Instandhaltung); Umsetzung der vom Verwaltungsrat der Immobilien-SICAV für den Teilfonds getroffenen Anlagepolitik;
- Ausarbeitung von Anlageprojekten;
- Finanzanalyse in Bezug auf Immobilien oder Immobilienprojekte;
- Suche und Auswahl der Immobilienkäufe oder -projekte;
- Anlageentscheidungen und Entscheidung über die Auflösung von Anlagen gemäß der Anlagepolitik, dem Vertrag mit der Fondsleitung über die Weiterdelegation und gemäß den internen Prozessen der Immobilien-SICAV;
- Verhandlungsführung und Ausführung der Prozesse bei Immobilienkäufen oder -projekten, Nachverfolgung der allgemeinen Unternehmensverträge;
- Entscheidung und Überwachung der Arbeitsprogramme für die Grundstücke (z. B. Umstrukturierung, Bau, Erweiterung und Instandhaltung);
- Umsetzung der Strategie zur Wertsteigerung des Vermögens der Immobilien-SICAV;
- Erhalt von Finanzierungen;
- Ausarbeitung und Realisierung der Due-Diligence-Prüfungen bei Immobilienkäufen;
- Überwachung der Gebäudeverwaltung.

Der Anlageverwalter verpflichtet sich ferner dazu, die Fondsleitung über sämtliche Anlageentscheidungen direkt zu informieren und dieser regelmäßig eine Übersicht über die Bewertung der Immobilien und Immobilienprojekte zu liefern, in die die Immobilien-SICAV anlegt. Weiterhin verpflichtet sich der Anlageverwalter dazu, die Fondsleitung auch über alle weiteren Informationen in Kenntnis zu setzen, die die Fondsleitung für die Überprüfung der Compliance der von dem Anlageverwalter vorgenommenen Anlagen mit der Satzung und dem Anlagereglement der Immobilien-SICAV benötigt.

#### **1.4 Delegation sonstiger Teilaufgaben**

Die Fondsleitung überträgt die technische und administrative Verwaltung der Gebäude (Planung, Bau und Renovierung bzw. Erklärungen, Kontrolle der Einhaltung von Vorschriften) sowie die Koordination der Gebäudeverwaltungsgesellschaften per Weiterdelegation an den Anlageverwalter.

Darüber hinaus werden die Mieterverwaltung (insb. Zahlungsaufforderungen und Quittierung von Mieten und Nebenkosten, Einziehung der Mieten und Nebenkosten), die technische Verwaltung (insbesondere Instandhaltung und Arbeiten) und die administrative Verwaltung (insbesondere Verwaltung der Mietverträge, Buchhaltung und Versicherungen) an Gebäudeverwaltungsgesellschaften übertragen, welche die vom Anlageverwalter und der Fondsleitung festgelegten Qualitätsanforderungen erfüllen.

Die Liste der Gebäudeverwaltungsgesellschaften wird den Jahresberichten der

Immobilien-SICAV beigelegt. Die Bedingungen für die Ausführung des

Mandats werden in separaten Verträgen festgelegt.

#### **1.5 Anlageziel und Anlagepolitik des Teilfonds**

Das Ziel der Immobilien-SICAV besteht in der Zusammenstellung eines Portfolios von in der Schweiz befindlichen Gebäuden. Die Anlagesubstanz soll langfristig erhalten

und ihre Erträge sollen geeignet ausgeschüttet werden. Es ist vorgesehen, den Teilfonds für die Zeichnung zu schließen, sobald die Einlagen der Anleger 500 Millionen CHF erreicht haben.

Um dieses Anlageziel zu erreichen, legt der Teilfonds ausschließlich in Gebäude und sonstige Werte an, die gemäß dem Anlagereglement zulässig sind.

Der Teilfonds unterliegt den folgenden Hauptrisiken: Abhängigkeit von der Konjunktorentwicklung, Änderungen des Angebots und der Nachfrage auf dem Schweizer Immobilienmarkt, begrenzte Liquidität auf dem Schweizer Immobilienmarkt insbesondere bei großen Immobilienprojekten, Abweichung der Kapitalmarktzinsen von den Hypothekenzinsen, subjektive Einschätzung der Gebäude, Risiken in Zusammenhang mit dem Bau von Gebäuden, Umweltrisiken (z. B. kontaminierte Standorte), Unsicherheit über die Entwicklung der Wettbewerbssituation auf dem Immobilienmarkt, Gesetzesänderungen und Änderungen bei Vorschriften, mögliche Interessenkonflikte. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass eine Erhöhung der Aktienkurse nicht auf eine ähnliche Entwicklung in der Zukunft hindeutet.

Die Immobilien-SICAV bzw. der Teilfonds verwenden keine Derivate und führen weder Pensionsgeschäfte noch Effektenanleihen durch.

## **1.6 Standardprofil der Aktionäre**

Der Teilfonds ist auf qualifizierte Anleger im Sinne von Art. 10, Abs. 3 und 3ter KAG mit einem langfristigen Anlagehorizont begrenzt, die in erster Linie regelmäßige Erträge anstreben. Die Aktionäre können vorübergehende Schwankungen des Aktienkurses des Teilfonds verkraften und sind nicht von der Tätigkeit der Anlage abhängig.

## **1.7 Ausübung von Gesellschafter- und Gläubigerrechten**

Die Immobilien-SICAV übt alle mit der Eigenschaft als Gesellschafter und Gläubiger verbundenen Rechte im Zusammenhang mit dem unabhängig verwalteten Teilfonds aus. Hierbei richtet sie sich ausschließlich nach dem Interesse der Aktionäre. Auf Wunsch können die Aktionäre von der Immobilien-SICAV Auskunft über die Ausübung der Gesellschafter- und Gläubigerrechte erhalten.

Im laufenden Tagesgeschäft ist es der Immobilien-SICAV freigestellt, die Gesellschafter- und Gläubigerrechte selbst auszuüben oder die Ausübung an die Depotbank oder an Dritte zu delegieren.

Bei allen übrigen Punkten, die möglicherweise die Interessen der Aktionäre nachhaltig berühren, wie namentlich bei der Ausübung der Gesellschafter- und Gläubigerrechte, die der Fondsleitung als Aktionärin oder Gläubigerin der Depotbank oder sonstiger ihr nahestehender juristischer Personen zustehen, übt die Immobilien-SICAV das Stimmrecht selbst aus oder erteilt diesbezüglich ausdrückliche Weisungen. Sie darf sich dabei auf Informationen stützen, die sie von der Depotbank, dem Verwalter des Portfolios, der Gesellschaft oder von Dritten erhält oder aus der Presse erfährt.

Der Immobilien-SICAV ist es freigestellt, auf die Ausübung der Gesellschafter- und Gläubigerrechte zu verzichten.

## 1.8 Wichtige Steuervorschriften die Immobilien-SICAV betreffend

Die Immobilien-SICAV unterliegt dem schweizerischen Recht. Daher unterliegt die Immobilien-SICAV weder einer Ertrags- noch einer Kapitalsteuer. Immobilien-SICAVs mit direktem Grundeigentum stellen eine Ausnahme dar. Gemäß Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer unterliegen Einkünfte aus direktem Grundeigentum der Besteuerung bei dem Teilfonds. Der Aktionär hingegen ist von der Steuer befreit. Kapitalerträge aus direktem Grundeigentum sind ebenfalls nur bei dem Teilfonds zu versteuern.

Die im Teilfonds auf inländische Erträge einbehaltene Eidgenössische Verrechnungssteuer kann von der Immobilien-SICAV vollumfänglich zurückgefordert werden.

Im Ausland erzielte Einkünfte und Kapitalerträge können ggf. den im Anlageland gültigen Einbehalten an der Quelle unterliegen. Soweit möglich wird für solche Steuern von der Immobilien-SICAV mit Berufung auf Doppelbesteuerungs- oder spezifische sonstige Abkommen die Rückzahlung zugunsten der in der Schweiz ansässigen Aktionäre beantragt.

Die Ertragsausschüttungen des Teilfonds (an in der Schweiz und im Ausland ansässige Aktionäre) unterliegen der Eidgenössischen Verrechnungssteuer (Quellensteuer) in Höhe von 35 %. Die Kapitalerträge und -gewinne aus direktem Grundeigentum sowie die Kapitalgewinne aus veränderten Beteiligungen und sonstigen per Kupon ausgeschütteten Vermögenswerten unterliegen nicht der Verrechnungssteuer.

Die in der Schweiz ansässigen Aktionäre können die einbehaltene Verrechnungssteuer per Angabe des entsprechenden Ertrages auf ihrer Steuererklärung oder per Einreichung eines getrennten Rückzahlungsantrages zurückerhalten.

Die im Ausland ansässigen Aktionäre können die einbehaltene Verrechnungssteuer nach dem gegebenenfalls zwischen der Schweiz und ihrem jeweiligen Wohnsitzland bestehenden Doppelbesteuerungsabkommen zurückfordern. Sollte es kein solches Doppelbesteuerungsabkommen geben, kann die einbehaltene Verrechnungssteuer nicht erstattet werden.

Die ausgeschütteten Erträge und/oder beim Verkauf bzw. der Rückgabe von Anteilen erzielten Zinseinkünfte unterliegen in der Schweiz nicht der EU-Besteuerung für Spareinlagen.

Der Immobilienfonds ist nicht bei den US-amerikanischen Steuerbehörden registriert, weil er gemäß FATCA-Abkommen als Passive Non Financial Foreign Entities (NFFE) eingestuft ist.

Die steuerlichen Ausführungen beruhen auf der derzeit bekannten Rechtslage und Praxis. Änderungen der Gesetzgebung, der Rechtsprechung und der Praxis der Steuerbehörden bleiben ausdrücklich vorbehalten.

**Die Besteuerung und die übrigen steuerlichen Auswirkungen für die Aktionäre beim Kaufen, Halten und Verkaufen von Aktien richten sich nach den Steuervorschriften im Wohnsitzland des Anlegers. Die steuerlichen Auswirkungen für die Anleger können somit je nach Land unterschiedlich sein. Die an einer Anlage interessierten Personen sind daher gehalten, sich bei ihrem**

**Steuerberater oder ihrem Treuhänder über die sie betreffenden steuerlichen Auswirkungen informieren. Die Immobilien-SICAV übernimmt keinerlei Haftung für die persönlichen steuerlichen Auswirkungen, die dem Anleger durch Kauf, Verkauf oder Halten der Teilfondsaktien der Immobilien-SICAV entstehen.**

## **2 ANGABEN ZUR DEPOTBANK**

Die Immobilien-SICAV hat CACEIS Bank, Paris, Niederlassung Nyon / Schweiz („**Bank CACEIS**“) als Depotbank eingesetzt.

Die Bank CACEIS verfügt über eine Genehmigung der eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (nachstehend „FINMA“) als schweizerische Niederlassung einer ausländischen Bank im Sinne der Verordnung der FINMA über ausländische Banken und als Depotbank im Sinne des Gesetzes für kollektive Kapitalanlagen; ihr Gesellschaftssitz befindet sich in Nyon, Schweiz. Die Bank CACEIS ist eine Niederlassung von CACEIS Bank und unterliegt dem französischen Recht.

Die Depotbank kann Dritt- und Sammelverwahrer in der Schweiz oder im Ausland mit der Aufbewahrung des Teilfondsvermögens beauftragen, sofern eine sachgerechte Verwahrung gewährleistet ist. Die Verwahrung der Finanzinstrumente darf nur einem der Aufsicht unterliegenden Dritt- oder Sammelverwahrer übertragen werden. Davon ausgenommen ist die zwingende Verwahrung an einem Ort, an dem die Übertragung an einen der Aufsicht unterliegenden Dritt- oder Sammelverwahrer nicht möglich ist, wie insbesondere aufgrund zwingender Rechtsvorschriften oder der Modalitäten des Anlageprodukts. Bei Delegation einer Aufgabenausführung an einen Dritten haftet die Depotbank für durch diesen Dritten verursachte Schäden, sofern sie nicht nachweisen kann, dass sie bei der Auswahl, der Anweisung und der Überwachung die angesichts der Umstände gebotene Sorgfalt hat walten lassen.

Die Dritt- und Sammelverwahrung bringt es mit sich, dass die Immobilien-SICAV an den hinterlegten Wertpapieren nicht mehr das Allein-, sondern nur noch das Miteigentum hat. Wenn überdies der Dritt- oder Sammelverwahrer nicht der Aufsicht unterstellt ist, erfüllt der betreffende Dritt- oder Sammelverwahrer die für die Schweizer Banken gültigen organisatorischen Anforderungen möglicherweise nicht.

## **3 ANGABEN ZU DRITTEN**

### **3.1 Zahlstellen**

Die Zahlstellenfunktion wird von der Depotbank übernommen.

### **3.2 Prüfgesellschaft**

Die Prüfgesellschaft ist KPMG SA, Esplanade de Pont-Rouge 6, 1212 Grand-Lancy. Sie führt die aufsichtsrechtliche Prüfung gemäß Gesellschaftsrecht der Immobilien-SICAV durch.

### 3.3 Mit den Schätzungen beauftragte Sachverständige

Die Immobilien-SICAV hat mit der Genehmigung der Aufsichtsbehörde die folgenden Sachverständigen beauftragt:

- Frau Denise Dupraz, D&A architecture et expertises immobilières Sàrl, 1066 Epalinges,
- Frau Stéphanie Osler, EXPERTOP, Rue de la Gare 16, 2024 St-Aubin,
- Wüest & Partner AG, Alte Börse Bleicherweg 5, 8001 Zürich, die verantwortlichen Personen sind Herr Pascal Marazzi de Lima und Herr Andreas Häni.

Die mit den Schätzungen beauftragten Sachverständigen verfügen über langjährige Erfahrung in immobilienbezogenen Leistungen wie Immobilienbewertung, komplexe Immobilienmarktanalyse, Benchmarking, Berechnung von Immobilienindizes und Entwicklung von allgemeinen IT-Lösungen für die Bereiche Hypotheken und Portfolioverwaltung. Die genaue Mandatsausführung ist in einem Vertrag zwischen der Immobilien-SICAV und den Sachverständigen geregelt.

Die Immobilien-SICAV hat das Unternehmen Wüest Partner AG, Zürich, beauftragt. Die verantwortlichen Personen sind Herr Pascal Marazzi de Lima und Herr Andreas Häni. Die Wüest Partner AG zeichnet sich durch langjährige Erfahrung im Bereich der Immobilienbewertung für Immobilien-Anlagefonds nach schweizerischem Recht aus. Die genaue Ausführung des Mandats regelt ein zwischen der Immobilien-SICAV und der Wüest Partner AG abgeschlossenes Mandat.

## 4 SONSTIGE ANGABEN

### 4.1 Nützliche Hinweise

Valorenummer:	57473356
ISIN:	CH0574733561
Notierung / Handel:	Unternehmeraktien – keine Notierung, kein Handel Anlegeraktien – siehe Anlagereglement und nachstehend „Anlagereglement“.
Geschäftsjahr:	1. Oktober bis 30. September, der erste buchhalterische Abschluss wird zum 30. September 2021 durchgeführt
Laufzeit:	unbefristet
Rechnungseinheit:	CHF
Aktien:	Die Aktien werden nicht materiell ausgegeben, sondern buchhalterisch erfasst.
Ertragsverwendung:	Ausschüttung der Erträge innerhalb von vier Monaten nach dem Geschäftsjahresabschluss
Market Maker:	Unter Beachtung des anwendbaren Reglements (insb. des Bundesgesetzes über die kollektiven

Kapitalanlagen und der Börsenordnung) gewährleistet die Fondsleitung mittels einer Bank oder eines Immobilienhändlers den regelmäßigen außerbörslichen Handel mit Anlegeraktien.

Die Immobilien-SICAV veröffentlicht im Publikationsorgan den Verkehrswert des Teilfondsvermögens und den sich daraus ergebenden Inventarwert der Aktienanteile. Diese Veröffentlichung erfolgt gleichzeitig mit der Information an die Bank oder den Immobilienhändler, die bzw. der für die börsliche oder außerbörsliche Behandlung der Aktien verantwortlich ist.

#### Liquiditätsvereinbarung

Die Immobilien-SICAV hat eine Liquiditätsvereinbarung mit der Bank CACEIS, Niederlassung Nyon / Schweiz unterzeichnet, in der der Bank CACEIS jedoch keine Ausschließlichkeit gewährt wird. Die Immobilien-SICAV kann frei andere Vereinbarungen mit anderen Banken oder Immobilienhändlern eingehen. Die für diese Tätigkeit gültigen Bedingungen sind in einer spezifischen Vereinbarung zwischen der Immobilien-SICAV und der Bank CACEIS geregelt und unterliegen den anwendbaren gesetzlichen Bestimmungen.

Ansprechpartner für die Liquiditätsvereinbarung:  
opsch@caceis.com & opsch-TA@caceis.com

#### Prüfung der Anleger:

Die Depotbank ist für die Prüfung der Für diesen Anlagefonds anlageberechtigten Anleger verantwortlich. Bei jeder Zeichnung muss der Anleger eine von der Depotbank ausgestellte Bescheinigung ausfüllen und unterzeichnen, mit der nachgewiesen wird, dass er ein qualifizierter Anleger im Sinne des KAG ist.

#### Ansprechpartner für die Depotbank:

CACEIS Bank, Paris, Niederlassung Nyon / Schweiz  
Route de Signy 35  
CH-1260 NYON  
Tel. Immo Desk: + 41 (0)58 261 94 96  
E-Mail-Adresse:opsch@caceis.com

## **4.2 Bedingungen für Ausgabe und Rückkauf von Aktien sowie für den Aktienhandel**

Es können jederzeit Aktien ausgegeben werden, allerdings nur in Tranchen. Die Immobilien-SICAV legt fest, wie viele neue Aktien ausgegeben werden sollen, welche Kaufbedingungen für die vorhandenen Aktionäre gelten sollen, nach welchem Verfahren die Vorzugsaktien gezeichnet werden können und welche sonstigen Bedingungen in *Anlagereglement TRES 2020*

einem separaten Emissionsprospekt genannt werden.

Die Aktionäre können jeweils zum Ende eines Geschäftsjahres mit einer Kündigungsfrist von 12 Monaten den Rückkauf ihrer Aktien und die Barauszahlung fordern.

Gemäß den vereinbarten Bedingungen kann die Immobilien-SICAV während eines Geschäftsjahres vorzeitig die zum Rückkauf angemeldeten Aktien zurückzahlen (siehe Anlagereglement, § 17, Ziffer 2).

Wünscht der Aktionär die vorzeitige Rückzahlung, muss er dies schriftlich im Rahmen des Rückkaufantrags fordern. Die ordentliche und die vorzeitige Rückzahlung erfolgen innerhalb einer Frist von drei Monaten nach dem Geschäftsjahresabschluss.

Der Nettoinventarwert des Teilfonds wird zum Verkehrswert am Ende des Rechnungsjahres sowie für jede Ausgabe von Aktien berechnet.

Der Ausgabekurs berechnet sich wie folgt: im Hinblick auf die Ausgabe berechneter Nettoinventarwert plus dem Teilfonds durch die Anlage des eingezahlten Betrags durchschnittlich verursachte Nebenkosten (Handänderungssteuer, Notargebühren, marktübliche Courtage, Provisionen, Gebühren etc.) plus Ausgabeaufschlag. Die Höhe der Nebenkosten ist nachstehend unter Ziffer 4.4 angegeben.

Der Rückkaufkurs berechnet sich wie folgt: im Hinblick auf den Rückkauf berechneter Nettoinventarwert minus durchschnittliche Nebenkosten, die dem Teilfonds durch den Verkauf des den zurückgekauften Aktien entsprechenden Anlagenanteils entstehen, minus Rückkaufgebühr. Die Höhe der Nebenkosten und der Rückkaufgebühr ist nachstehend unter Ziffer 4.4 angegeben. Ausgabe- und Rückkaufkurs werden auf CHF 0,01 gerundet.

Die Zahlung erfolgt jeweils zwei Arbeitstage nach dem Bewertungstag (Valuta 2 Tage).

Die Aktien werden nicht verbrieft, sondern buchmässig geführt.

Die Immobilien-SICAV veröffentlicht im Publikationsorgan den Verkehrswert des Teilfondsvermögens und den sich daraus ergebenden Inventarwert der Aktienanteile. Diese Veröffentlichung erfolgt gleichzeitig mit der Information an die Bank oder den Immobilienhändler, die bzw. der für die regelmäßige außerbörsliche Behandlung der Aktien verantwortlich ist.

Die SICAV delegiert für die Aktivität des Aktienzeichnens die Verpflichtungen in den Bereichen Due Diligence, Geldwäscherei und Terrorismusfinanzierung an die Bank.

### **4.3 Vergütungen und Nebenkosten**

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

Ausgabeaufschlag zugunsten des Unternehmerteilfonds, der Depotbank, der Leitung, des Verwalters und/oder der Auftragnehmer in der Schweiz und im Ausland

maximal 5 % des NIV

Rückkaufgebühr zugunsten des Unternehmerteilfonds, der Depotbank, der Leitung, des

Verwalters und/oder der mit der Promotion in der Schweiz und im Ausland beauftragten Auftragnehmer

maximal 3 % des NIV

*4.32 Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Teilfonds (Auszug aus § 19 des Anlagereglements)*

Verwaltungsgebühr der Immobilien-SICAV,  
fällig pro Quartal

maximal 1,2 % des NIV.

Die Verwaltungsgebühr wird für die Administration, die Verwaltung und den Vertrieb des Teilfonds verwendet.

Gebühr der Depotbank,  
fällig pro Quartal

maximal 0,05 % des NIV

Für die Auszahlung des Jahresertrages an die Aktionäre erhebt die Depotbank gegenüber dem Teilfonds eine Gebühr von maximal 0,50 % des ausgeschütteten Bruttobetragts.

Zusätzlich können dem Teilfonds die übrigen in § 19 des Anlagereglements aufgeführten Vergütungen und Nebenkosten in Rechnung gestellt werden.

*4.33 Gewährung von Rabatten und Zahlung von Rückvergütungen*

Die Immobilien-SICAV und deren Auftragnehmer können Rückvergütungen für das Anbieten von Fondsanteilen in der Schweiz oder von der Schweiz aus zahlen. Mit dieser Entschädigung können insbesondere folgende Dienstleistungen abgegolten werden:

- Angebot und/oder Anlage von Aktien der Immobilien-SICAV;
- Anlegersuche im Rahmen der Ausgabe neuer Aktien;
- Käufersuche im Rahmen des Prozesses des Kaufs und Verkaufs von Aktien der Immobilien-SICAV;
- Verwaltung der Anlegerbeziehungen;
- Reaktion auf spezifische Anlegeranfragen;
- Aushändigung der Rechtsdokumente der Immobilien-SICAV an die interessierten Anleger;
- Bearbeitung von Anlegeranfragen zur Immobilien-SICAV;
- Verteilung von Marketing- und Rechtsdokumenten;
- Organisation von Konferenzen und Präsentationen oder sonstigen Veranstaltungen in Zusammenhang mit der Immobilien-SICAV;
- Übermittlung oder Bereitstellung des Zugangs zu den gesetzlich vorgeschrieben sowie zu den sonstigen Veröffentlichungen;
- Benennung und Überwachung externer Auftragnehmer;

Rückvergütungen gelten nicht als Rabatte, auch wenn sie letztlich ganz oder teilweise den Anlegern zufließen.

Die Empfänger der Rückvergütungen gewährleisten eine transparente Offenlegung und teilen den Anlegern unaufgefordert und kostenlos die Höhe der Vergütungen mit, die sie für Promotion und Angebot erhalten können.

Sie teilen den Anlegern auf Anfrage die tatsächlich für Promotion und Angebot der kollektiven Kapitalanlagen erhaltenen Beträge mit.

Die Immobilien-SICAV und ihre Auftragnehmer gewähren im Rahmen der Promotion und des Angebots in der Schweiz oder von der Schweiz aus keinerlei Rabatte, die der Senkung der Gebühren und Kosten der Anleger dienen.

#### *4.34 Anlagen in verbundene kollektive Anlagen*

Wenn die Immobilien-SICAV Aktien oder Anteile anderer kollektiver Kapitalanlagen erwirbt, die direkt oder indirekt von der Person oder dem Unternehmen verwaltet werden, an die/das die Anlageentscheidungen delegiert wurden (Anlageverwalter), oder die von einer Person oder einem Unternehmen verwaltet werden, die/das mit diesem Anlageverwalter im Rahmen einer Verwaltungs- oder Kontrollgemeinschaft oder durch eine wesentliche direkte oder indirekte Beteiligung verbunden ist, kann die Immobilien-SICAV dem Teilfonds nicht die eventuellen Ausgabeaufschläge oder Rückkaufgebühren der verbundenen Zielfonds abbuchen.

#### *4.35 Vereinbarung über die Teilung von Gebühren und geldwerten Vorteilen („Soft Commissions“)*

Die Immobilien-SICAV hat keine Vereinbarungen über eine Gebührenteilung abgeschlossen.

Die Immobilien-SICAV hat keine Vereinbarungen über „Soft Comissions“ abgeschlossen.

### **4.4 Veröffentlichungen der Immobilien-SICAV**

Weitere Informationen über die Immobilien-SICAV sind deren letztem Jahresbericht zu entnehmen.

Das Anlagenreglement, die Satzung und die Jahresberichte sind kostenlos auf Anfrage am Sitz der Immobilien-SICAV oder bei den Auftragnehmern verfügbar, die für Promotion und Angebot der SICAV verantwortlich sind.

Änderungen an der Satzung oder am Anlagereglement, ein Wechsel der Fondsleitung oder der Depotbank sowie die Abwicklung der Immobilien-SICAV werden von der Immobilien-SICAV auf der elektronischen Plattform von Swiss Fund Data AG ([www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch)) veröffentlicht. Besteht gemäß dem schweizerischen Obligationenrecht Veröffentlichungspflicht, erfolgt eine zusätzliche Veröffentlichung im Schweizerischen Handelsamtsblatt „SHAB“.

Die Preise werden bei jeder Ausgabe und bei jedem Rückkauf von Aktien mit dem Vermerk „zuzüglich Provisionen“ veröffentlicht. Mindestens erfolgt die Veröffentlichung jedoch einmal pro Monat auf der elektronischen Plattform der Swiss Fund Data AG

[www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch)).

#### **4.5 Gebäudeversicherungen**

Die Gebäude, die im Eigentum der SICAV oder ihrer Teilfonds liegen, sind grundsätzlich gegen Brand- und Wasserschäden sowie gegen häufige Haftpflichtschäden versichert. Die durch Brand- und Wasserschäden verursachten Mietausfälle sind in diesem Versicherungsschutz enthalten. Nicht versichert sind hingegen Erdbebenschäden und deren Folgen.

#### **4.6 Verkaufsbeschränkungen**

Bei Ausgabe und Rückkauf von Aktien dieser Immobilien-SICAV im Ausland kommen die dort geltenden Bestimmungen zur Anwendung. Derzeit darf die Immobilien-SICAV in anderen Ländern keine Promotion betreiben, und es ist auch nicht vorgesehen, die entsprechenden Genehmigungen zu erwerben.

Die vorliegende Präambel richtet sich nicht an Personen, die einer Rechtsordnung unterliegen, welche diesen Personen den Zugriff aufgrund ihrer Staatsangehörigkeit, ihres Status oder ihres Wohnsitzes verbietet. Die Immobilien-SICAV hat bei der US-amerikanischen Securities and Exchange Commission keine Genehmigung für Angebot oder Verkauf der Aktien der Immobilien-SICAV an die Öffentlichkeit gemäß „Securities Act of 1933“ beantragt und wird dies auch in Zukunft nicht tun. Die Immobilien-SICAV ist nicht gemäß „Investment Company Act of 1940“ inkl. Änderung registriert und wird auch in Zukunft nicht registriert sein.

Die vorliegende Präambel sowie die Aktien der Immobilien-SICAV dürfen (i) in den Vereinigten Staaten von Amerika, in den in US-Besitz befindlichen Gebieten, in den der US-Rechtsordnung unterliegende Besitztümern oder Regionen und (ii) an US-Personen gemäß Securities Act of 1933 weder verkauft noch geliefert noch angeboten werden.

Die Immobilien-SICAV kann den Verkauf, die Übertragung und den Transfer von Aktien an natürliche und juristische Personen in bestimmten Ländern oder Gebieten verbieten oder einschränken.

#### **4.7 Ausführliche Bestimmungen**

Alle weiteren Angaben zur Immobilien-SICAV, wie etwa die Bewertung des Teilfonds, die Nennung sämtlicher zulasten des Aktionärs und des Teilfonds gehenden Vergütungen und Nebenkosten sowie die Ergebnisverwendung werden im Anlagereglement genauer ausgeführt.

# **THEMIS REAL ESTATE SICAV**

## **Anlagereglement**

## INHALT

<b>THEMIS REAL ESTATE SICAV</b> .....	<b>15</b>
<b>Anlagereglement</b> .....	<b>15</b>
I Grundlagen	19
§ 1 Unternehmensname und Sitz der Gesellschaft, der Fondsleitung, der Depotbank und des Vermögensverwalters.....	19
II Allgemeine Angaben	20
§ 2 Rechtsbeziehungen .....	20
§ 3 Aufgaben und Zuständigkeiten der Immobilien-SICAV .....	20
§ 4 Depotbank.....	22
§ 5 Aktien und Aktienklassen .....	25
§ 6 Aktionärskreis.....	25
III Richtlinien der Anlagepolitik	26
A Anlagegrundsätze	26
§ 7 Einhaltung der Anlagerichtlinien.....	26
§ 8 Anlagepolitik.....	26
§ 9 Garantie für kurzfristige Verbindlichkeiten und Guthaben .....	28
B Anlagetechniken und Anlageinstrumente	28
§ 10 Effektenleihe .....	28
§ 11 Pensionsgeschäfte.....	28
§ 12 Derivate.....	28
§ 13 Aufnahme und Gewährung von Krediten .....	29
§ 14 Pfandrechte auf Gebäude .....	29
C Anlagebeschränkungen	29
§ 15 Risikoverteilung und Beschränkungen.....	29
IV Berechnung des Nettoinventarwerts sowie Ausgabe und Rückkauf von Aktien, mit der Schätzung beauftragte Sachverständige	30
§ 16 Berechnung des Nettoinventarwerts und Heranziehung von mit der Schätzung beauftragten Sachverständigen .....	30
§ 17 Ausgabe, Rückkauf und Tausch von Aktien sowie Handel .....	32
V Vergütungen und Nebenkosten	34
§ 18 Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Aktionäre .....	34
§ 19 Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Teilfonds .....	35
VI Rechnungslegung und Prüfung	38
§ 20 Rechnungslegung .....	38
§ 21 Revision .....	38
VII Ergebnisverwendung	39
§ 22 Ergebnisverwendung .....	39

VIII	Veröffentlichungen der Immobilien-SICAV	39
	§ 23 Veröffentlichungen der Immobilien-SICAV .....	39
IX	Umstrukturierung und Auflösung	40
	§ 24 Zusammenlegung .....	40
	§ 25 Laufzeit der Immobilien-SICAV oder des Teilfonds und Auflösung .....	41
X	Änderungen am Anlagereglement	42
	§ 26 Änderungen am Anlagereglement.....	42
XI	Haftung	43
	§ 27 Haftung .....	43
XII	Anwendbares Recht und Gerichtsstand	43
	§ 28 Anwendbares Recht und Gerichtsstand.....	43

Begriffsbestimmung

**„Teilfonds Anleger“**

Im Folgenden als „Teilfonds“ bezeichnet

**„Teilfonds Unternehmer“**

Im Folgenden als „Unternehmerteilfonds“ bezeichnet

**„Schweizerischer Immobilienfonds (Einzelfonds) in der Rechtsform einer Société d'investissement à capital variable (SICAV – Investmentgesellschaft mit variablem Grundkapital“**

Im Folgenden als „Immobilien-SICAV“ bezeichnet

**„Anlegeraktie“**

Im Folgenden als „Aktie“ bezeichnet

**„Anlegeraktionär“**

Im Folgenden als „Aktionär“ bezeichnet

**„CHF“**

Steht für den Schweizer Franken

Aus Gründen der Vereinfachung werden im Folgenden nur die männlichen Formen verwendet.

## I Grundlagen

### § 1 Unternehmensname und Sitz der Gesellschaft, der Fondsleitung, der Depotbank und des Vermögensverwalters

1. Unter dem Unternehmensnamen Themis Real Estate SICAV wurde ein Unternehmen in der Rechtsform der „Société d'investissement à capital variable“ (SICAV – Investmentgesellschaft mit variablem Kapital) mit externer Verwaltung vom Typ „Immobilienfonds“ („Immobilien-SICAV“) gemäß Art. 36 ff. in Verbindung mit den Art. 58 ff. des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 23 („KAG“) gegründet, die in die folgenden Teilfonds unterteilt ist:

Unternehmerteilfonds

Teilfonds Themis Property I

2. Der Sitz der Immobilien-SICAV befindet sich Rue de la Grotte 6, CH-1001 Lausanne (VD).
3. Die Depotbank ist CACEIS Bank, Paris, Niederlassung Nyon / Schweiz, Rte de Signy 35, CH-1260 Nyon.
4. Die Immobilien-SICAV delegiert die Verwaltung, darunter auch Promotion und Angebot, sowie die Anlageentscheidungen und weitere Aufgaben an die Fondsleitung CACEIS (Switzerland), Rte de Signy 35, CH-1260 Nyon.
5. Die Fondsleitung delegiert die Anlageentscheidungen der Immobilien-SICAV an Themis Capital SA, Chemin de Mornex 3, 1003 Lausanne.
6. Gemäß Artikel 35 FINIG delegiert die Fondsleitung die administrative und technische Verwaltung der Immobilienfonds, für die die Fondsleitung handelt, an das Unternehmen FidFund Management SA.
7. In Anwendung von Art. 10, Abs. 5, KAG hat die Aufsichtsbehörde auf Antrag der Immobilien-SICAV und mit der Einwilligung der Depotbank genehmigt, dass die folgenden Bestimmungen für diesen Fonds nicht gelten sollen:
  - Verpflichtung zur Erstellung eines Halbjahresberichts;
  - Verpflichtung zur Erstellung eines Prospekts und eines vereinfachten Prospekts;
  - Verpflichtung zur Ausgabe von Aktien gegen Bargeld;
  - Die Beschränkung, gemäß der bei der Verpfändung von Grundstücken und bei der Sicherung von Pfandrechten nach Art. 65, Abs. 2 KAG alle betroffenen Grundstücke im Durchschnitt nur bis zu einem Drittel ihres Wertes belastet werden dürfen (siehe § 14.2);
  - Verpflichtung zur Einhaltung der Anlagebeschränkungen zwei Jahre nach der Auflegung (siehe § 7.1);
  - Anlagebeschränkungen bei Bauland, inkl. Abrissgebäude und im Bau befindlicher Gebäude: gemäß Art. 87, Abs. 3, Bst. A KKV (siehe § 15, Ziffer 4) bis zu 30 %;

- da die Anlagebeschränkung vorsieht, dass die Sicht- und Terminguthaben bis zu einer Höchstgrenze von maximal 20 % des Fondsvermögens gemäß Art. 79 KKV bei ein und derselben Bank angelegt werden dürfen (siehe § 8, Ziffer 3).

Im Hinblick auf die weiter oben genannten Punkte hat die Aufsichtsbehörde genehmigt, dass:

- die Immobilien-SICAV innerhalb von fünf Jahren nach der Auflegung bis zu 50 % des Fondsvermögens in Bauland (inkl. Abrissgebäude) und im Bau befindliche Gebäude anlegen darf;

Für den Unternehmerteilfonds hat die Aufsichtsbehörde genehmigt, dass die Immobilien-SICAV die folgenden Anlagebeschränkungen beachten muss:

Die SICAV kann bei ein und derselben Bank 100 % des Unternehmerteilfonds in Sicht- und Terminguthaben anlegen. Bei dieser Beschränkung sind sowohl die liquiden Mittel als auch die Anlagen in Bankguthaben einzubeziehen.

## **II Allgemeine Hinweise**

### **§ 2 Rechtsbeziehungen**

1. Die Rechtsbeziehungen zwischen den Aktionären und der Immobilien-SICAV sind im vorliegenden Anlagereglement, der Satzung der Immobilien-SICAV und durch die für kollektive Kapitalanlagen und für Aktiengesellschaften gültigen gesetzlichen Bestimmungen geregelt.

### **§ 3 Aufgaben und Zuständigkeiten der Immobilien-SICAV**

1. Die Immobilien-SICAV kann die Anlageentscheidungen sowie weitere Aufgaben delegieren, um eine sachgerechte Verwaltung zu gewährleisten. Sie beauftragt ausschließlich Personen, die für die einwandfreie Ausführung der übertragenen Aufgaben ausreichend qualifiziert sind; sie stellt die Unterweisung und Überwachung dieser Personen sicher und kontrolliert die Durchführung des Auftrags.

Die Administration kann lediglich an eine im Sinne von Art. 28 ff. KAG autorisierte Leitung delegiert werden und umfasst auch Promotion und Angebot der Immobilien-SICAV. Darüber hinaus delegiert die extern verwaltete Immobilien-SICAV die Vermögensverwaltung an dieselbe Fondsleitung oder an einen einer Aufsicht unterworfenen Kollektivvermögensverwalter.

Die Anlageentscheidungen dürfen nur an Vermögensverwalter delegiert werden, die einer anerkannten Aufsicht unterstehen.

Sieht das ausländische Recht eine Vereinbarung über Zusammenarbeit und Informationsaustausch mit den ausländischen Aufsichtsbehörden vor, darf die Immobilien-SICAV die Anlageentscheidungen nur dann an ausländische Vermögensverwalter delegieren, wenn zwischen der FINMA und der von diesen Entscheidungen betroffenen ausländischen Aufsichtsbehörde eine solche Vereinbarung besteht.

2. Die Immobilien-SICAV und ihre Auftragnehmer unterliegen der Treue-, Sorgfalts- und Auskunftspflicht. Sie handeln unabhängig und ausschließlich im Interesse der Aktionäre. Sie treffen die für eine einwandfreie Geschäftsführung erforderlichen organisatorischen Maßnahmen. Sie gewährleisten eine transparente Rechnungslegung und informieren angemessen über den von ihnen verwalteten Teilfonds.  
Sie informieren die Anleger über sämtliche Honorare und über die Gebühren, die direkt oder indirekt zulasten der Anleger gehen, sowie über deren Verwendung; sie informieren die Anleger umfassend, wahrheitsgetreu und verständlich über Vergütungen, die sie für die Promotion kollektiver Kapitalanlagen in Form von Provisionen, Courtagen und sonstigen geldwerten Vorteilen erhalten haben.
3. Die Immobilien-SICAV kann Teilfonds mit anderen Teilfonds der Immobilien-SICAV oder einer anderen SICAV im Sinne der Art. 36 ff. KAG gemäß den Bestimmungen von § 24 zusammenlegen oder gemäß den Bestimmungen von § 25 auflösen.
4. Die Immobilien-SICAV kann Teile oder die Gesamtheit des Vermögens einzelner Teilfonds der Immobilien-SICAV oder anderer SICAVs im Sinne von Art. 36 ff. KAG gemeinsam verwalten (Pooling), sofern die betreffenden Teilfonds bei derselben Depotbank hinterlegt sind. Daraus entstehen den Aktionären keinerlei Zusatzkosten. Durch Pooling wird keinerlei Solidarität zwischen den beteiligten Teilfonds begründet. Die Gesellschaft kann die von den beteiligten Teilfonds im Pool gehaltenen Vermögenswerte jederzeit aus dem Pooling herausnehmen. Der Pool stellt kein eigenes Vermögen dar.
5. Die Immobilien-SICAV hat Anspruch auf die in § 18 und 19 vorgesehenen Gebühren, auf Befreiung von den während der ordnungsgemäßen Aufgabenerfüllung eingegangenen Verpflichtungen und auf Vergütung der zur Erfüllung dieser Verbindlichkeiten entstandenen Aufwendungen.
6. Ohne vorherige Genehmigung der Aufsichtsbehörde darf die Immobilien-SICAV keine Immobilien von ihren Unternehmeraktionären, Auftragnehmern oder diesen Instanzen nahestehenden natürlichen oder juristischen Personen erwerben oder an diese verkaufen. Dies gilt gleichermaßen für Bar- und Sachkäufe.

Die Aufsichtsbehörde kann aus triftigen Gründen Ausnahmegenehmigungen für das Transaktionsverbot mit nahestehenden Personen erteilen. Dies ist dann möglich, wenn die Ausnahme im Interesse der Aktionäre ist und zusätzlich zu der Schätzung der ständigen Sachverständigen der Immobilien-SICAV ein weiterer, von den vorstehend genannten Sachverständigen und deren Arbeitgeber unabhängiger Sachverständiger von der Immobilien-SICAV, ihrer Fondsleitung, ihrem Verwalter und von der Depotbank mit der Schätzung beauftragt wird und bestätigt, dass der Kauf- und der Verkaufspreis der Immobilie sowie die Transaktionskosten marktkonform sind.

Am Ende der Transaktion erstellt die Immobilien-SICAV einen Bericht, der Angaben zu den verschiedenen erworbenen oder veräußerten Immobilien sowie deren Wert zum Referenzdatum des Erwerbs oder der Veräußerung, den Schätzbericht der ständigen Sachverständigen sowie den von dem unabhängigen Sachverständigen gemäß Art. 32A, Abs. 1, Bst. C KKV erstellten Bericht über die Marktkonformität des Kauf- oder Verkaufspreises enthält.

Im Rahmen ihrer Revision bestätigt die Prüfgesellschaft der Immobilien-SICAV, dass die für Immobilienanlagen gültige besondere Treuepflicht beachtet wurde.

Die Immobilien-SICAV erwähnt in ihrem Jahresbericht die genehmigten Transaktionen mit nahestehenden Personen.

7. Weitere Einzelheiten zur Delegation werden in der Präambel oder in den Statuten gegeben.

#### **§ 4 Depotbank**

1. Die Depotbank gewährleistet die Verwahrung des Gesellschaftsvermögens, insbesondere der nicht verpfändeten Pfandbriefe und der Aktien der Immobiliengesellschaften. Sie übernimmt Ausgabe und Rückkauf der Aktien und verwaltet den Zahlungsverkehr für die Immobilien-SICAV. Für die laufende Verwaltung von Immobilien kann sie Konten von Dritten führen lassen.
2. Bei Transaktionen, die sich auf das Vermögen der Immobilien-SICAV beziehen, garantiert die Depotbank, dass ihr der Gegenwert innerhalb der üblichen Fristen übertragen wird. Die Depotbank informiert die Immobilien-SICAV, wenn der Gegenwert nicht innerhalb der üblichen Fristen erstattet wird und fordert die Gegenpartei dazu auf, den betreffenden Vermögenswert soweit möglich zu ersetzen.

3. Die Depotbank führt die Register und Konten, die dazu benötigt werden, die verwahrten Objekte der verschiedenen kollektiven Anlagen jederzeit voneinander unterscheiden zu können. Die Depotbank überprüft das Eigentum der Immobilien-SICAV und verwaltet die entsprechenden Register, wenn die Objekte nicht verwahrt werden können.
4. Die Depotbank und ihre Auftragnehmer unterliegen der Treue-, Sorgfalts- und Auskunftspflicht. Sie handeln unabhängig und ausschließlich im Interesse der Aktionäre. Sie treffen die für eine einwandfreie Geschäftsführung erforderlichen organisatorischen Maßnahmen. Sie gewährleisten eine transparente Rechnungslegung und informieren angemessen über die Immobilien-SICAV oder den von ihnen verwalteten Teilfonds. Sie informieren die Aktionäre über sämtliche Honorare und über die Gebühren, die direkt oder indirekt zulasten der Anleger gehen, sowie über deren Verwendung; sie informieren die Aktionäre umfassend, wahrheitsgetreu und verständlich über Vergütungen, die sie für die Promotion kollektiver Kapitalanlagen in Form von Provisionen, Courtagen und sonstigen geldwerten Vorteilen erhalten haben.
5. Die Depotbank kann Dritt- und Sammelverwahrer in der Schweiz und im Ausland mit der Aufbewahrung der Teilfonds beauftragen, sofern eine sachgerechte Verwahrung gewährleistet ist. Die Depotbank achtet darauf, dass der von ihr beauftragte Dritt- oder Sammelverwahrer:
  - a) über eine angemessene Organisation, finanzielle Garantien und die fachlichen Qualifikationen verfügt, die für die Art und die Komplexität der Objekte, die ihm anvertraut werden, erforderlich sind;
  - b) einer regelmäßigen externen Überprüfung unterzogen wird, die dazu dient, sicherzustellen, dass sich die Finanzinstrumente in seinem Besitz befinden;
  - c) die von der Depotbank erhaltenen Objekte so verwahrt, dass die Depotbank jederzeit anhand eines regelmäßigen Abgleichs der Konten mit dem Portfolio überprüfen kann, dass die Objekte eindeutig zum Fondsvermögen gehören;
  - d) die für die Depotbank geltenden Vorschriften hinsichtlich der Wahrnehmung der ihr übertragenen Aufgaben und der Vermeidung von Interessenkonflikten einhält.

Bei Delegation einer Aufgabenausführung an einen Auftragnehmer haftet die Depotbank für durch diesen Dritten verursachte Schäden, sofern sie nicht nachweisen kann, dass sie bei der Auswahl, der Anweisung und der Überwachung die angesichts der Umstände gebotene Sorgfalt hat walten lassen. Die Präambel enthält Erläuterungen über die mit der Übertragung der Verwahrung an einen Dritt- oder Sammelverwahrer verbundenen Risiken.

Die Verwahrung der Finanzinstrumente darf im Sinne des vorstehenden Absatzes nur einem der Aufsicht unterliegenden Dritt- oder Sammelverwahrer übertragen werden.

Davon ausgenommen ist die zwingende Verwahrung an einem Ort, an dem die Übertragung an einen der Aufsicht unterliegenden Dritt- oder Sammelverwahrer nicht möglich ist, wie insbesondere aufgrund zwingender Rechtsvorschriften oder der Modalitäten des Anlageprodukts. Die Aktionäre müssen in der Präambel über die Verwahrung durch einen nicht der Aufsicht unterliegenden Dritt- oder Sammelverwahrer informiert werden.

6. Die Depotbank achtet darauf, dass die Immobilien-SICAV die Gesetze, Satzung (mit Ausnahme der Bestimmungen über die Rechtsform der Gesellschaften) und das Anlagereglement beachtet. Sie überprüft, dass die Berechnung des Nettoinventarwerts sowie der Ausgabeaufschläge und Rückkaufkurse der Aktien sowie die damit zusammenhängenden Anlageentscheidungen den gesetzlichen Bestimmungen, der Satzung und dem Anlagereglement entsprechen und dass das Ergebnis gemäß dem Anlagereglement und der Satzung verwendet wird. Die Depotbank haftet nicht für die Auswahl der Anlagen, welche die Immobilien-SICAV im Rahmen der Anlagevorschriften trifft.
7. Die Depotbank hat Anspruch auf die in § 18 und 19 vorgesehenen Gebühren, auf Befreiung von den während der ordnungsgemäßen Aufgabenerfüllung eingegangenen Verbindlichkeiten und auf Vergütung der zur Erfüllung dieser Verpflichtungen entstandenen Aufwendungen.
8. Die Depotbank und ihre Auftragnehmer sowie die der Depotbank nahestehenden natürlichen oder juristischen Personen dürfen keine Immobilien von der Immobilien-SICAV erwerben oder an diese verkaufen.

Die Aufsichtsbehörde kann aus triftigen Gründen Ausnahmegenehmigungen für das Transaktionsverbot mit nahestehenden Personen erteilen. Dies ist dann möglich, wenn die Ausnahme im Interesse der Aktionäre ist und zusätzlich zu der Schätzung der ständigen Sachverständigen der Immobilien-SICAV ein von den vorstehend genannten Sachverständigen und deren Arbeitgeber unabhängiger Sachverständiger von der Immobilien-SICAV, ihrer Fondsleitung, ihrem Verwalter und von der Depotbank mit der Schätzung beauftragt wird und bestätigt, dass der Kauf- und der Verkaufspreis der Immobilie sowie die Transaktionskosten marktkonform sind.

Im Rahmen ihrer Revision bestätigt die Prüfgesellschaft der Immobilien-SICAV, dass die für Immobilienanlagen gültige besondere Treuepflicht beachtet wurde.

## **§ 5 Aktien und Aktienklassen**

1. Die Aktien werden in der Regel nicht verbrieft, sondern buchmäßig geführt. Der Aktionär kann auf eigene Kosten Namensaktien in Form von Wertpapieren anfordern. Die Aushändigung der Aktien an den Inhaber ist nicht erlaubt. Die aktuellen Gebühren sind der Präambel zu entnehmen. Wurden Aktien in Form von Wertpapieren ausgehändigt, müssen diese spätestens mit dem Antrag auf Rückkauf zurückgegeben werden.
2. Gemäß Art. 5 der Satzung der Immobilien-SICAV darf diese Aktienklassen erstellen, vom Markt nehmen und zusammenlegen.
3. Der Teilfonds ist nicht in Aktienklassen unterteilt.

## **§ 6 Aktionärskreis**

1. Der Aktionärskreis ist auf qualifizierte Anleger gemäss Art. 10, Abs. 3, 3bis und 3ter KAG beschränkt. Sofern in der Satzung anderweitige Bestimmungen getroffen wurden, bleiben diese vorbehalten.

Die Immobilien-SICAV garantiert gemeinsam mit der Depotbank, dass die Aktionäre die Vorschriften bezüglich des Aktionärskreises beachten. Gemäß Artikel 11 der Satzung erklären sich die Anleger damit einverstanden, dass ihre Identität von ihrer Bank an die Depotbank übermittelt wird, damit diese die Eintragung in das Register der Aktionärsanleger vornehmen und die Anerkennung durch den Verwaltungsrat der SICAV genehmigen lassen kann.

2. Die Immobilien-SICAV kann für Teilfonds unter bestimmten Umständen den Erwerb, das Halten oder die Übertragung von Aktien oder Aktienklassen begrenzen oder untersagen. Auf diese Begrenzungen und Umstände wird in der Präambel oder in der Satzung näher eingegangen.

## **III Richtlinien der Anlagepolitik A**

### **Anlagegrundsätze**

## **§ 7 Einhaltung der Anlagerichtlinien**

1. Bei der Auswahl der verschiedenen Anlagen und zur Umsetzung der Anlagepolitik gemäss § 8 beachtet die Immobilien-SICAV im Sinne einer gewichteten Risikoverteilung die folgenden Grundsätze und Höchstsätze. Diese Grundsätze und Höchstsätze beziehen sich auf den mit dem Verkehrswert bewerteten Teilfonds und sind stets einzuhalten. Vorbehaltlich der in § 14 und § 15 vorgesehenen fünfjährigen Fristen gelten für diesen Teilfonds die zwei Jahre nach Ablauf der Zeichnungsfrist (Auflegung) anwendbaren Anlagebeschränkungen.

2. Werden die Beschränkungen infolge von Marktveränderungen überschritten, muss das Anlagevolumen unter Wahrung der Interessen der Aktionäre innerhalb einer angemessenen Frist auf das zulässige Niveau verringert werden.

## § 8 Anlagepolitik

1. Die Immobilien-SICAV legt den Teilfonds in in der Westschweiz befindliche Immobilien sowie in die wesentlichen wirtschaftlichen Aktivitätsschwerpunkte in oder in der Nähe der Deutschschweiz an. Dabei erhält sie langfristig die Substanz der Anlagen und schüttet die Erträge angemessen aus. Die Immobilien-SICAV legt mindestens 60 % ihres Vermögens in Wohnobjekte und maximal 40 % ihres Vermögens in Objekte mit gewerblicher Nutzung an.
2. Es ist vorgesehen, den Teilfonds für die Zeichnung zu schließen, sobald die Einlagen der Anleger 500 Millionen CHF erreicht haben.

3. Der Teilfonds darf Anlagen tätigen in:

- a) Gebäude und Nebenobjekte.

Unter Gebäude werden verstanden:

- Wohnhäuser im Sinne von Gebäuden, die zu Wohnzwecken genutzt werden;
- Gebäude mit gewerblicher Nutzung (Büros, Läden / Einkaufszentren, Hotellerie / Parahotellerie, Dienstwohnungen/Studentenwohnheime/EMS, Lager, Aktivitäts- und Logistikgebäude, Parkplätze – die Liste erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit);
- Bauten mit gemischter Nutzung;
- Stockwerkeigentum;
- Bauland (darunter Abrissgebäude) und im Bau befindliche Gebäude; unbebautes Land muss erschlossen und sofort baureif sein und über eine vollstreckbare Baugenehmigung verfügen. Die Bauarbeiten müssen vor dem Ablauf der Gültigkeitsdauer der Baugenehmigung beginnen.
- Baurechtsgrundstücke (inkl. Bau und Dienstbarkeiten).

Die übliche Eigentümergemeinschaft der Gebäude ist berechtigt, sofern die Immobilien-SICAV einen überwiegenden Einfluss ausüben kann, d. h. wenn sie über die Mehrheit der Eigentumsanteile und der Stimmen verfügt.

- b) Beteiligungen an Immobiliengesellschaften, deren Ziel sich auf Erwerb, Verkauf, Vermietung oder Verpachtung ihrer Gebäude beschränkt, und Anlagen in Forderungen gegen solche Gesellschaften, sofern der Teilfonds über mindestens zwei Drittel ihres Kapitals und der Stimmen hält.

- c) Anteile an Immobilienfonds (darunter *Real Estate Investment Trusts*) sowie an

Immobilieninvestmentgesellschaften oder -zertifikate, die an der Börse oder an einem anderen öffentlich zugänglichen reglementierten Markt gehandelt werden.

Erwirbt die Immobilien-SICAV Anteile an anderen kollektiven Anlagen, die direkt oder indirekt von ihr selbst oder von einer Gesellschaft verwaltet werden, mit der die Immobilien-SICAV im Rahmen einer gemeinsamen Leitung oder Kontrolle oder aufgrund einer wesentlichen direkten oder indirekten Beteiligung verbunden ist („verbundene Zielfonds“), kann die Immobilien-SICAV weder etwaige Ausgabe- noch Rückkaufgebühren der verbundenen Zielfonds auf den Teilfonds umlegen.

d) Pfandbriefe und sonstige vertragliche Grundpfandrechte.

Die Gebäude werden im Grundbuch auf den Namen der Immobilien-SICAV eingetragen, und ihre Zugehörigkeit zu dem betreffenden Teilfonds wird vermerkt.

4. Vorbehaltlich des kurzfristigen Immobilienbedarfs legt die Immobilien-SICAV den Unternehmerteilfonds wie folgt an:
  - a) in Obligationen, auf Schweizer Franken lautende fest oder variabel verzinsliche Forderungstitel und -rechte der Schweizerischen Eidgenossenschaft;
  - b) in auf Schweizer Franken lautende Sicht- und Terminguthaben mit bis zu zwölf Monaten Laufzeit bei Banken mit Sitz in der Schweiz;
  - c) in Aktien des Teilfonds.

Unter den Bedingungen des Art. 83 KKV kann der Unternehmerteilfonds bis zu 100 % seines Vermögens anlegen. Die Mindesteinlage wird von den Unternehmeraktionären ständig gehalten. Die SICAV kann 100 % des Unternehmerteilfonds

in Sicht- und Terminguthaben bei ein und derselben Bank anlegen. Bei dieser Beschränkung sind sowohl die liquiden Mittel als auch die Anlagen in Bankguthaben einzubeziehen.

5. Die Immobilien-SICAV kann auf Rechnung des Teilfonds Gebäude bauen lassen. In diesem Fall kann die Immobilien-SICAV während der Vorbereitungs-, Bau- oder Renovierungsphase der Gebäude dem Ergebniskonto des Teilfonds an den Marktzinssätzen orientierte Überbrückungszinsen für die bebaubaren Grundstücke und für die im Bau befindlichen Gebäude gutschreiben; die Kosten dürfen jedoch den geschätzten Verkehrswert nicht überschreiten.

## **§ 9 Garantie für kurzfristige Verbindlichkeiten und Guthaben**

1. Um die Erfüllung ihrer Verbindlichkeiten gewährleisten zu können, muss die Immobilien-SICAV einen angemessenen Teil des Teilfonds in Form von kurzfristigen festverzinslichen Wertpapieren oder in Form von kurzfristig verfügbaren Guthaben behalten. Diese Wertpapiere und sonstigen Guthaben kann die Immobilien-SICAV

in der Rechnungseinheit des Teilfonds sowie in anderen Währungen halten, auf die die Verbindlichkeiten lauten.

2. Unter Verbindlichkeiten werden die aufgenommenen Kredite, die laufenden Verbindlichkeiten sowie die sich aus den zum Rückkauf angekündigten Aktien ergebenden Verbindlichkeiten angesehen.
3. Als kurzfristige festverzinsliche Wertpapiere werden Forderungsrechte mit bis zu 12 Monaten Laufzeit oder Restlaufzeit angesehen.
4. Unter kurzfristig verfügbaren Guthaben werden Kassenbestände, Sicht- und Terminguthaben bei der Post oder bei Banken mit einer Laufzeit von bis zu 12 Monaten sowie von einer Bank gewährte feste Kreditlimits in Höhe von bis zu 10 % des Netto-Teilfondsvermögens verstanden. Die Kreditlimits dürfen das gemäß § 14, Ziffer 2 zulässige maximale Pfandlimit nicht überschreiten.
5. Es können festverzinsliche Wertpapiere mit einer Laufzeit oder Restlaufzeit von bis zu 24 Monaten gehalten werden, um die Finanzierung von Bauprojekten zu sichern.

## **B Anlagetechniken und Anlageinstrumente**

### **§ 10 Effektenleihe**

Die Immobilien-SICAV tätigt keine Geschäfte im Bereich der Effektenleihe.

### **§ 11 Pensionsgeschäfte**

Die Immobilien-SICAV tätigt keine Pensionsgeschäfte.

### **§ 12 Derivate**

Die Immobilien-SICAV tätigt keine Derivatgeschäfte.

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

1. Die Immobilien-SICAV kann auf Rechnung des Teilfonds keine Kredite gewähren. Hiervon ausgenommen sind Forderungen gegen die Immobiliengesellschaften des Teilfonds, Pfandbriefe und sonstige vertragliche Grundpfandrechte.
2. Die Immobilien-SICAV kann auf Rechnung des Teilfonds Kredite aufnehmen.

### **§ 14 Pfandrechte auf Gebäude**

1. Die Immobilien-SICAV kann die Gebäude mit Pfandrechten belasten und diese zur Sicherung übereignen.
2. Innerhalb einer fünfjährigen Frist ab der Auflegung des Fonds dürfen die Gebäude jedoch insgesamt nur durchschnittlich bis zur Hälfte ihres Verkehrswerts belastet werden.

3. Nach dieser fünfjährigen Frist ab der Auflegung des Fonds dürfen die Gebäude insgesamt nur durchschnittlich bis zu einem Drittel ihres Verkehrswerts belastet werden.

Um die Liquidität zu erhalten, darf der Satz, zu dem die Gebäude insgesamt belastet werden dürfen, vorübergehend und ausnahmsweise auf die Hälfte des Verkehrswerts angehoben werden, sofern dabei die Interessen der Anleger gewahrt bleiben. In diesem Fall muss die Prüfgesellschaft anlässlich der Prüfung der Immobilien-SICAV eine Stellungnahme zu den Bedingungen gemäß Art. 96, Abs. 1 bis KKV abgeben.

## **C Anlagebeschränkungen**

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

1. Die Anlagen müssen nach Objekten, deren Verwendung, deren Alter, der Art der Gebäude und nach Standorten verteilt werden.
2. Die Anlagen müssen auf mindestens zehn Objekte verteilt werden. Die nach denselben Bauprinzipien gebauten Wohngebäude und angrenzenden Grundstücke gelten als ein einziges Gebäude.
3. Der Verkehrswert einer Liegenschaft darf 25 % des Teilfondsvermögens nicht überschreiten.
4. Darüber hinaus beachtet die Immobilien-SICAV die folgenden Anlagebeschränkungen in Bezug auf das Teilfondsvermögen:
  - a) Baurechtsgrundstücke: bis zu 30 %;
  - b) Pfandbriefe und sonstige vertragliche Grundpfandrechte: bis zu 10 %;
  - c) Anteile an anderen Immobilienfonds und Immobilieninvestmentgesellschaften: bis zu 25 %;
5. Die Aufsichtsbehörde hat für die ersten fünf Jahren nach der Auflegung insbesondere genehmigt, dass:
  - a) die Fondsleitung bis zu 50 % des Fondsvermögens in Bauland inkl. Abrissgebäude und in im Bau befindliche Gebäude anlegen darf.
6. Fünf Jahren nach der Auflegung hält sich die Fondsleitung bei der Umsetzung der Anlagepolitik gemäß § 8 an die folgenden Beschränkungen in Bezug auf das Fondsvermögen:
  - a) die Fondsleitung bis zu 30 % des Fondsvermögens in Bauland inkl. Abrissgebäude und in im Bau befindliche Gebäude anlegen darf.

#### **IV Berechnung des Nettoinventarwerts sowie Ausgabe und Rückkauf von Aktien, mit der Schätzung beauftragte Sachverständige**

##### **§ 16 Berechnung des Nettoinventarwerts und Heranziehung von mit der Schätzung beauftragten Sachverständigen**

- 1a) Der Teilfonds verfügt über einen eigenen Nettoinventarwert pro Aktie bzw. pro Aktienklasse, sofern mehrere Aktienklassen ausgegeben werden.
- 1b) Der Nettoinventarwert des Teilfonds wird am Ende des Geschäftsjahres sowie bei jeder Ausgabe von Aktien zum Verkehrswert in Schweizer Franken bestimmt.

Die Immobilien-SICAV lässt den Verkehrswert der Gebäude des Teilfonds zum Ende eines jeden Geschäftsjahres sowie bei der Ausgabe von Aktien durch unabhängige Sachverständige schätzen. Zu diesem Zweck beauftragt die Immobilien-SICAV mit der Genehmigung der Aufsichtsbehörde mindestens zwei natürliche oder eine juristische Person als mit den Schätzungen beauftragte Sachverständige. Die Gebäude müssen mindestens alle drei Jahre von den mit den Schätzungen beauftragten Sachverständigen besichtigt werden. Die Immobilien-SICAV lässt die für den Kauf oder Verkauf geplanten Gebäude vorab schätzen. Sofern die letzte Schätzung nicht länger als drei Monate zurückliegt und sich die Bedingungen nicht erheblich verändert haben, ist bei Verkäufen keine neue Schätzung notwendig.

2. Die an einer Börse oder an einem anderen regulierten und öffentlich zugänglichen Markt gehandelten Anlagen sind mit dem am Hauptmarkt gezahlten aktuellen Tageskurs zu bewerten. Die anderen Anlagen sowie Anlagen, für die keine aktuellen Tageskurse verfügbar sind, sind mit dem Preis zu bewerten, der zum Zeitpunkt der Schätzung bei einem mit Sorgfalt durchgeführten Verkauf erzielt würde. Zur Ermittlung des Verkehrswertes wendet die Immobilien-SICAV in diesem Fall angemessene und in der Praxis anerkannte Bewertungsmodelle und -grundsätze an.
3. Offene kollektive Anlagen werden zum Rückkaufpreis oder zum Nettoinventarwert bewertet. Werden die offenen kollektiven Anlagen ordnungsgemäß an einer Börse oder einem anderen regulierten und öffentlich zugänglichen Markt gehandelt, kann die Immobilien-SICAV sie gemäß Ziffer 3 bewerten.
4. Der Wert von kurzfristigen Effekten mit fester Verzinsung, die nicht an einer Börse oder einem anderen regulierten und öffentlich zugänglichen Markt gehandelt werden, wird wie folgt bestimmt: Der Bewertungspreis solcher Anlagen wird, ausgehend vom Nettoerwerbspreis, unter Konstanthaltung der daraus berechneten Anlagerendite, sukzessiv dem Rückkaufkurs angeglichen. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen wird die Bewertungsgrundlage der einzelnen Anlagen an die neue Marktrendite angepasst. Kann kein aktueller Marktpreis herangezogen werden, bezieht man sich in der Regel auf die Bewertung von Geldmarktinstrumenten mit identischen Merkmalen (Qualität und Sitz des Emittenten, Ausgabewährung, Laufzeit).

5. Post- und Bankguthaben werden mit ihrem Forderungsbetrag zuzüglich aufgelaufener Zinsen bewertet. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen oder der Bonität wird die Bewertungsgrundlage für Terminguthaben bei Banken den neuen Verhältnissen angepasst.
6. Die Gebäude werden für die Immobilien-SICAV gemäß der aktuellen Richtlinie für Immobilienfonds der SFAMA bewertet.
7. Die Bewertung unbebauter Grundstücke und im Bau befindlicher Gebäude basiert auf dem Verkehrswertprinzip. Die Fondsleitung lässt die im Bau befindlichen Gebäude schätzen. Diese werden zum Geschäftsjahresende zum Verkehrswert bewertet.
8. Der Nettoinventarwert pro Aktie ergibt sich aus dem Verkehrswert des Teilfonds, abzüglich der eventuellen Verbindlichkeiten des Teilfonds sowie abzüglich der voraussichtlich im Falle der eventuellen Abwicklung des Teilfonds entstehenden Verbindlichkeiten (Immobiliensteuern und ggf. Handänderungssteuer), dividiert durch die Anzahl der in dem betreffenden Teilfonds ausgegebenen Aktien. Das Ergebnis wird auf 0,01 gerundet.

## **§ 17 Ausgabe, Rückkauf und Tausch von Aktien sowie Handel**

1. Es können jederzeit Aktien ausgegeben werden, allerdings nur in Tranchen. Die Immobilien-SICAV muss den bestehenden Aktionären bei den neuen Aktien Vorrang einräumen. Zum Zeitpunkt der Erstaussgabe haben alle Aktien denselben Ausgabekurs, und dieser wird in der Referenzwährung berechnet. Rundungen bei der Ausgabe von Aktienklassen, die auf andere Währungen lauten, bleiben vorbehalten. Ebenfalls vorbehalten bleiben Abweichungen, die sich aus den Wechselkursentwicklungen vor dem Tag der Erstaussgabe ergeben.
2. Die Aktionäre können jeweils zum Ende eines Geschäftsjahres mit einer Kündigungsfrist von 12 Monaten den Rückkauf ihrer Aktien und deren Barrückzahlung beantragen. Werden Aktien während des Geschäftsjahres zum Rückkauf angemeldet, kann die Immobilien-SICAV sie nach dem Geschäftsjahresabschluss vorzeitig zurückzahlen, sofern:
  - a) der Aktionär dies im Rahmen des Rückkaufantrags schriftlich beantragt hat;
  - b) eine vorzeitige Rückzahlung allen Aktionären gewährt werden kann, die eine solche beantragt haben.

Die ordentliche Rückzahlung sowie die vorzeitige Rückzahlung erfolgen innerhalb von

maximal 3 Monaten nach dem Geschäftsjahresabschluss. Darüber hinaus gewährleistet die Immobilien-SICAV über eine Bank oder einen Wertpapierhändler den regelmäßigen außerbörslichen Handel mit den Aktien des Teilfonds. Die Einzelheiten sind in der Präambel geregelt.

3. Ausgabe- und Rückkaufkurs der Aktien werden je nach Nettoinventarwert pro Aktie gemäß § 16 festgelegt. Bei Ausgabe und Rückkauf von Aktien kann der Nettoinventarwert gemäß § 18 um einen Ausgabeaufschlag erhöht, bzw. gemäß § 18 um eine Rückkaufgebühr verringert werden. Die Nebenkosten des Kaufs und Verkaufs der Anlagen (Handänderungssteuer, Notargebühren, Rechte, marktkonforme Courtagen, Provisionen, Gebühren etc.), die dem Immobilienfonds aus der Anlage des eingezahlten Betrags bzw. aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlagen entstehen, gehen zulasten des Teilfondsvermögens.
4. Die Immobilien-SICAV kann jederzeit die Ausgabe der Aktien einstellen sowie Anträge auf Zeichnung oder Umtausch von Aktien ablehnen.
5. Die Immobilien-SICAV kann im Interesse sämtlicher Anleger den Rückkauf der Aktien vorübergehend und ausnahmsweise aussetzen, wenn:
  - a) ein Markt, welcher die Grundlage für die Bewertung eines erheblichen Teils des Teilfonds bildet, geschlossen wird oder wenn der Handel an einem solchen Markt beschränkt oder ausgesetzt wird;
  - b) ein Notfall eintritt, der politischer, wirtschaftlicher, militärischer, monetärer oder sonstiger Art ist;
  - c) der Teilfonds aufgrund von Beschränkungen des Devisenverkehrs oder aufgrund von Beschränkungen sonstiger Übertragungen von Vermögenswerten keine Geschäfte mehr durchführen kann;
  - d) eine große Anzahl von Aktien zurückgekauft werden und dadurch die Interessen der übrigen Anleger erheblich beeinträchtigt werden können.
6. Die Immobilien-SICAV teilt ihre Entscheidung über die Aussetzung unverzüglich und in geeigneter Weise der Prüfgesellschaft, der Aufsichtsbehörde sowie den Aktionären mit.
7. Solange die Rückzahlung der Aktien aus den unter Ziffer 6, Bst. a) bis c), genannten Gründen zurückgestellt ist, findet keine Ausgabe von Aktien statt.
8. Im Allgemeinen werden die Aktien bar ausgegeben und zurückgekauft. Der Verwaltungsrat der SICAV kann einen Anleger die Befugnis dazu erteilen, anstelle einer Barzahlung eine Sacheinlage in den Teilfonds zu tätigen, sofern der

betreffende Anleger zusammen mit seinem Zeichnungsschein einen entsprechenden Antrag stellt.

Der Verwaltungsrat der SICAV entscheidet eigenmächtig und genehmigt solche Transaktionen nur dann, wenn diese in allen Punkten konform zum Anlagereglement und zu den für den Teilfonds gültigen Anlagerichtlinien sind und den Anlegern aus den betreffenden Transaktionen außerdem im Vergleich zu einem Barkauf ein finanzieller Vorteil entsteht. Wenn durch eine solche Sacheinlage zusätzliche Kosten entstehen, gehen diese zulasten des Anlegers, der sie verursacht hat. Jede Sacheinlage muss von zwei unabhängigen, mit den Schätzungen beauftragten Sachverständigen überprüft werden (siehe § 16, Ziffer 2).

Der Gegenwert der Einlage darf höchstens dem Durchschnitt dieser beiden Gutachten entsprechen, und diese dürfen nicht um mehr als 10 % vom Verkehrswert abweichen. Andernfalls darf die Einlage nicht getätigt werden. Die Leitung erstellt einen Bericht, der eine Liste sämtlicher Anlagen umfasst, für die eine Einlage getätigt wurde. Weiterhin werden in diesem Bericht zum einen der jeweilige Verkehrswert zum Übertragungsdatum und zum anderen die Anzahl der im Gegenzug übertragenen Aktien sowie der möglicherweise bar eingezahlte Betrag genannt, der dem Rückkauf von Aktienbruchteilen entspricht, sofern solche Bruchteile zurückgekauft wurden. Die Depotbank überprüft in jedem Sonderfall die Einhaltung der Treuepflicht und die parallele Bewertung sowohl der einzubringenden Anlagen als auch der entsprechenden Anteile. Eventuelle Vorbehalte oder Streitigkeiten werden unverzüglich der Prüfgesellschaft mitgeteilt. Sämtliche Transaktionen dieser Art müssen im Jahresbericht offengelegt werden.

## **V Vergütungen und Nebenkosten**

### **§ 18 Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Aktionäre**

1. Bei der Ausgabe von Aktien kann dem Aktionär ein Ausgabeaufschlag zugunsten des Unternehmerteilfonds, der Depotbank, der Leitung, des Verwalters und/oder der sonstigen Auftragnehmer in der Schweiz und im Ausland in Rechnung gestellt werden. Dieser Ausgabeaufschlag beläuft sich insgesamt auf maximal 5 % des Nettoinventarwerts. Der von Fall zu Fall angewandte Aufschlag ist dem Jahresbericht zu entnehmen.
2. Beim Rückkauf von Aktien kann dem Aktionär eine Rückkaufgebühr zugunsten des Unternehmerteilfonds, der Depotbank, der Leitung, des Verwalters und/oder der sonstigen Auftragnehmer in der Schweiz und im Ausland in Rechnung gestellt werden. Diese Rückkaufgebühr beläuft sich insgesamt auf maximal 3 % des Nettoinventarwerts. Die von Fall zu Fall angewandte Aufschlag ist dem Jahresbericht zu entnehmen.

## § 19 Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Teilfonds

1. Die Immobilien-SICAV stellt dem Teilfonds für die Leitung des Teilfonds und der Immobiliengesellschaften, für die Vermögensverwaltung und für Angebot und Promotion des Teilfonds eine jährliche Gebühr von maximal 1,2 % des Nettoinventarwerts, mindestens jedoch CHF 250'000 in Rechnung. Mit dieser Gebühr wird das Teilfondsvermögen bei jeder Berechnung des Nettoinventarwerts zeitanteilig belastet, und pro Quartal erfolgt eine Zahlung (Verwaltungsgebühr).

Der tatsächlich für die Verwaltung angewandte Gebührensatz ist dem Jahresbericht zu entnehmen.

2. Für die Verwahrung des Teilfondsvermögens, für die Ausführung des Zahlungsverkehrs des Teilfonds und für die übrigen in § 4 aufgeführten Aufgaben der Depotbank legt die Depotbank eine jährliche Gebühr in Höhe von maximal 0,05 % des Nettoinventarwerts des Nettoteilfondsvermögens auf den Teilfonds um. Diese Gebühr fällt bei jeder Berechnung des Nettoinventarwerts zeitanteilig an, und pro Quartal erfolgt eine Zahlung (Gebühr der Depotbank). Der tatsächlich von der Depotbank angewandte Gebührensatz ist den Jahresberichten zu entnehmen. Für die Verwahrung der Wertpapiere und nicht verpfändeten Pfandbriefe legt die Depotbank darüber hinaus eine Gebühr in Höhe von CHF 120.— pro Position auf den Teilfonds um.
3. Für die Auszahlung des Jahresertrages an die Aktionäre legt die Depotbank eine Gebühr von maximal 0,5 % des ausgeschütteten Bruttobetrags auf den Teilfonds um.
4. Im Falle der Auflösung des Teilfonds bucht die SICAV eine Abwicklungsgebühr in Höhe von 0,3 % des Nettoinventarwerts der Abwicklung ab.
5. Die Immobilien-SICAV und die Depotbank haben außerdem Anspruch auf die Erstattung der folgenden Auslagen, die ihnen im Rahmen der Ausführung des Anlagereglements entstehen:
  - a) Kauf- und Verkaufsgebühren der Immobilienanlagen, insbesondere marktübliche Courtagen, Anwalts- und Notargebühren, Handänderungssteuer;
  - b) von der Aufsichtsbehörde für die Gründung, Änderung, Auflösung oder Zusammenlegung von Teilfonds erhobene Abgaben;

- c) Jahresgebühr der Aufsichtsbehörde;
- d) Honorare der Prüfgesellschaft für die jährliche Revision sowie für die Bescheinigungen im Rahmen der Gründung, Änderung, Auflösung oder Zusammenlegung von Teilfonds;
- e) Honorare für Rechts- und Steuerberater im Zusammenhang mit der Gründung, Änderung, Auflösung oder Zusammenlegungen von Teilfonds sowie in Zusammenhang mit der Vertretung der allgemeinen Interessen der Teilfonds und ihrer Aktionäre;
- f) Notargebühren und Gebühren für die Handelsregistereintragung von Inhabern einer Genehmigung im Sinne der gesetzlichen Bestimmungen für kollektive Kapitalanlagen;
- g) Kosten für die Veröffentlichung des Nettoinventarwerts des Teilfonds sowie jedwede Kosten, die für Mitteilungen an die Anleger anfallen, einschließlich Übersetzungskosten, sofern die betreffenden Mitteilungen nicht aus einem Fehlverhalten der Immobilien-SICAV resultieren;
- h) Kosten für den Druck von Rechtsunterlagen sowie für den Druck der Jahres- und Halbjahresberichte der Teilfonds;
- i) Kosten für die etwaige Eintragung der Teilfonds bei einer ausländischen Aufsichtsbehörde, insbesondere von der ausländischen Aufsichtsbehörde erhobene Gebühren, Übersetzungskosten sowie an Vertreter oder Zahlstellen im Ausland gezahlte Vergütungen;
- j) Kosten im Zusammenhang mit der Ausübung von Stimmrechten oder Gläubigerrechten durch den Teilfonds, einschließlich externe Beraterkosten;
- k) Kosten und Honorare im Zusammenhang mit den im Namen des Teilfonds eingetragenen Rechten am geistigen Eigentum oder den von dem Teilfonds in Lizenz genommenen Rechten;
- l) Vergütung der Verwaltungsratsmitglieder der SICAV und Haftpflichtversicherungskosten;
- m) alle Kosten in Verbindung mit außerordentlichen Maßnahmen, die von der Immobilien-SICAV, dem Vermögensverwalter oder der Depotbank zur Verteidigung der Aktionärsinteressen getroffen werden;
- n) Kosten in Verbindung mit dem außerbörslichen Handel der Aktien;

Darüber hinaus kann die Immobilien-SICAV im Rahmen von Art. 44 KAG in Verbindung mit den Art. 62b und 37, Abs. 2 KKV die folgenden Nebenkosten auf das Fondsvermögen umlegen:

- a) Kosten und Gebühren für den Bau von Gebäuden (Machbarkeitsstudie, Bauherrenvertretung) in Höhe von maximal 3 % der für die Bauten und die

Bezahlung der Auftragnehmer aufgewendeten Beträge Fachkräfte nach dem ihrem jeweiligen Tätigkeitsbereich entsprechenden üblichen Tarifen;

- b) Kosten und Gebühren für die Renovierung und Umwandlung von Gebäuden (Erschließung, Baustellenüberwachung, Bauherrenvertretung) in einer zu den vom Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein (SIA) angewandten Tarifen konformen Höhe;
- c) Die Immobilien-SICAV belastet den Teilfonds für ihre Aktivitäten beim Kauf und Verkauf von Gebäuden mit einer Entschädigung in Höhe von maximal 3 % des Kauf- oder Verkaufspreises;
- d) Die Immobilien-SICAV belastet den Teilfonds als Entschädigung für die Verwaltung der verschiedenen Gebäude mit maximal 5 % der jährlichen Bruttomieteinnahmen, sofern kein Dritter beauftragt wurde;
- e) Gebühren/Honorare der mit den Schätzungen beauftragten unabhängigen Sachverständigen und der eventuellen sonstigen Sachverständigen sowie Gebühren in Verbindung mit den Sachverständigentätigkeiten;
- f) Gebühren/Provisionen in Verbindung mit Kapitalerhöhungen und mit der Vermittlung für die Organisation des börslichen und außerbörslichen Handels der Aktien;
- g) Anwalts- und Gerichtskosten im Zusammenhang mit der Verteidigung der der SICAV zustehenden oder für die SICAV eingeforderten Forderungen.
- h) Betriebliche Ausgaben der Immobilienverwaltung für Löhne, Sozialleistungen und staatliche Abgaben in Verbindung mit Hauswarts-, Heizungs-, Hausmeister- und sonstigen Funktionen sowie Service- und Infrastrukturleistungen.

Die von den Immobiliengesellschaften für die Mitglieder ihrer Verwaltung und ihrer Leitung sowie für ihre Mitarbeiter erbrachten Leistungen werden auf die Vergütungen umgelegt, auf die die Fondsleitung gemäß § 19 Anspruch hat.

- 6. Der Teilfonds übernimmt darüber hinaus sämtliche Nebenkosten, die sich im Rahmen der Teilfondsverwaltung aus dem Kauf und Verkauf der Anlagen ergeben, insbesondere die üblichen Courtagen, Provisionen, Steuern und Abgaben. Diese Gebühren werden direkt vom Einstandswert oder vom Verkaufswert der betreffenden Anlagen abgezogen. Der Teilfonds übernimmt darüber hinaus die Kosten für die Prüfung und Aufrechterhaltung der Qualitätsstandards der physischen Anlagen.
- 7. Die von den Immobiliengesellschaften für die Mitglieder ihrer Verwaltung und ihrer Geschäftsleitung sowie für ihre Mitarbeiter erbrachten Leistungen werden auf die Vergütung umgelegt, auf die die Immobilien-SICAV gemäß § 19 Anspruch hat.

8. Die Immobilien-SICAV und deren Auftragnehmer können gemäß den in der Präambel genannten Bestimmungen die Promotion und das Angebot von Aktien mit Rückvergütungen vergüten. Allerdings gewähren die Immobilien-SICAV und ihre Auftragnehmer keinerlei Rabatte, die der Senkung der zulasten des Aktionärs gehenden und auf den Teilfonds umgelegten Honorare und Gebühren dienen.
9. Die Verwaltungsgebühr für die Zielfonds, in die angelegt wird, kann sich unter Berücksichtigung eventueller Rabatte und Rückvergütungen auf maximal 1 % belaufen. Der Höchstsatz für die Verwaltungsgebühr für die Zielfonds, in die angelegt wird, muss im Jahresbericht angegeben werden und die eventuellen Rabatte und Rückvergütungen berücksichtigen.
10. Erwirbt die Immobilien-SICAV Anteile an anderen kollektiven Anlagen, die direkt oder indirekt von ihr selbst oder von einer Gesellschaft verwaltet werden, mit der die Immobilien-SICAV im Rahmen einer gemeinsamen Leitung oder Kontrolle oder aufgrund einer wesentlichen direkten oder indirekten Beteiligung verbunden ist („verbundene Zielfonds“), kann die Immobilien-SICAV weder etwaige Ausgabe- noch Rückkaufgebühren der verbundenen Zielfonds auf den Teilfonds umlegen.

## **VI Rechnungslegung und Prüfung**

### **§ 20 Rechnungslegung**

1. Die Rechnungseinheit des Teilfonds ist der Schweizer Franken.
2. Das Geschäftsjahr läuft jeweils vom 01.10. bis zum 30.09.
3. Die Immobilien-SICAV veröffentlicht einen Jahresbericht, der von der Immobilien-SICAV bzw. von dem Teilfonds innerhalb einer Frist von vier Monaten ab dem Geschäftsjahresende geprüft wird.
4. Das Auskunftsrecht der Aktionäre gemäß Satzung bleibt vorbehalten.

### **§ 21 Revision**

Die Prüfgesellschaft prüft, ob die Immobilien-SICAV die rechtlichen, behördlichen und regulatorischen Bestimmungen sowie die Verhaltensregeln der Swiss Funds & Asset Management Association SFAMA beachtet. Ein Kurzbericht der Prüfgesellschaft zur veröffentlichten Jahresrechnung erscheint im Jahresbericht.

## **VII Ergebnisverwendung**

### **§ 22 Ergebnisverwendung**

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

Die Immobilien-SICAV kann ausgehend von den Anlageerträgen zusätzliche Zwischenausschüttungen vornehmen.

Bis zu 30 % des Nettoertrages können auf neue Rechnung vorgetragen werden. Aus der Veräußerung von Objekten und Rechten erzielte Kapitalgewinne können aber von der Gesellschaft ausgeschüttet oder zur Wiederanlage einbehalten werden. Auf eine Ausschüttung von Anlageerträgen kann auch verzichtet werden, und der Nettoertrag kann auf neue Rechnung vorgetragen werden:

- wenn sich der Nettoertrag des laufenden Geschäftsjahres und die vorgetragenen Nettoerträge aus den Vorjahren auf weniger als 1 % eines Teilfonds belaufen und
- wenn sich der Nettoertrag des laufenden Geschäftsjahres und die vorgetragenen Nettoerträge aus den Vorjahren auf weniger als eine Einheit der Rechnungseinheit eines Teilfonds belaufen.

## **VIII Veröffentlichungen der Immobilien-SICAV**

### **§ 23 Veröffentlichungen der Immobilien-SICAV**

1. Das Publikationsorgan der Immobilien-SICAV ist das in der Präambel genannte Print- oder elektronische Medium. Der Wechsel eines Publikationsorgans ist in den Publikationsorganen bekannt zu geben.
2. Veröffentlicht werden im Publikationsorgan insbesondere: die von der Generalversammlung beschlossenen und von der Aufsichtsbehörde genehmigten wesentlichen Änderungen an der Satzung und am Anlagereglement unter Angabe der Adressen, bei denen die Inhalte dieser Änderungen kostenlos bezogen werden können, die Entscheidung über den Wechsel der Depotbank, die Gründung, Aufhebung oder Zusammenlegung von Aktienklassen sowie die Abwicklung der Immobilien-SICAV oder des Teilfonds gemäss den gesetzlichen Bestimmungen für kollektive Kapitalanlagen. Änderungen, die von Gesetzes wegen erforderlich sind und die Rechte der Aktionäre nicht berühren oder die ausschließlich formeller Art sind, können mit Zustimmung der Aufsichtsbehörde von der Publikationspflicht ausgenommen werden.
3. Die Immobilien-SICAV veröffentlicht die Ausgabe- und Rückkaufkurse und den Nettoinventarwert mit dem Vermerk „zuzüglich Provisionen“. Die Kurse sind mindestens monatlich zu veröffentlichen. Die Wochen und Tage, an denen die Veröffentlichungen erfolgen, sind in der Präambel anzugeben.

4. Die Satzung, das Anlagereglement und die Jahresberichte sind kostenlos bei der Immobilien-SICAV und bei allen Auftragnehmern erhältlich, die für Promotion und dem Angebot der SICAV verantwortlich sind.

## **IX Umstrukturierung und Auflösung**

### **§ 24 Zusammenlegung**

1. Die Immobilien-SICAV kann mit der Zustimmung der Aktionäre und unter Beachtung der Satzung und der gültigen Gesetze Teilfonds zusammenlegen, indem sie zum Zusammenlegungszeitpunkt die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten des übernommenen Teilfonds auf den übernommenen Teilfonds überträgt. Die Aktionäre des übernommenen Teilfonds erhalten in entsprechendem Wert Aktien des übernehmenden Teilfonds. Vorbehaltlich der anwendbaren gesetzlichen Bestimmungen wird der übernommene Teilfonds zum Zusammenlegungszeitpunkt ohne Abwicklung aufgelöst, und die Satzung oder das Anlagereglement des übernehmenden Teilfonds gilt auch für den übernommenen Teilfonds.
2. Vorbehaltlich der Bestimmungen in § 19, Ziffer 5, können Teilfonds lediglich unter den folgenden Bedingungen zusammengelegt:
  - a) Die Satzung sieht es vor;
  - b) Die entsprechenden Teilfonds stimmen im Grundsatz mit den folgenden Bestimmungen überein:
    - Anlagepolitik, die Anlagetechniken, die Risikoverteilung sowie mit den Anlagen verbundene Risiken,
    - Verwendung des Nettoertrags und der aufgrund der Veräußerung von Objekten und Rechten realisierten Kapitalgewinne,
    - Art, Betrag und Berechnung sämtlicher Vergütungen, Ausgabeaufschläge und Rückkaufgebühren sowie Nebenkosten für den Kauf und Verkauf von Anlagen (marktübliche Courtagen, Provisionen, Steuern und Abgaben), die zulasten des Teilfonds oder der Aktionäre gehen können,
    - Rückkaufbedingungen,
    - Laufzeit des Teilfonds und Auflösungsbedingungen;
  - c) Die Bewertung des Teilfondsvermögens, die Berechnung des Umtauschverhältnisses und die Übernahme der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten erfolgen an demselben Tag;
  - d) Weder für den Teilfonds noch für die Aktionäre entstehen Kosten.

3. Wenn eine Zusammenlegung voraussichtlich mehr als einen Tag in Anspruch nimmt, kann die Aufsichtsbehörde einen befristeten Aufschub der Aktienrückzahlung bewilligen.
4. Die betreffenden Gesellschaften legen der Aufsichtsbehörde mindestens einen Monat vor der geplanten Veröffentlichung die vorgesehenen Änderungen an der Satzung oder am Anlagereglement sowie die beabsichtigte Zusammenlegung und den zugehörigen Zusammenlegungsplan zur Prüfung vor. Der Zusammenlegungsplan enthält Angaben zu den Gründen der Zusammenlegung, zur Anlagepolitik der beteiligten Teilfonds und den etwaigen Unterschieden zwischen dem übernehmenden und dem übertragenden Anlagefonds, zur Berechnung, zu etwaigen Unterschieden in der Vergütung, zu etwaigen steuerlichen Folgen für die Teilfonds oder Gesellschaften sowie die Stellungnahme der gemäß KAG zuständigen Prüfgesellschaft.
5. Die Prüfgesellschaft des übernehmenden Teilfonds prüft unverzüglich die ordnungsgemäße Durchführung der Zusammenlegung und äußert sich dazu in einem Bericht an die Gesellschaft und die Aufsichtsbehörde.
6. Die Gesellschaft des übernommenen Teilfonds meldet der Aufsichtsbehörde unverzüglich den Abschluss der Zusammenlegung, und die betroffenen Gesellschaften veröffentlichen die Ausführung der Zusammenlegung, die Bestätigung der Prüfgesellschaft zur ordnungsgemäßen Durchführung der Transaktion sowie das in den Publikationsorganen der beteiligten Anlagefonds veröffentlichte Umtauschverhältnis.
7. Die Gesellschaft des übernehmenden Teilfonds weist im nächsten Jahresbericht und einem möglicherweise zuvor veröffentlichten Halbjahresbericht auf die Zusammenlegung hin. Für den übernommenen Teilfonds ist ein geprüfter Abschlussbericht zu erstellen, falls die Zusammenlegung nicht auf das ordentliche Abschlussdatum des Geschäftsjahres fällt.
8. Die vorstehend genannten Bestimmungen sind vorbehaltlich sonstiger gesetzlicher Bestimmungen anwendbar.

## **§ 25 Laufzeit der Immobilien-SICAV oder des Teilfonds und Auflösung**

1. Die Immobilien-SICAV wird auf unbestimmte Zeit gegründet.
2. Die Immobilien-SICAV oder der Teilfonds können per einstimmiger Beschluss der Unternehmeraktieninhaber aufgelöst werden.

3. Die Immobilien-SICAV oder der Teilfonds können durch Verfügung der Aufsichtsbehörde aufgelöst werden, insbesondere wenn sie spätestens ein Jahr nach Ablauf der Zeichnungsfrist (Auflegung) oder einer längeren, von der Aufsichtsbehörde auf Antrag des Verwaltungsrats der Immobilien-SICAV eingeräumten Frist nicht über ein Nettovermögen von mindestens 5 Millionen Schweizer Franken (oder den Gegenwert) verfügen.
4. Wenn die Unternehmeraktionäre die Auflösung beschlossen haben, kann die Immobilien-SICAV oder der Teilfonds fristlos abgewickelt werden. Wenn die Aufsichtsbehörde die Auflösung der Immobilien-SICAV oder des kollektiven Teilfonds angeordnet hat, können diese im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen fristlos abgewickelt werden. Die Depotbank ist für die Auszahlung des Abwicklungserlöses an die Aktionäre zuständig. Sollte die Liquidation längere Zeit beanspruchen, kann der Erlös in aufeinander folgenden Teilbeträgen ausbezahlt werden. Die Immobilien-SICAV hat vor der Schlusszahlung die Bewilligung der Aufsichtsbehörde einzuholen.
5. Nach der Auflösungsentscheidung kann weder die Immobilien-SICAV noch der Teilfonds noch Aktien ausgeben oder zurückkaufen.
6. Die Aktionäre haben Anspruch auf einen proportionalen Anteil am Abwicklungserlös. Die Interessen der Unternehmeraktionäre sind als nachrangig eingestuft.
7. Die Immobilien-SICAV gibt der Aufsichtsbehörde die Auflösung unverzüglich bekannt und veröffentlicht sie in ihrem Publikationsorgan.

## **X Änderungen am Anlagereglement**

### **§ 26 Änderungen am Anlagereglement**

1. Sofern es sich nicht um gesetzlich geforderte Änderungen, Änderungen mit Auswirkungen auf die Aktionärsrechte oder um rein formale Änderungen handelt, ist für Änderungen am Anlagereglement gemäß Art. 18 der Satzung die Generalversammlung der Aktionäre der Immobilien-SICAV oder des Teilfonds zuständig.
2. Die von der Aufsichtsbehörde genehmigten Änderungen am Anlagereglement werden gemäß § 23 veröffentlicht. Mit der Veröffentlichung teilt die Immobilien-SICAV den Anlegern die Änderungen am Anlagereglement mit, die unter dem Blickwinkel der Gesetzeskonformität von der FINMA geprüft und kontrolliert wurden.

## **XI Haftung**

### **§ 27 Haftung**

1. Der Teilfonds haftet ausschließlich für seine eigenen Verbindlichkeiten. In den Verträgen mit Dritten muss die Haftungsbeschränkung auf diesen Teilfonds genannt werden.
2. Die Haftung für das gesamte Gesellschaftsvermögen im Rahmen von Art. 55 und 100 des Schweizerischen Obligationenrechts bleibt jedoch vorbehalten.

## **XII Anwendbares Recht und Gerichtsstand**

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

1. Die Immobilien-SICAV untersteht schweizerischem Recht, insbesondere dem Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006, der Verordnung über die kollektiven Kapitalanlagen vom 22. November 2006 sowie der Verordnung der FINMA über die kollektiven Kapitalanlagen vom 27. August 2014 und dem Schweizerischen Obligationenrecht.

Für Rechtsstreitigkeiten, die sich auf die Geschäfte der Gesellschaft beziehen, sind die ordentlichen Gerichte am Sitz der Immobilien-SICAV zuständig. Die Rechtswege der Aktionäre gegenüber der Aufsichtsbehörde gemäß den für kollektive Kapitalanlagen gültigen gesetzlichen Bestimmungen bleiben vorbehalten.

2. Für die Auslegung des vorliegenden Anlagereglements ist die französische Fassung maßgebend.
3. Anlässlich der Genehmigung des Anlagereglements überprüft die FINMA nur die Bestimmungen im Sinne von Art. 35a, Abs. 1 Bst. a bis g KKV und deren Gesetzeskonformität.

Lausanne, den 4. August 2020

Laurent Schenk

Verwaltungsratsvorsitzender

Yann Tavernier

Verwaltungsratsmitglied

Das vorliegende Anlagereglement wurde am 4. Juni 2020 von der Aufsichtsbehörde genehmigt.