



AXA Real Estate Fund Switzerland

Fondsvertrag
einschliesslich Anhang zum Fondsvertrag
Ausgabe Fondsvertrag und
Anhang 10. September 2024

Anlagefonds schweizerischen Rechts
der Art «Immobilienfonds» für qualifizierte
Anlegerinnen und Anleger



Inhalt

Fondsvertrag

I. Grundlagen	4
II. Rechte und Pflichten der Vertragsparteien	4
III. Richtlinien der Anlagepolitik	8
A Anlagegrundsätze	8
B Anlagetechniken und -instrumente	9
C Anlagebeschränkungen	11
IV. Berechnung des Nettoinventarwertes sowie Ausgabe und Rücknahme von Anteilen und Schätzungsexperten	12
V. Vergütungen und Nebenkosten	13
VI. Rechenschaftsablage und Prüfung	16
VII. Verwendung des Erfolges und Ausschüttungen	16
VIII. Publikationen des Immobilienfonds	16
IX. Umstrukturierung und Auflösung	16
X. Änderung des Fondsvertrages	18
XI. Anwendbares Recht und Gerichtsstand	18

Anhang

1. Angaben über die Organe der Fondsleitung	19
2. Delegationen von Teilaufgaben der Fondsleitung	19
3. Informationen über die Depotbank	20
4. Informationen über Dritte	20
5. Steuerberatung	21
6. Weitere Informationen	21
7. Publikationsorgan	21
8. Versicherung der Immobilien	21
9. Derivateinsatz	21
10. Hinweise auf Risiken	22
11. Liquiditätsmanagement	23
12. Nachhaltigkeitspolitik	23
13. Verkaufsrestriktionen	25
14. Vergütungen und Nebenkosten	25
15. Vertriebsentschädigungen (Retrozessionen) und Rabatte	25
16. Gültigkeit	26

Fondsleitung

AXA Investment Managers Schweiz AG
Ernst-Nobs-Platz 7, Postfach 1078, 8021 Zürich

Depotbank

Zürcher Kantonalbank
Bahnhofstrasse 9, 8001 Zürich

Ausgabe Fondsvertrag und
Anhang 10, September 2024

Fondsvertrag

I. Grundlagen

§ 1 Bezeichnung; Firma und Sitz von Fondsleitung und Depotbank

1. Unter der Bezeichnung «AXA Real Estate Fund Switzerland» besteht ein vertraglicher Anlagefonds der Art Immobilienfonds für qualifizierte Anleger (der «**Immobilienfonds**») im Sinne von Art. 25 ff. i. V. m. Art. 58 ff. des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG).
2. Fondsleitung ist die AXA Investment Managers Schweiz AG mit Sitz in Zürich.
3. Depotbank ist die Zürcher Kantonalbank mit Sitz in Zürich.
4. Die Aufsichtsbehörde hat in Anwendung von Art. 10 Abs. 5 KAG auf Gesuch der Fondsleitung und Depotbank bewilligt, dass die folgenden Vorschriften für diesen Immobilienfonds nicht anwendbar sind:
 - die Pflicht zur monatlichen Preispublikation,
 - die Pflicht zur Erstellung eines Prospektes,
 - die Pflicht zur Erstellung eines Halbjahresberichtes,
 - die Pflicht, einen regelmässigen Handel von Immobilienfonds sicher zu stellen,
 - im Zusammenhang mit Sacheinlagen (§ 18) die Pflicht neue Anteile zuerst den bisherigen Anlegern anbieten zu müssen,
 - die Pflicht, lediglich bei Vorliegen eines bewilligten Bauvorhabens Anlagen in unbebaute Grundstücke, welche in der Bauzone liegen, erschlossen sind und die mit zeitnahe Start der Projektierung mittels Entwicklungsprojekten der Überbauung zugeführt werden, wobei noch keine Baubewilligung vorliegt, zu tätigen (§ 8); derartige Anlagen sind jedoch den Anlagebeschränkungen gemäss § 15 unterworfen.

Anstelle der Barzahlung des Anlegers zum Erwerb von Fondsanteilen kann die Fondsleitung auch einer Einbringung von Anlagen im Sinne von §§ 8 und 18 zustimmen.

5. Anstelle des Verkaufsprospektes gibt die Fondsleitung im Anhang zu diesem Vertrag den Anlegern ergänzende Angaben, namentlich über mögliche Delegationen von Aufgaben der Fondsleitung, über die Depotbank, Zahlstellen, Vertriebsträger und Prüfgesellschaft und über die Vergütungen und Nebenkosten des Fonds.

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 im Zusammenhang mit der Verwaltung des Immobilienfonds.
3. Die Fondsleitung darf Anlageentscheide sowie Teilaufgaben Dritten übertragen, soweit dies im Interesse einer sachgerechten Verwaltung liegt (siehe ergänzende Angaben zum Fondsvertrag im Anhang). 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 gemäss Art. 35 Abs. 1 FINIG übertragen hat, haftet sie wie für eigenes Handeln.

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

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 § 25 vereinigen, in eine andere Rechtsform einer kollektiven Kapitalanlage umwandeln oder gemäss den Bestimmungen von § 26 auflösen.
6. Die Fondsleitung hat Anspruch auf die in den §§ 19 und 20 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 Fällen 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 Rück-

nahme 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 im Zusammenhang mit der Verwaltung des Immobilienfonds.
5. Die Depotbank kann Dritt- und Zentralverwahrer im In- oder Ausland mit der Aufbewahrung des Fondsvermögens beauftragen, soweit dies im Interesse einer sachgerechten Verwahrung liegt. Sie prüft und überwacht, ob der von ihr beauftragte Dritt- oder Zentralverwahrer:
 - a) über eine angemessene Betriebsorganisation, finanzielle Garantien und die fachlichen Qualifikationen verfügt, die für die Art und die Komplexität der Vermögensgegenstände, die ihm anvertraut wurden, erforderlich sind;
 - b) einer regelmässigen externen Prüfung unterzogen und damit sichergestellt wird, dass sich die Finanzinstrumente in seinem Besitz befinden;
 - c) die von der Depotbank erhaltenen Vermögensgegenstände so verwahrt, dass sie von der Depotbank durch regelmässige Bestandesabgleiche zu jeder Zeit eindeutig als zum Fondsvermögen gehörend identifiziert werden können;

- d) die für die Depotbank geltenden Vorschriften hinsichtlich der Wahrnehmung ihrer delegierten Aufgaben und der Vermeidung von Interessenkollisionen einhält.

Die Depotbank haftet für den durch den Beauftragten verursachten Schaden, sofern sie nicht nachweisen kann, dass sie bei der Auswahl, Instruktion und Überwachung die nach den Umständen gebotene Sorgfalt angewendet hat. Der Anhang 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 Anhang über die Aufbewahrung durch nicht beaufsichtigte Dritt- oder Zentralverwahrer zu informieren.

6. Die Depotbank sorgt dafür, dass die Fondsleitung das Gesetz und den Fondsvertrag beachtet. Sie prüft, ob die Berechnung des Nettoinventarwertes und der Ausgabe- und Rücknahmepreise der Anteile sowie die Anlageentscheide Gesetz und Fondsvertrag entsprechen und ob der Erfolg nach Massgabe des Fondsvertrags verwendet wird. Für die Auswahl der Anlagen, welche die Fondsleitung im Rahmen der Anlagevorschriften trifft, ist die Depotbank nicht verantwortlich.
7. Die Depotbank stellt sicher, dass der Kreis der Anleger stets auf qualifizierte Anleger gemäss nachfolgendem § 5 Ziff. 1 beschränkt bleibt. Stellt die Depotbank fest, dass ein Anleger den in § 5 Ziff. 1 festgelegten Kriterien nicht entspricht, verweigert sie die Einbuchung der Anteile und informiert umgehend die Fondsleitung.
8. Die Depotbank hat Anspruch auf die in den §§ 19 und 20 vorgesehenen Vergütungen, auf Befreiung von den Verbindlichkeiten, die sie in richtiger Erfüllung ihrer Aufgaben eingegangen ist, und auf Ersatz der Aufwendungen, die sie zur Erfüllung dieser Verbindlichkeiten gemacht hat.
9. Die Depotbank sowie deren Beauftragte und die ihnen nahestehenden natürlichen und juristischen Personen dürfen vom Immobilienfonds keine Immobilienwerte übernehmen oder ihm abtreten.

Die Aufsichtsbehörde kann in begründeten Einzelfällen Ausnahmen vom Verbot von Geschäften mit nahe stehenden 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.

10. Die Depotbank kann die Vermittlung von Fondsanteilen innerhalb des beschränkten Anlegerkreises im Rahmen der Anlagerichtlinien der Depotbank organisieren.

§ 5 Die Anleger

1. Der Kreis der Anleger ist auf steuerbefreite inländische Vorsorgeeinrichtungen und steuerbefreite inländische Einrichtungen, die nach ihrem Zweck der beruflichen Vorsorge dienen (inkl. Anlagestiftungen), auf steuerbefreite inländische Bankstiftungen der dritten Säule a sowie steuerbefreite inländische Sozialversicherungs- und Ausgleichskassen (insbesondere Arbeitslosen-, Krankenversicherungs-, Alters-, Invaliden- und Hinterlassenenversicherungskassen mit Ausnahme der konzessionierten Versicherungsgesellschaften) gemäss Art. 56 Bst. e und f DBG mit professioneller Tresorerie beschränkt.

Als Anleger sind auch Anlagefonds zugelassen, sofern deren Anlegerkreis ausschliesslich aus den vorstehend erwähnten in der Schweiz domizilierten steuerbefreiten Einrichtungen besteht.

Professionelle Tresorerie liegt vor, wenn der qualifizierte Anleger innerhalb oder ausserhalb des Unternehmens auf Dauer eine fachlich ausgewiesene, im Finanzbereich erfahrene Person mit der Bewirtschaftung der Finanzmittel betraut hat.

Die Fondsleitung und die Depotbank stellen sicher, dass die Anleger die Vorgaben in Bezug auf den Anlegerkreis erfüllen.

2. Die Anleger erwerben mit Vertragsabschluss und der Einzahlung in bar respektive der Einbringung der Anlagen (siehe § 18) 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, über das Riskmanagement oder über Sacheinlagen geltend,

so erteilt ihnen die Fondsleitung auch darüber jederzeit Auskunft. Dabei achtet sie auf die Gleichbehandlung der Anleger.

Die Anleger können beim Gericht am Sitz der Fondsleitung verlangen, dass die Prüfgesellschaft oder eine andere sachverständige Person den abklärungsbedürftigen Sachverhalt untersucht und ihnen darüber Bericht erstattet.

5. Die Anleger können den Fondsvertrag jeweils auf das Ende eines Rechnungsjahres unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten kündigen und die Auszahlung ihres Anteils am Immobilienfonds in bar verlangen.

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

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

9. Eine durch Split oder Fusion im Interesse der Anleger entstandene Anteilsfraktion im Gesamtbestand eines Anlegers darf von der Fondsleitung im Nachgang an einem festzulegenden Stichtag zum anteiligen Nettoinventarwert zurückgenommen werden. Die Rücknahme hat ohne Kommissionen und Gebühren zu erfolgen. Beabsichtigt die Fondsleitung, von diesem Recht Gebrauch zu machen, sind die Anleger mindestens einen Monat vor der Rücknahme per Einschreiben davon in Kenntnis zu setzen und die Aufsichtsbehörde und die Prüfgesellschaft vorgängig zu informieren.

§ 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.

Vergütungen und Kosten werden nur derjenigen Anteilsklasse belastet, der eine bestimmte Leistung zukommt. Vergütungen und Kosten, die nicht eindeutig einer Anteilsklasse zugeordnet werden können, werden den einzelnen Anteilsklassen im Verhältnis zum Fondsvermögen belastet.
4. Der Immobilienfonds ist nicht in Anteilsklassen unterteilt.
5. Die Anteile werden nicht verbrieft, sondern buchmässig auf den Namen des Anlegers geführt. Der Anleger ist nicht berechtigt, die Aushändigung eines Anteilscheines zu verlangen.
6. Nur mit vorgängiger ausdrücklicher Zustimmung sowohl der Fondsleitung als auch der Depotbank können die Anteile bei einer anderen Bank innerhalb der Schweiz als der Depotbank eingebucht und gehalten werden. Es besteht kein Anspruch auf Erteilung der Zustimmung. Wenn die Zustimmung erteilt wird und die Anteile nicht bei der Depotbank eingebucht und gehalten werden, muss der relevante Anleger vorgängig

sicherstellen, dass die die Anteile verwahrende Bank innerhalb der Schweiz der Depotbank schriftlich bestätigt, dass der Anleger als qualifizierter Anleger im Sinne von § 5 Ziff. 1 qualifiziert und diesbezügliche Änderungen der Depotbank mitgeteilt werden.

III. Richtlinien der Anlagepolitik

A Anlagegrundsätze

§ 7 Einhaltung der Anlagevorschriften

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

§ 8 Anlagepolitik

1. Die Fondsleitung investiert das Vermögen dieses Immobilienfonds in Immobilienwerte in der Schweiz und strebt eine nachhaltige Anlagepolitik an. Die mit diesen Anlagen verbundenen Risiken sind im Anhang offengelegt.
2. Als Anlagen dieses Immobilienfonds sind zugelassen:
 - a) Grundstücke einschliesslich Zugehör
Als Grundstücke gelten:
 - Wohnbauten;
 - Liegenschaften, die ausschliesslich oder zu einem überwiegenden Teil kommerziellen Zwecken dienen (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;
- Unbebaute Grundstücke, welche in der Bauzone liegen, erschlossen und für eine zeitnahe Überbauung geeignet sind, wobei noch keine Baubewilligung vorliegt;
- Baurechtsgrundstücke.

Gewöhnliches Miteigentum an Grundstücken ist zulässig, sofern die Fondsleitung einen beherrschenden Einfluss ausüben kann, d. h. wenn sie über die Mehrheit der Miteigentumsanteile und Stimmen verfügt. Miteigentumsanteile an Gemeinschaftsanlagen, die zu einer Gesamtüberbauung gehören, müssen keinen beherrschenden Einfluss ermöglichen.

- b) Beteiligungen an und Forderungen gegen Immobiliengesellschaften, deren Zweck einzig der Erwerb und Verkauf oder die Vermietung und Verpachtung eigener Grundstücke ist, sofern mindestens zwei Drittel ihres Kapitals und der Stimmen im Immobilienfonds vereinigt sind.
- c) Anteile an andern Immobilienfonds sowie Immobilieninvestmentgesellschaften und -zertifikate, die an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt werden.

Die Fondsleitung darf unter Vorbehalt von § 20 Ziff. 9 Anteile an Zielfonds erwerben, die unmittelbar oder mittelbar von ihr selbst oder von einer Gesellschaft verwaltet werden, mit der sie durch gemeinsame Verwaltung oder Beherrschung oder durch eine wesentliche direkte oder indirekte Beteiligung (Kapital und/oder der Stimmen) verbunden ist.

- d) Schuldbriefe oder andere vertragliche Grundpfandrechte.

Die Grundstücke sind auf den Namen der Fondsleitung unter Anmerkung der Zugehörigkeit zum Immobilienfonds im Grundbuch eingetragen.

3. Die Fondsleitung darf für Rechnung des Immobilienfonds Bauten erstellen lassen. Sie darf in diesem Fall für die Zeit der Vorbereitung, des Baus oder der Gebäudesanierung der Ertragsrechnung des Immobilienfonds für Bauland und angefangene Bauten einen Bauzins zum marktüblichen Satz gutschreiben, sofern dadurch die Kosten den geschätzten Verkehrswert nicht übersteigen.

4. Die Fondsleitung verfolgt einen **ESG-Integrations-Ansatz**. Sie strebt eine nachhaltige Anlagetätigkeit an und bezieht bei der Auswahl und Verwaltung der Anlagen Nachhaltigkeitsüberlegungen im Bereich Umwelt, Soziales und Unternehmensführung (Environmental, Social and Governance, «ESG») systematisch über die gesamte Wertschöpfungskette (Erwerb von Immobilien, Durchführung von Bau-, Umbau- und Sanierungsprojekten, Betriebsmanagement) mit ein.

Die Fondsleitung verfolgt das Ziel der Klimaneutralität (Netto-Null CO₂) des Portfolios bis spätestens 2050 in Bezug auf Wärme- und Stromversorgung.

Der Anhang enthält weitere Angaben zur Umsetzung der Nachhaltigkeitspolitik.

5. Die Fondsleitung stellt ein angemessenes Liquiditätsmanagement sicher. Die Einzelheiten werden im Anhang 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- und Bankguthaben auf Sicht und Zeit mit Laufzeiten bis zu 12 Monaten sowie fest zugesagte Kreditlimiten einer Bank bis zu 10% des Nettofondsvermögens. Die Kreditlimiten sind der Höchstgrenze der zulässigen Verpfändung nach § 14 Ziff. 2 anzurechnen.
5. Zur Sicherstellung von bevorstehenden Bauvorhaben können festverzinsliche Effekten mit einer Laufzeit oder Restlaufzeit von bis zu 24 Monaten gehalten werden.
6. Der Emittent der Effekten gemäss Ziffer 5 hat ein Mindest-Rating einer von der FINMA anerkannten Rating-Agentur von «A» oder äquivalent aufzuweisen. Die Sicherstellungen dürfen nur in CHF und in von Schweizer Emittenten ausgegebenen Effekten 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 ausschliesslich zur Absicherung von Zins- oder Kreditrisiken 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 genannten Anlagezielen bzw. zu einer Veränderung des Anlagecharakters des Immobilienfonds führt.
2. Der Einsatz von Derivaten ist auf engagementreduzierende Derivate beschränkt und ist in seiner ökonomischen Wirkung dem Verkauf eines Basiswertes bzw. der Reduktion einer Verpflichtung ähnlich. Das Risikomessverfahren entspricht einem Commitment-Ansatz I. 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.

Es dürfen nur Derivat-Grundformen verwendet werden. Diese umfassen:

- a) Call- oder Put-Optionen, deren Wert bei Verfall linear von der positiven oder negativen Differenz zwischen dem Verkehrswert des Basiswertes und dem Ausübungspreis abhängt und null wird, wenn die Differenz das andere Vorzeichen hat.
- b) Swaps, deren Zahlungen linear und pfadunabhängig vom Wert des Basiswertes oder einem absoluten Betrag abhängen.
- c) Termingeschäfte (Futures und Forwards), deren Wert linear vom Wert des Basiswertes abhängt.

Im Übrigen wird auf die KKV-FINMA, 3. Abschnitt (Art. 23–49) verwiesen.

3. a) Bei den Engagement reduzierenden Derivaten müssen die eingegangenen Verpflichtungen unter Vorbehalt von Bst. b und d dauernd durch die dem Derivat zu Grunde liegenden Basiswerte gedeckt sein.
- b) Eine Deckung mit anderen Anlagen als den Basiswerten ist bei den Engagement reduzierenden Derivaten zulässig, die auf einen Index lauten, welcher (i) von einer externen,

- unabhängigen Stelle berechnet wird; (ii) für die als Deckung dienenden Anlagen repräsentativ ist; (iii) in einer adäquaten Korrelation zu diesen Anlagen steht.
- c) Die Fondsleitung muss jederzeit uneingeschränkt über die Basiswerte oder Anlagen verfügen können.
- d) Ein das Engagement reduzierendes Derivat kann bei der Berechnung der entsprechenden Basiswerte mit dem «Delta» gewichtet werden.
4. Die Fondsleitung hat bei der Verrechnung von Derivatpositionen folgende Regeln zu berücksichtigen:
- a) Gegenläufige Positionen in Derivaten des gleichen Basiswerts sowie gegenläufige Positionen in Derivaten und in Anlagen des gleichen Basiswerts dürfen miteinander verrechnet werden ungeachtet des Verfalls der Derivate («Netting»), wenn das Derivat-Geschäft einzig zum Zwecke abgeschlossen wurde, um die mit den erworbenen Derivaten oder Anlagen im Zusammenhang stehenden Risiken zu eliminieren, dabei die wesentlichen Risiken nicht vernachlässigt werden und der Anrechnungsbetrag der Derivate nach Art. 35 KKV-FINMA ermittelt wird.
- b) Beziehen sich die Derivate bei Absicherungsgeschäften nicht auf den gleichen Basiswert wie der abzusichernde Vermögenswert, so sind für eine Verrechnung, zusätzlich zu den Regeln von Bst. a, die Voraussetzungen zu erfüllen («Hedging»), dass die Derivat-Geschäfte nicht auf einer Anlagestrategie beruhen dürfen, die der Gewinnerzielung dient. Zudem muss das Derivat zu einer nachweisbaren Reduktion des Risikos führen, die Risiken des Derivats müssen ausgeglichen werden, die zu verrechnenden Derivate, Basiswerte oder Vermögensgegenstände müssen sich auf die gleiche Klasse von Finanzinstrumenten beziehen und die Absicherungsstrategie muss auch unter aussergewöhnlichen Marktbedingungen effektiv sein.
- c) Gedeckte Absicherungsgeschäfte durch Zinsderivate sind zulässig. Wandelanleihen dürfen bei der Berechnung des Engagements aus Derivaten unberücksichtigt bleiben.
5. Die Fondsleitung kann sowohl standardisierte als auch nicht standardisierte Derivate einsetzen. Die Fondsleitung kann die Geschäfte mit Derivaten an einer Börse, an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt oder OTC (Over-the-Counter) abschliessen.
6. a) Die Fondsleitung darf OTC-Geschäfte nur auf der Grundlage eines standardisierten Rahmenvertrags, der den einschlägigen internationalen Standards entspricht, abschliessen. Als Gegenpartei kommen dabei ausschliesslich beaufsichtigte Finanzintermediäre, welche auf diese Geschäftsarten spezialisiert sind und eine einwandfreie Durchführung des Geschäftes gewährleisten, in Frage. 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. Sie müssen kurzfristig zu einem Preis veräussert werden können, der nahe an der vor dem Verkauf vorgenommenen Bewertung liegt. Die Fondsleitung bzw. deren Beauftragte müssen bei der Verwaltung der Sicherheiten die Pflichten und Anforderungen gemäss Art. 52 KKV-FINMA erfüllen. Insbesondere müssen sie die Sicherheiten in Bezug auf Länder, Märkte und Emittenten angemessen diversifizieren, wobei eine angemessene Diversifikation der Emittenten als erreicht gilt, wenn die von einem einzelnen Emittenten gehaltenen Sicherheiten nicht mehr als 20% des Nettoinventarwerts entsprechen.

Vorbehalten bleiben Ausnahmen für öffentlich garantierte oder begebene Anlagen gemäss Art. 83 KKV. Weiter müssen die Fondsleitung bzw. deren Beauftragten die Verfügungsmacht und die Verfügungsbefugnis an den erhaltenen Sicherheiten bei Ausfall der Gegenpartei jederzeit und ohne Einbezug der Gegenpartei oder deren Zustimmung erlangen können. Die erhaltenen Sicherheiten sind bei der Depotbank zu verwahren. Die erhaltenen Sicherheiten können im Auftrag der Fondsleitung bei einer beaufsichtigten Drittverwahrstelle verwahrt werden, wenn das Eigentum an den Sicherheiten nicht übertragen wird und die Drittverwahrstelle von der Gegenpartei unabhängig ist.

- Bei der Einhaltung der gesetzlichen und vertraglichen Anlagebeschränkungen (Maximal- und Minimallimiten) sind die Derivate nach Massgabe der Kollektivanlagengesetzgebung zu berücksichtigen.
- Der Anhang enthält weitere Angaben zu den Gegenpartei-risiken und zur Sicherheitenstrategie von Derivaten.

§ 13 Aufnahme und Gewährung von Krediten

- Die Fondsleitung darf für Rechnung des Immobilienfonds keine Kredite gewähren, mit Ausnahme von Forderungen gegen Immobiliengesellschaften des Immobilienfonds, Schuldbriefe oder anderen vertraglichen Grundpfandrechten.
- Die Fondsleitung darf für Rechnung des Immobilienfonds Kredite aufnehmen.

§ 14 Belastung der Grundstücke

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

C Anlagebeschränkungen

§ 15 Risikoverteilung und deren Beschränkungen

- Die Anlagen sind nach Objekten, deren Nutzungsart, Alter, Bausubstanz und Lage zu verteilen.
- Die Anlagen sind auf mindestens zehn Grundstücke zu verteilen. Siedlungen, die nach den gleichen baulichen Grundsätzen erstellt worden sind, sowie aneinandergrenzende Parzellen gelten als ein einziges Grundstück.
- Der Verkehrswert eines Grundstücks darf nicht mehr als 25% des Fondsvermögens betragen.
- Im Weiteren beachtet die Fondsleitung bei der Verfolgung der Anlagepolitik gemäss § 8 folgende Anlagebeschränkungen bezogen auf das Fondsvermögen:
 - Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten (§ 8 Abs. 2 lit. a, 5. Spiegelstrich) bis höchstens 30%;
 - Unbebaute Grundstücke, welche in der Bauzone liegen, erschlossen sind und die mit zeitnahe Start der Projektierung mittels Entwicklungsprojekten der Überbauung zugeführt werden, ohne rechtskräftige Baubewilligung (§ 8 Abs. 2 lit. a, 6. Spiegelstrich) bis höchstens 10%;
 - Baurechtsgrundstücke bis höchstens 30%;
 - Schuldbriefe und andere vertragliche Grundpfandrechte bis höchstens 10%;
 - Anteile an anderen Immobilienfonds und Immobilieninvestmentgesellschaften bis insgesamt 25%;
 - Die Anlagen nach Buchstaben a und b vorstehend zusammen bis höchstens 30%;
 - Die Anlagen nach Buchstaben a, b und c vorstehend zusammen bis höchstens 40%.
- In die Risikoverteilungsvorschriften gemäss § 15 sind Forderungen gegen Gegenparteien aus OTC-Geschäften einzubeziehen.
- Die Fondsleitung darf höchstens 5% des Fondsvermögens in OTC-Geschäften bei derselben Gegenpartei anlegen. Ist die Gegenpartei eine Bank, die ihren Sitz in der Schweiz oder in einem Mitgliedstaat der OECD hat, in welchem sie einer im Vergleich mit der Schweiz gleichwertigen Aufsicht untersteht, so erhöht sich diese Limite auf 10% des Fondsvermögens.

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

§ 16 Berechnung des Nettoinventarwertes und Beizug von Schätzungsexperten

1. Der Nettoinventarwert des Immobilienfonds wird zum Verkehrswert auf Ende des Rechnungsjahres sowie bei jeder Ausgabe von Anteilen in Schweizer Franken berechnet.
2. Die Fondsleitung lässt auf den Abschluss jedes Rechnungsjahrs sowie bei der Ausgabe von Anteilen den Verkehrswert der zum Immobilienfonds gehörenden Grundstücke durch unabhängige Schätzungsexperten überprüfen. Dazu beauftragt die Fondsleitung mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde mindestens zwei natürliche oder eine juristische Person als unabhängige Schätzungsexperten. Diese sind im Anhang namentlich aufgeführt. 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 einer Veräusserung ist eine neue Schätzung nicht nötig, sofern die bestehende Schätzung nicht älter als 3 Monate ist und sich die Verhältnisse nicht wesentlich geändert haben.
3. An einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelte Anlagen sind mit den am Hauptmarkt bezahlten aktuellen Kursen zu bewerten. Andere Anlagen oder Anlagen, für die keine aktuellen Kurse verfügbar sind, sind mit dem Preis zu bewerten, der bei sorgfältigem Verkauf im Zeitpunkt der Schätzung wahrscheinlich erzielt würde. Die Fondsleitung wendet in diesem Fall zur Ermittlung des Verkehrswertes angemessene und in der Praxis anerkannte Bewertungsmodelle und -grundsätze an.
4. Offene kollektive Kapitalanlagen werden mit ihrem Rücknahmepreis bzw. Nettoinventarwert bewertet. Werden sie regelmässig an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt, so kann die Fondsleitung diese gemäss Ziff. 3 bewerten.
5. Der Wert von kurzfristigen festverzinslichen Effekten, welche nicht an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt werden, wird wie folgt bestimmt: Der Bewertungspreis solcher Anlagen wird, ausgehend vom Nettoerwerbspreis, unter Konstanzhaltung der daraus berechneten Anlagerendite, sukzessiv dem Rück-

zahlungspreis angeglichen. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen wird die Bewertungsgrundlage der einzelnen Anlagen der neuen Markttrendite angepasst. Dabei wird bei fehlendem aktuellem Marktpreis in der Regel auf die Bewertung von Geldmarktinstrumenten mit gleichen Merkmalen (Qualität und Sitz des Emittenten, Ausgabewährung, Laufzeit) abgestellt.

6. Bankguthaben werden mit ihrem Forderungsbetrag plus aufgelaufene Zinsen bewertet. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen oder der Bonität wird die Bewertungsgrundlage für Bankguthaben auf Zeit den neuen Verhältnissen angepasst.
7. Die Bewertung der Grundstücke für den Immobilienfonds erfolgt nach der aktuellen Asset Management Association Switzerland Richtlinie für die Immobilienfonds.
8. Die Bewertung von Bauland und angefangenen Bauten erfolgt nach dem Verkehrswertprinzip. Die Fondsleitung lässt Bauland und angefangene Bauten, welche zu Verkehrswerten aufgeführt werden, auf den Abschluss des Rechnungsjahres schätzen.
9. Der Nettoinventarwert eines Anteils ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten des Immobilienfonds sowie um die bei einer allfälligen Liquidation des Immobilienfonds wahrscheinlich anfallenden Steuern, dividiert durch die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile. Er wird auf einen Schweizer Franken gerundet.

§ 17 Ausgabe und Rücknahme von Anteilen

1. Die Ausgabe von Anteilen ist jederzeit möglich, doch darf sie nur tranchenweise erfolgen. Vorbehältlich § 18 Ziff. 5 bietet die Fondsleitung neue Anteile zuerst den bisherigen Anlegern an. Verzichten diese auf ihre Anteile, ist die Fondsleitung befugt, die frei werdenden Anteile proportional zum Zeichnungsbetrag an andere Interessenten auszugeben.

Die Fondsleitung kann im Falle der Überzeichnung die Zeichnungsanmeldungen pro Anleger kürzen oder eine Maximal- oder Mindestanzahl Anteile pro Anleger festlegen. Die Details veröffentlicht die Fondsleitung jeweils im Emissionsprospekt.

2. Die Rücknahme von Anteilen erfolgt in Übereinstimmung mit § 5 Ziff. 5. Die Fondsleitung kann die während eines Rechnungsjahrs gekündigten Anteile nach Abschluss desselben vorzeitig zurückzahlen, wenn:
 - a) der Anleger dies bei der Kündigung schriftlich verlangt;
 - b) sämtliche Anleger, die eine vorzeitige Rückzahlung gewünscht haben, befriedigt werden können.

3. Die Fondsleitung stellt keinen regelmässigen börslichen oder ausserbörslichen Handel der Immobilienfondsanteile sicher.
4. Der Ausgabe- und Rücknahmepreis der Anteile basiert auf dem gemäss § 16 berechneten Nettoinventarwert je Anteil. Bei der Ausgabe werden zum Nettoinventarwert die Nebenkosten (Handänderungssteuern, Anwaltshonorare, Notariatskosten, Gebühren, marktconforme 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. Bei der Ausgabe von Anteilen wird der jeweils angewandte Satz im Emissionsprospekt und bei der Rücknahme von Anteilen in der entsprechenden Abrechnung ausgewiesen. Ausserdem kann bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen zum Nettoinventarwert eine Ausgabekommission gemäss § 19 zugeschlagen resp. eine Rücknahmekommission gemäss § 19 vom Nettoinventarwert abgezogen werden.
5. Die Fondsleitung kann die Ausgabe der Anteile jederzeit einstellen sowie Anträge auf Zeichnung oder Umtausch von Anteilen zurückweisen.
6. Die Fondsleitung kann im Interesse der Gesamtheit der Anleger die Rückzahlung der Anteile vorübergehend und ausnahmsweise aufschieben, wenn:
 - a) ein Markt, welcher Grundlage für die Bewertung eines wesentlichen Teils des Fondsvermögens bildet, geschlossen ist oder wenn der Handel an einem solchen Markt beschränkt oder ausgesetzt ist;
 - b) ein politischer, wirtschaftlicher, militärischer, monetärer oder anderer Notfall vorliegt;
 - c) wegen Beschränkungen des Devisenverkehrs oder Beschränkungen sonstiger Übertragungen von Vermögenswerten Geschäfte für den Immobilienfonds undurchführbar werden;
 - d) zahlreiche Anteile gekündigt werden und dadurch die Interessen der übrigen Anleger wesentlich beeinträchtigt werden können.
7. Die Fondsleitung teilt den Entscheid über den Aufschub unverzüglich der Prüfgesellschaft, der Aufsichtsbehörde sowie in angemessener Weise den Anlegern mit.
8. Solange die Rückzahlung der Anteile aus den unter Ziff. 6 Bst. a bis c genannten Gründen aufgeschoben ist, findet keine Ausgabe von Anteilen statt.

§ 18 Sacheinlagen

1. Die Fondsleitung kann einem Anleger auf dessen Gesuch hin ausnahmsweise gestatten, anstelle einer Geldleistung Anlagen im Sinne von § 8 in den Immobilienfonds einzubringen. Der Antrag ist zusammen mit der Zeichnung zu stellen. Die Fondsleitung entscheidet allein und genehmigt ein solches Geschäft nur, sofern es vollständig mit dem Fondsvertrag sowie der aktuellen Anlagepolitik des Immobilienfonds vereinbar ist und die Interessen der übrigen Anleger dadurch in keiner Weise beeinträchtigt werden.
2. Die im Zusammenhang mit einer Sacheinlage anfallenden Kosten dürfen nicht dem Fondsvermögen belastet werden.
3. Die Fondsleitung erstellt bei Sacheinlagen einen Bericht, der Angaben zu den einzelnen übertragenen Anlagen, dem Kurswert dieser Anlagen am Stichtag der Übertragung, die Anzahl der als Gegenleistung ausgegebenen Anteile und einen allfälligen Spitzenausgleich in bar enthält.
4. Die Depotbank prüft bei jeder Sacheinlage die Einhaltung der Treuepflicht durch die Fondsleitung sowie die Bewertung der übertragenen Anlagen und der ausgegebenen Anteile, bezogen auf den massgeblichen Stichtag. Die Depotbank meldet Vorbehalte oder Beanstandungen unverzüglich der Prüfgesellschaft.
5. Im Jahresbericht sind sämtliche einschlägigen Transaktionen zu erwähnen.
6. Bringt ein Anleger eine von der Fondsleitung genehmigte Sache ein (Sacheinlage), werden keine Bezugsrechte für bestehenden Anleger ausgegeben.

V. Vergütungen und Nebenkosten

§ 19 Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger

1. Bei der Ausgabe von Anteilen kann dem Anleger eine Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung von höchstens 5% des Nettoinventarwertes belastet werden. Der zurzeit massgebliche Satz ist aus dem Anhang ersichtlich. Bei der Übernahme von Sacheinlagen anstelle einer Bareinzahlung wird dem Anleger eine Ausgabekommission von bis zu 1,5% des Verkehrswertes belastet.
2. Bei der Rücknahme von Anteilen kann dem Anleger eine Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung von höchstens 1,5% des Nettoinventarwertes belastet werden. Der zurzeit massgebliche Satz ist aus dem Anhang ersichtlich.

3. Bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen erhebt die Fondsleitung zudem zugunsten des Fondsvermögens die Nebenkosten (Handänderungssteuern, Anwaltshonorare, Notariatskosten, Gebühren, marktconforme Courtagen, Abgaben usw.), 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. 4). Die Nebenkosten können effektiv oder pauschal verrechnet werden. Effektiv werden sie verrechnet, sofern sie zum Zeitpunkt der Anteilsausgabe bereits bekannt sind; falls die Nebenkosten zu diesem Zeitpunkt noch nicht bekannt sind, werden sie pauschal verrechnet. Der maximal mögliche Pauschalsatz ist aus dem Anhang ersichtlich. Bei der Ausgabe von Anteilen wird der jeweils angewandte Satz im Emissionsprospekt und bei der Rücknahme von Anteilen in der entsprechenden Abrechnung ausgewiesen.
4. Für die Auszahlung des Liquidationsbetrages im Falle der Auflösung des Immobilienfonds kann den Anlegern auf der Barausschüttung ihrer Anteile eine Kommission von bis zu 2,0% zugunsten der Depotbank berechnet werden. Der zurzeit massgebliche Satz ist aus dem Anhang ersichtlich.

§ 20 Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens

1. Für die Leitung des Immobilienfonds und der Immobiliengesellschaften, die Vermögensverwaltung und die Vertriebstätigkeit in Bezug auf den Immobilienfonds stellt die Fondsleitung eine Kommission von jährlich maximal 1% des durchschnittlichen Gesamtfondsvermögens in Rechnung, die pro rata temporis bei jeder Berechnung des Nettoinventarwertes dem Fondsvermögen belastet und jeweils halbjährlich ausbezahlt wird (Verwaltungskommission, inkl. Vertriebskommission). Als Basis für die Berechnung dient das Gesamtfondsvermögen des letzten Jahres- bzw. Halbjahresabschlusses. Für das erste Halbjahr des Geschäftsjahres (01.10. – 31.03.) dient somit das Gesamtfondsvermögen per 30.09. zu Beginn der Periode und für das zweite Halbjahr des Geschäftsjahres (01.04. – 30.09.) das Gesamtfondsvermögen per 31.03. zu Beginn der Periode als Berechnungsbasis.

Der effektiv angewandte Satz der Verwaltungskommission ist jeweils aus dem Jahresbericht ersichtlich.
2. Für die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs des Immobilienfonds und die sonstigen in § 4 Ziff. 1 – 8 aufgeführten Aufgaben der Depotbank belastet die Depotbank dem Immobilienfonds eine Kommission von jährlich maximal 0,02% des durchschnittlichen Gesamtfondsvermögens. Die Kommission wird pro rata temporis bei jeder Berechnung des Nettoinventarwertes dem Fondsvermögen

belastet und jeweils halbjährlich ausbezahlt (Depotbankkommission). Als Basis für die Berechnung dient das Gesamtfondsvermögen des letzten Jahres- bzw. Halbjahresabschlusses. Für das erste Halbjahr des Geschäftsjahres (01.10. – 31.03.) dient somit das Gesamtfondsvermögen per 30.09. zu Beginn der Periode und für das zweite Halbjahr des Geschäftsjahres (01.04. – 30.09.) das Gesamtfondsvermögen per 31.03. zu Beginn der Periode als Berechnungsbasis.

Der effektiv angewandte Satz der Depotbankkommission ist jeweils aus dem Jahresbericht ersichtlich.

Aufgrund der Art des Geschäftsfalls und der Aufgabenteilung zwischen der Fondsleitung und der Depotbank können sich allenfalls folgende weiteren Gebühren zugunsten der Depotbank ergeben:

- Ertragsausschüttungen: Abwicklung der Auszahlung des zur Ausschüttung an den Anleger bestimmten Erfolges: CHF 10'000 pro Ausschüttung;
 - Neuausgabe / Rücknahme von Fondsanteilen bei Kapitalerhöhungen / Kapitalreduktionen: Abwicklung der Neuausgabe / Rücknahme von Fondsanteilen: CHF 15'000 pro Kapitalerhöhung / Kapitalreduktion.
3. Fondsleitung und Depotbank haben ausserdem Anspruch auf Ersatz der folgenden Auslagen, die ihnen in Ausführung des Fondsvertrages entstanden sind:
 - a) Kosten für den An- und Verkauf von Anlagen, namentlich marktübliche Courtagen, Kommissionen, Steuern und Abgaben, sowie Kosten für die Überprüfung und Aufrechterhaltung von Qualitätsstandards bei physischen Anlagen;
 - b) Abgaben der Aufsichtsbehörde für die Gründung, Änderung, Liquidation, Fusion oder Vereinigung von Immobilienfonds;
 - c) Jahresgebühr der Aufsichtsbehörde;
 - d) Honorare der Prüfgesellschaft für die jährliche Prüfung sowie für Bescheinigungen im Rahmen von Gründungen, Änderungen, Liquidation, Fusion oder Vereinigungen des Immobilienfonds;
 - e) Honorare für Rechts- und Steuerberater im Zusammenhang mit Gründungen, Änderungen, Liquidation, Fusion oder Vereinigung des Immobilienfonds sowie der allgemeinen Wahrnehmung der Interessen des Immobilienfonds und seiner Anleger;
 - f) Kosten für die Publikation des Nettoinventarwertes des Immobilienfonds sowie sämtliche Kosten für Mitteilungen an die Anleger einschliesslich 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 im Zusammenhang mit der Ausübung von Stimmrechten oder Gläubigerrechten durch den Immobilienfonds, einschliesslich der Honorarkosten für externe Berater;
 - i) Kosten und Honorare im Zusammenhang mit im Namen des Fonds eingetragenen geistigen Eigentum oder mit Nutzungsrechten des Immobilienfonds;
 - j) alle Kosten, die durch die Ergreifung ausserordentlicher Schritte zur Wahrung der Anlegerinteressen durch die Fondsleitung, den Vermögensverwalter oder die Depotbank verursacht werden.
4. Zusätzlich haben Fondsleitung und Depotbank Anspruch auf Ersatz der folgenden Auslagen, die ihnen in Ausführung des Fondsvertrages entstanden sind:
- a) Kosten für den An- und Verkauf von Immobilienanlagen, namentlich marktübliche Vermittlungskommissionen, Berater- und Anwaltshonorare, Notar- und andere Gebühren sowie Steuern;
 - b) marktübliche Kommissionen Dritter sowie Marketingdrittkosten bei Erst- und Wiedervermietungen;
 - c) marktübliche Kosten für die Verwaltung der Liegenschaft durch Dritte;
 - d) Liegenschaftsaufwand, insbesondere Unterhalts- und Betriebskosten (z. B. Heiz- und Nebenkosten), einschliesslich Versicherungskosten, öffentlich-rechtliche Abgaben sowie Kosten für Service- und Infrastrukturdienstleistungen, sofern dieser marktüblich ist und nicht von Dritten getragen wird;
 - e) Kosten bzw. Honorar der unabhängigen Schätzungs-Experten sowie allfälliger weiterer Experten für den Interessen der Anleger dienende Abklärungen;
 - f) Kosten bzw. Honorar Dritter im Zusammenhang mit der Planung und Realisation von Bauten, Renovationen/ Umbauten, Umnutzungen;
 - g) Anwalts- und Gerichtskosten im Zusammenhang mit der Geltendmachung bzw. Abwehr von Rechten und Forderungen, welche dem Immobilienfonds zustehen bzw. gegen diesen geltend gemacht werden;
 - h) Beratungs- und Verfahrenskosten im Zusammenhang mit der allgemeinen Wahrnehmung der Interessen des Immobilienfonds und seiner Anleger;
 - i) Kosten bzw. Gebühren im Zusammenhang mit einer Kapitalerhöhung und/oder einer allfälligen Kotierung des Immobilienfonds.
5. Die Fondsleitung kann für ihre eigenen Bemühungen im Zusammenhang mit den folgenden Tätigkeiten eine Kommission erheben:
- a) Kauf und Verkauf von Grundstücken sowie bei der Übernahme von Grundstücken im Rahmen von Sacheinlagen, bis zu maximal 1,5% des Kauf- bzw. des Verkaufspreises. Daraus sind mögliche Transaktionskommissionen von Dritten zu vergüten;
 - b) Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten, bis zu maximal 2% der Baukosten, soweit die Aufgaben der Fondsleitung im Zusammenhang mit Bauten, Renovationen und Umbauten nicht von Dritten übernommen werden. Als Baukosten gelten dabei alle im Zusammenhang mit der Erstellung der Immobilie anfallenden Kosten mit Ausnahme der Erwerbs- und Erwerbsnebenkosten für das Grundstück;
 - c) Verwaltung der Liegenschaften, bis zu maximal 5% der jährlichen Nettomietzinseinnahmen, soweit diese Tätigkeit nicht durch Dritte ausgeübt wird.
6. Die Kosten, Gebühren und Steuern im Zusammenhang mit der Erstellung von Bauten, Sanierungen und Umbauten (namentlich marktübliche Planer- und Architektenhonorare, Baubewilligungs- und Anschlussgebühren, Kosten für die Einräumung von Dienstbarkeiten etc.) werden direkt den Gestehungskosten der Immobilienanlagen zugeschlagen.
7. Die Kosten nach Ziff. 4 Bst. a werden direkt dem Einstands- bzw. Verkaufswert zugeschlagen bzw. abgezogen.
8. Die Fondsleitung und deren Beauftragte können gemäss den Bestimmungen im Anhang Retrozessionen zur Entschädigung der Vertriebstätigkeit von Fondsanteilen und Rabatte, um die auf den Anleger entfallenden, dem Immobilienfonds belasteten Gebühren und Kosten zu reduzieren, bezahlen.
9. Erwirbt die Fondsleitung Anteile anderer kollektiver Kapitalanlagen, die unmittelbar oder mittelbar von ihr selbst oder von einer Gesellschaft verwaltet werden, mit der sie durch gemeinsame Verwaltung oder Beherrschung oder durch eine wesentliche direkte oder indirekte Beteiligung verbunden ist («**verbundene Zielfonds**»), so darf sie allfällige Ausgabe- oder Rücknahmekommissionen der verbundenen Zielfonds nicht dem Immobilienfonds belasten.

VI. Rechenschaftsablage und Prüfung

§ 21 Rechenschaftsablage

1. Die Rechnungseinheit des Immobilienfonds ist der Schweizer Franken.
2. Das Rechnungsjahr läuft jeweils vom 1. Oktober bis zum 30. September.
3. Innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres veröffentlicht die Fondsleitung einen geprüften Jahresbericht des Immobilienfonds.
4. Das Auskunftsrecht des Anlegers gemäss § 5 Ziff. 4 bleibt vorbehalten.

§ 22 Prüfung

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

VII. Verwendung des Erfolges und Ausschüttungen

§ 23

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

Die Fondsleitung kann zusätzlich Zwischenausschüttungen aus den Erträgen vornehmen.

Bis zu 30% des Nettoertrages können auf neue Rechnung vorgetragen werden. Auf eine Ausschüttung kann verzichtet und der gesamte Nettoertrag kann auf neue Rechnung vorgetragen werden, wenn der Nettoertrag des laufenden Geschäftsjahres und die vorgetragenen Erträge aus früheren Rechnungsjahren des Immobilienfonds weniger als 1% des Nettoinventarwertes und weniger als ein Schweizer Franken pro Anteil betragen.

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

VIII. Publikationen des Immobilienfonds

§ 24

1. Das Publikationsorgan ist im Anhang unter Punkt 7 aufgeführt. Der Wechsel des Publikationsorgans ist im Publikationsorgan anzuzeigen.
2. Im Publikationsorgan werden insbesondere Zusammenfassungen wesentlicher Änderungen des Fondsvertrages unter Hinweis auf die Stellen, bei denen die Änderungen im Wortlaut kostenlos bezogen werden können, der Wechsel der Fondsleitung und/oder der Depotbank, die Schaffung, Aufhebung oder Vereinigung von Anteilsklassen sowie die Liquidation des Immobilienfonds veröffentlicht. Änderungen, die von Gesetzes wegen erforderlich sind, welche die Rechte der Anleger nicht berühren oder die ausschliesslich formeller Natur sind, können mit Zustimmung der Aufsichtsbehörde von der Publikationspflicht ausgenommen werden.
3. Der Fondsvertrag mit Anhang sowie die jeweiligen Jahresberichte können bei der Fondsleitung, der Depotbank und über das Publikationsorgan kostenlos bezogen werden.

IX. Umstrukturierung und Auflösung

§ 25 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. All-fällige 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 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 § 20 Ziff. 3.
3. Wenn die Vereinigung voraussichtlich mehr als einen Tag in Anspruch nimmt, kann die Aufsichtsbehörde einen befristeten Aufschub der Rückzahlung der Anteile der beteiligten Immobilienfonds bewilligen.
4. Die Fondsleitung legt mindestens einen Monat vor der geplanten Veröffentlichung die beabsichtigten Änderungen des Fondsvertrages sowie die beabsichtigte Vereinigung zusammen mit dem Vereinigungsplan der Aufsichtsbehörde zur Überprüfung vor. Der Vereinigungsplan enthält Angaben zu den Gründen der Vereinigung, zur Anlagepolitik der beteiligten Immobilienfonds und den allfälligen Unterschieden zwischen dem übernehmenden und dem übertragenden Immobilienfonds, zur Berechnung des Umtauschverhältnisses, zu allfälligen Unterschieden in den Vergütungen, zu allfälligen Steuerfolgen für die Immobilienfonds sowie die Stellungnahme der zuständigen kollektivanlagerechtlichen Prüfgesellschaft.
5. Die Fondsleitung publiziert die beabsichtigten Änderungen des Fondsvertrages nach § 24 Ziff. 2 sowie die beabsichtigte Vereinigung und deren Zeitpunkt zusammen mit dem Vereinigungsplan mindestens zwei Monate vor dem von ihr festgelegten Stichtag in den Publikationsorganen der beteiligten Immobilienfonds. Dabei weist sie die Anleger darauf hin, dass diese bei der Aufsichtsbehörde innert 30 Tagen nach der letzten Publikation Einwendungen gegen die beabsichtigten Änderungen des Fondsvertrages erheben oder die Rückzahlung ihrer Anteile verlangen können.
6. Die Prüfgesellschaft überprüft unmittelbar die ordnungsgemässe Durchführung der Vereinigung und äussert sich dazu in einem Bericht zuhanden der Fondsleitung und der Aufsichtsbehörde.
7. Die Fondsleitung meldet der Aufsichtsbehörde den Abschluss der Vereinigung und publiziert den Vollzug der Vereinigung, die Bestätigung der Prüfgesellschaft zur ordnungsgemässen Durchführung sowie das Umtauschverhältnis ohne Verzug in den Publikationsorganen der beteiligten Immobilienfonds.
8. Die Fondsleitung erwähnt die Vereinigung im nächsten Jahresbericht des übernehmenden Immobilienfonds und im allfällig vorher zu erstellenden Halbjahresbericht. Für den übertragenden Immobilienfonds ist ein geprüfter Abschlussbericht zu erstellen, falls die Vereinigung nicht auf den ordentlichen Jahresabschluss fällt.

§ 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 jederzeit ohne Beachtung einer Kündigungsfrist herbeiführen.
3. Der Immobilienfonds kann durch Verfügung der Aufsichtsbehörde aufgelöst werden, insbesondere wenn er spätestens ein Jahr nach Ablauf der Zeichnungsfrist (Lancierung) oder einer längeren, durch die Aufsichtsbehörde auf Antrag der Depotbank und der Fondsleitung erstreckten Frist nicht über ein Nettovermögen von mindestens 5 Millionen Schweizer Franken (oder Gegenwert) verfügt.
4. Die Fondsleitung gibt der Aufsichtsbehörde die Auflösung unverzüglich bekannt und veröffentlicht sie im Publikationsorgan.
5. Nach erfolgter Kündigung des 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 als Barausschüttung an die Anleger ist der Depotbank zu 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.
6. Die Fondsleitung behält sich vor, den Immobilienfonds für steuerbefreite inländische Vorsorgeeinrichtungen mit professioneller Tresorerie für das Publikum und mithin auch für nicht-qualifizierte Anleger zu öffnen. Dies bedingt eine Änderung des Fondsvertrags, mit welcher sämtliche Ausnahmen im Sinne von § 1 Ziff. 4 rückgängig gemacht werden. Der Immobilienfonds muss zu diesem Zeitpunkt die gesetzlichen Risiko-

verteilungsvorschriften einhalten. Dabei dürfen die bisherigen Anleger nicht benachteiligt werden.

Die Prüfgesellschaft überprüft, ob die neuen Bestimmungen des Fondsvertrags sowie die rechtlichen Bestimmungen für einen Publikumsfonds eingehalten sind und die Schätzwerte neu überprüft wurden. Sie äussert sich dazu in einem Bericht zu Händen der Fondsleitung und der Aufsichtsbehörde.

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 der Publikation informiert die Fondsleitung die Anleger darüber, auf welche Fondsvertragsänderungen sich die Prüfung und die Feststellung der Gesetzeskonformität durch die FINMA erstrecken. Bei einer Änderung des Fondsvertrages können die Anleger überdies unter Beachtung der vertraglichen Frist die Auszahlung ihrer Anteile in bar verlangen. Vorbehalten bleiben die Fälle gemäss § 24 Ziff. 2, welche mit Zustimmung der Aufsichtsbehörde von der Publikationspflicht ausgenommen sind.

XI. Anwendbares Recht und Gerichtsstand

§ 28

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

Der Gerichtsstand ist der Sitz der Fondsleitung.

2. Dieser Fondsvertrag kann in die französische und englische Sprache übersetzt werden. Für die Auslegung des Fondsvertrages ist die deutsche Fassung massgebend.
3. Der vorliegende Fondsvertrag tritt am 10. September 2024 in Kraft.
4. Der vorliegende Fondsvertrag ersetzt den Fondsvertrag vom 31. März 2024.
5. Bei der Genehmigung des Fondsvertrags prüft die FINMA ausschliesslich die Bestimmungen nach Art. 35a Abs. 1 Bst. a–g KKV und stellt deren Gesetzeskonformität fest.

Anhang

Ergänzende Angaben zum Fondsvertrag des «AXA Real Estate Fund Switzerland» Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» für steuerbefreite inländische Vorsorgeeinrichtungen mit professioneller Tresorerie

1. Angaben über die Organe der Fondsleitung

1.1 Verwaltungsrat

Als Mitglieder des Verwaltungsrates der Fondsleitung amtieren:

- Caroline Portel, Präsidentin, gleichzeitig Global Chief Operating Officer der AXA Investment Managers Gruppe
- Isabelle Scemama, Mitglied, gleichzeitig Global Head of AXA Investment Managers Alts und Chief Executive Officer von AXA Investment Managers Real Assets
- PD Dr. iur. Sandro Abegglen, Vizepräsident, gleichzeitig Partner bei Niederer Kraft Frey AG, Rechtsanwälte, Zürich

1.2 Geschäftsleitung

Die Geschäftsleitung setzt sich zusammen aus:

- André Ullmann, Geschäftsführer
- André Thali, stellvertretender Geschäftsführer und Co-Head of Client Group Core
- Frederick Widl, Leiter Real Assets
- Richard Mooser, Chief Investment Officer und Leiter Fixed Income
- Silvia Staub Walther, Head of CRM AXA Switzerland
- Dr. Werner E. Rutsch, Head of Client Group Alts

Eine Übersicht der aktuellen Zusammensetzung des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung finden Sie auch auf unserer Webseite [Über uns | AXA IM CH \(axa-im.ch\)](#)

2. Delegationen von Teilaufgaben der Fondsleitung

2.1 Delegation der Liegenschaftenverwaltung, des Mietzinsinkassos und des baulichen Unterhalts der Liegenschaften

Die Fondsleitung hat folgenden Gesellschaften die Liegenschaftsverwaltung, das Mietzinsinkasso und den baulichen Unterhalt

der zum Immobilienfonds gehörenden Liegenschaften übertragen:

- Wincasa AG
Theaterstrasse 17
8400 Winterthur
- Livit AG
Altstetterstrasse 124
8048 Zürich
- Equans Switzerland Facility Management AG,
Geschäftseinheit MIBAG Property Managers
Landis + Gyr-Strasse 1
6301 Zug

Diese Gesellschaften zeichnen sich durch langjährige Erfahrung in der Verwaltung und im Unterhalt von Liegenschaften aus. Die genaue Ausführung des Auftrages regelt ein zwischen der Fondsleitung und jeder Gesellschaft abgeschlossener Vertrag.

2.2 Delegation von IT-Dienstleistungen im Zusammenhang mit der Fondsbuchhaltung

Die Fondsleitung hat folgenden Gesellschaften den Betrieb und die Wartung der Systeme für die Fondsbuchhaltung übertragen:

- AXA REIM (PLC)
Tour Majunga
La Défense 9, 9 Place de la Pyramide
F-92800 Puteaux

Diese Gesellschaft hat ihrerseits den Betrieb des Buchhaltungssystems an nachfolgende Gesellschaft ausgelagert:

- Yardi Systems BV
2/F Vesta Building
Herikerbergweg 195
1101 CN Amsterdam
The Netherlands

2.3 Delegation von IT-Dienstleistungen im Zusammenhang mit dem «Client Relationship Management»

Im Rahmen des «Client Relationship Managements» hat die Fondsleitung Teile der elektronischen Verwaltung von Kundendaten an die Salesforce.com Sàrl, Morges, delegiert. Diese Gesellschaft bezieht ihrerseits gewisse Dienstleistungen von oder hat deren Erbringung an Salesforce.com Inc., San Francisco, USA, ausgelagert.

Die genaue Ausführung des Auftrages regelt ein zwischen der Fondsleitung und der Salesforce.com Sàrl, Morges, abgeschlossener Vertrag. Auch die Tätigkeit der Salesforce.com Inc., San Francisco, USA, als Sub-Delegatar ist ergänzend zwischen der Fondsleitung und dieser Gesellschaft vertraglich geregelt.

2.4 Datenschutz und Berufsgeheimnis

Im Zusammenhang mit den Dienstleistungen, die zur Erfüllung des Fondsvertrages von der Fondsleitung und von den durch diese beauftragten Gesellschaften in der Schweiz oder im Ausland erbracht werden, können Daten (einschliesslich Personendaten, welche die Anleger betreffen) ins Ausland übermittelt oder vom Ausland aus bearbeitet werden.

Dabei ist es möglich, dass Teildienstleistungen auch in Ländern, welche gemäss der Verordnung zum Datenschutz vom 31. August 2022 kein ausreichendes Datenschutzniveau aufweisen, erbracht werden.

Die Fondsleitung regelt den Datenschutz in Verträgen mit den Dienstleistungserbringern.

Der Anleger nimmt zur Kenntnis, dass das Berufsgeheimnis gemäss Art. 69 FINIG und der Datenschutz bei Delegationen ins Ausland nicht in jedem Fall integral gewahrt werden kann.

3. Informationen über die Depotbank

Depotbank ist die Zürcher Kantonalbank mit Sitz in Zürich. 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.

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

Die Aufgaben der Depotbank bei der Übertragung der Verwahrung an einen Beauftragten richten sich nach § 4 Ziff. 5 des Fondsvertrages. Die Depotbank haftet für den durch den Beauftragten verursachten Schaden, sofern sie nicht nachweisen kann, dass sie bei der Auswahl, Instruktion und Überwachung die nach den Umständen gebotene Sorgfalt angewendet hat.

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

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

4. Informationen über Dritte

4.1 Zahlstelle

Zahlstelle ist folgende Bank:

- Zürcher Kantonalbank
Bahnhofstrasse 9
8001 Zürich

4.2 Vertriebssträger

Der Vertrieb des Anlagefonds erfolgt durch die AXA Versicherungen AG, General Guisan-Strasse 40, 8400 Winterthur, und die Fondsleitung. Die koordinierte Betreuung der Anleger bedingt, dass deren Daten (einschliesslich Personendaten) zwischen der Fondsleitung und der AXA Versicherungen AG ausgetauscht werden. Die Bearbeitung und Aufbewahrung der Daten und den Datenschutz regelt die Fondsleitung im Vertrag mit der AXA Versicherungen AG.

Soweit im Rahmen der Vertriebstätigkeit Abstimmungen innerhalb der AXA Gruppe erforderlich sind, wird die Fondsleitung vom Berufsgeheimnis gemäss Art. 69 FINIG entbunden.

4.3 Prüfgesellschaft

Prüfgesellschaft ist:

- Ernst & Young AG
Aeschengraben 27
4051 Basel

4.4 Schätzungsexperten

Die Fondsleitung hat mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde folgende ständigen und unabhängigen Schätzungsexperten ernannt:

- Jones Lang LaSalle AG
Daniela Tonet, Dominik Stamm
8005 Zürich

Im Falle von Ankäufen bei denen Jones Lang LaSalle AG gleichzeitig mit dem Verkaufsmandat beauftragt ist oder in anderer Art und Weise ein Interessenskonflikt vorliegt, übernimmt Wüest Partner (Patrik Schmid bis 30. September 2024, Mario Huber ab 1. Oktober 2024 und Martin Schönenberger) als unabhängiger Schätzungsexperte die Ankaufsbewertung. Wüest Partner wurde von der Aufsichtsbehörde in dieser Funktion genehmigt.

5. Steuerberatung

AXA Versicherungen AG, General Guisan Str. 40, 8400 Winterthur, erbringt für den Immobilienfonds wiederkehrende sowie fallweise in Anspruch genommene Steuerberatungsdienstleistungen. Zu den wiederkehrenden Steuerberatungsdienstleistungen gehört unter anderem die Berechnung der Liquidationssteuern, die Sicherstellung der ordnungsgemässen Steuerabrechnung (v. a. Verrechnungssteuern, Emissionsabgaben, Umsatzabgaben, Mehrwertsteuern) sowie die Sicherstellung der Steuerbefreiung.

6. Weitere Informationen

Valorennummer:	56519923
ISIN-Nummer:	CH0565199236
Rechnungsjahr:	1.10. bis 30.9.
Anteile:	Nominal: CHF 1'000 Fraktionsanteile werden von der Fondsleitung zurzeit nicht ausgegeben
Ausschüttungstermin:	innerhalb von vier Monaten seit Abschluss des Rechnungsjahres
Rechnungseinheit:	Schweizer Franken (CHF)
Benchmark:	KGAST Immo-Index Gemischt
Kotierung:	keine
Vermittlung von Fondsanteilen:	Die Depotbank organisiert fallweise und auf freiwilliger Basis die Vermittlung von Fondsanteilen innerhalb des beschränkten Anlegerkreises. Die genauen Konditionen für die Vermittlung sind bei der Depotbank anzufragen. Kontaktperson für die Vermittlung von Anteilen: Zürcher Kantonalbank, Handel, Tel. 044 293 65 49 Kauf- und Verkaufsangebote können überdies über die Bloomberg Handelsseite der Zürcher Kantonalbank abgerufen werden.
Publikation Nettoinventarwert:	Der Nettoinventarwert wird monatlich publiziert. Lediglich die jeweils per 31.3. und 30.9. publizierten Nettoinventarwerte basieren auf den durch die unabhängigen Schätzungsexperten überprüften Verkehrswerten.

7. Publikationsorgan

Publikationsorgan des Immobilienfonds ist die elektronische Plattform der Swiss Fund Data AG (www.swissfunddata.ch).

Kursrelevante Informationen werden im Publikationsorgan des Immobilienfonds (www.swissfunddata.ch) publiziert.

8. Versicherung der Immobilien

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

9. Derivateinsatz

Die Fondsleitung darf Derivate ausschliesslich zur Absicherung von Zins- oder Kreditrisiken einsetzen. Detaillierte Angaben zum Einsatz von Derivaten sind aus dem Fondsvertrag § 12 ersichtlich.

Derivate unterliegen neben dem Markt- auch dem Gegenpartei-risiko, d. h. dem Risiko, dass die Vertragspartei ihren Verpflichtungen nicht nachkommen kann und dadurch einen finanziellen Schaden verursacht.

Sicherheitenstrategie

Im Rahmen von OTC-Geschäften nimmt die Fondsleitung in Übereinstimmung mit der KKV-FINMA Sicherheiten entgegen, wodurch das eingegangene Gegenpartei-risiko reduziert werden kann.

Die Fondsleitung akzeptiert derzeit folgende Arten von Vermögenswerten als zulässige Sicherheiten:

- Barmittel in CHF, EUR, USD und GBP,
- Fest- oder variabel verzinsliche Forderungswertpapiere oder -wertrechte, die von der Schweizerischen Eidgenossenschaft, der Bundesrepublik Deutschland, Frankreich, Japan, dem Vereinigten Königreich, den Vereinigten Staaten von Amerika, Österreich, Belgien, Italien oder den Niederlanden begeben werden (Staatsanleihen).

Der Umfang der erforderlichen Besicherung beträgt mindestens 100 % des Gesamtengagements der OTC-Geschäfte.

Der Wert der Sicherheiten wird um den anwendbaren Haircut gemäss der nachfolgenden Haircut-Strategie reduziert:

Art der Sicherheit	Haircut
Barmittel	0 %
Staatsanleihen mit Restlaufzeit	
≤ 1 Jahr	max. 1 %
≤ 5 Jahre	2 %
≤ 10 Jahre	4 %
> 10 Jahre ≤ 30 Jahre	5 %

Die Sicherheiten werden nicht veräussert, reinvestiert oder verpfändet.

10. Hinweis auf Risiken

Die nachstehenden, spezifischen, jedoch nicht abschliessenden Risikofaktoren sind zu berücksichtigen. Diese Risiken können einzeln oder in Kombination die Ertragslage des Immobilienfonds und die Bewertung des Fondsvermögens negativ beeinflussen und zu einer Verminderung des Anteilswertes führen.

10.1 Abhängigkeit von konjunkturellen Entwicklungen

Der Immobilienfonds investiert ausschliesslich in Immobilienwerte in der Schweiz. Dadurch ist der Immobilienfonds von der allgemeinen konjunkturellen Entwicklung sowie von allgemeinen wirtschaftlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen abhängig. Eine schlechte konjunkturelle Entwicklung z. B. infolge von Pandemien oder anderen externen Schocks, kann beispielsweise zu höheren Leerständen bei den vom Immobilienfonds gehaltenen Liegenschaften führen.

10.2 Veränderungen des schweizerischen Immobilienmarktes

Die vergangene Entwicklung des schweizerischen Immobilienmarktes bietet keine Gewähr für die zukünftige Entwicklung, d. h. es können keine abschliessenden Aussagen zur künftigen Entwicklung des schweizerischen Immobilienmarktes gemacht werden. Überangebote können zu einer Reduktion der Mieterträge und der Immobilienpreise, eine Verknappung des Angebots dagegen zu deren Erhöhung führen. Zudem ist nicht auszuschliessen, dass die Wertentwicklung von Immobilien je nach Standort und Nutzungsart sehr unterschiedlich ausfallen kann.

10.3 Beschränkte Liquidität

Die allfällig beschränkte Liquidität von Schweizer Immobilien kann sich negativ auf die Preisgestaltung auswirken. Es besteht ebenso das Risiko, dass ein kurzfristiger Kauf bzw. Verkauf (z. B. durch Kündigung zahlreicher Anteile) von einzelnen Liegenschaften, grösseren Objekten oder grösseren Immobilienbeständen, unter ungünstigen Voraussetzungen und/oder in einer ungünstigen Marktlage, nicht oder nur mit entsprechenden Preiszugeständnissen möglich ist. Die Sperrfristen, welche von den Bewilligungsbehörden bei der Bewilligung eines Grundstückserwerbs gestützt auf das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG, «Lex Koller») und dessen Verordnung auferlegt werden, können einen negativen Einfluss auf die Liquidität des Fonds haben.

10.4 Zinsentwicklung/Inflation

Veränderungen der Kapitalmarktzinsen, insbesondere des Hypothekenzinssatzes und der Inflation bzw. Inflationserwartungen können einen massgeblichen, auch negativen Einfluss auf den Wert der Immobilien und die Entwicklung der Mieterträge sowie auf die Finanzierungskosten haben.

10.5 Bewertung der Immobilien

Die Bewertung von Immobilien ist von zahlreichen Faktoren abhängig (wie z. B. Mietzinsentwicklung, Laufzeit der Mietverträge, Bonitätsrisiken der Mieter, Leerstandsrisiken) und unterliegt nicht zuletzt einer gewissen subjektiven Einschätzung. Die per jeweiligen Stichtag von den unabhängigen Schätzungsexperten überprüften 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.

10.6 Erstellen von Bauten

Gemäss Fondsvertrag kann der Immobilienfonds Bauten erstellen lassen und auch unbebaute Grundstücke mit und ohne rechtskräftige Baubewilligung kaufen. Mit dem Erstellen von Bauten, sind verschiedene Risiken (Qualitäts-, Kosten- und Terminrisiken etc.) verbunden. Risiken bestehen nicht nur in der Ausführungsphase sondern auch in der Planungsphase. So ist insbesondere der Erwerb von unbebauten Grundstücken ohne rechtskräftige Baubewilligung mit Risiken im Rahmen der Planung und des Baubewilligungsverfahrens verbunden. Entsprechend können Bauprojekte bis zu ihrer Fertigstellung erhebliche Mittel über eine längere Zeit binden, ohne dass sie während dieser Zeit einen Ertrag generieren.

10.7 Altlasten und Umweltrisiken

Die Fondsleitung prüft die Immobilien und Projekte beim Erwerb auf umweltrelevante Risiken. Die Möglichkeit von unbekanntem,

erst nach dem Kauf z. B. im Rahmen eines Bauprojektes zu Tage tretenden Altlasten oder umweltrelevanten Belastungen kann aber nicht ausgeschlossen werden. Diese können zu erheblichen Sanierungskosten führen.

10.8 Änderungen von Gesetzen oder Vorschriften

Mögliche zukünftige Änderungen von Gesetzen, sonstigen Vorschriften oder der Praxis von Behörden, insbesondere im Bereich des Steuer-, Miet-, Umwelt-, Raumplanungs- und Baurechts und des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG, «Lex Koller»), können einen Einfluss auf Immobilienpreise, Kosten und Erträge und damit auf die Bewertung des Fondsvermögens und der Anteile haben.

10.9 Mögliche Interessenskonflikte

Die Fondsleitung verwaltet auch andere Immobilienanlagegefässe. Daraus können sich mögliche Interessenskonflikte zwischen den verschiedenen von der Fondsleitung verwalteten Immobilienportfolios ergeben. Die Fondsleitung hat Massnahmen getroffen, um solche potenziellen Interessenskonflikte zu identifizieren und zu minimieren.

10.10 Kein Handel der Anteile

Die Fondsleitung stellt keinen regelmässigen börslichen oder ausserbörslichen Handel der Immobilienfondsanteile sicher. Die Anteile verfügen, dem Wesen eines Immobilienfonds entsprechend, über eine beschränkte Liquidität. Die Kündigung des Fondsvertrags und die Rücknahme der Anteile erfolgt in Übereinstimmung mit § 5 und § 17 des Fondsvertrages. Die Depotbank kann fallweise die Vermittlung von Fondsanteilen innerhalb des beschränkten Anlegerkreises organisieren.

10.11 Bisherige Wertentwicklung

Die Wertentwicklung der Fondsanteilspreise in der Vergangenheit bietet keine Gewähr und ist kein Indikator für die zukünftige Wertentwicklung des Immobilienfonds und der einzelnen Anlageobjekte. Wert und Rendite einer Anlage im Immobilienfonds können steigen und fallen und werden nicht garantiert.

Es besteht keine Garantie, dass der Immobilienfonds seine Anlageziele erreicht. Anleger können weniger erhalten, als sie investiert haben oder sogar einen Totalverlust erleiden.

10.12 Allgemeine Nachhaltigkeitsrisiken

Im Zuge des Klimawandels ergeben sich neue Risiken, die den Wert der Immobilien des Immobilienfonds negativ beeinflussen und zu unerwarteten Verlusten führen können.

Als Teil der AXA Gruppe hat die Fondsleitung Zugriff auf wirksame Instrumente, die bei der Identifizierung und Quantifizierung von

physischen Risiken im Zusammenhang mit dem Klimawandel (Überschwemmungen, Erdbeben etc.) unterstützen können. Die Fondsleitung versucht den erkannten Risiken auf sinnvolle und wirtschaftliche Weise zu begegnen.

10.13 Risiken bei der Anwendung einer nachhaltigen Anlagepolitik

Die Anwendung von Nachhaltigkeitsansätzen im Anlageprozess kann die Wertentwicklung des Immobilienfonds beeinflussen. Die im Rahmen der nachhaltigen Anlagepolitik erfolgten energetischen oder anderen Massnahmen schlagen sich nicht zwangsläufig in höheren Bewertungen, respektive höheren Mieterträgen nieder. 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.

Zudem kann die Abhängigkeit von Daten Dritter zu operationellen Risiken führen. Es gibt zurzeit kein allgemein akzeptiertes Rahmenwerk oder eine allgemeingültige Liste von Faktoren, die es zu berücksichtigen gilt, um die Nachhaltigkeit von Immobilienanlagen zu gewährleisten.

Die Erreichung des von der Fondsleitung verfolgten Ziels der Klimaneutralität (Netto-Null CO₂) des Portfolios bis spätestens 2050 hängt von diversen auch externen Faktoren wie der Dauer von Baubewilligungsverfahren, der Verfügbarkeit von nachhaltiger Energie, regulatorischen Vorgaben, Materialverfügbarkeiten, Lieferzeiten, technischen Möglichkeiten etc. ab, was zu Verzögerungen in der Zielerreichung führen kann.

11. Liquiditätsmanagement

Die Fondsleitung stellt ein angemessenes Liquiditätsmanagement sicher. Im Rahmen des Liquiditätsmanagements ermittelt die Fondsleitung periodisch ein Liquiditätsstatus für den Immobilienfonds, welcher insbesondere den Anlagen, der Anlagepolitik, der Risikoverteilung, dem Anlegerkreis, der bestehenden Verbindlichkeiten und der Rücknahmefrequenz Rechnung trägt und auch die aktuelle Liquiditätssituation an den Märkten berücksichtigt.

12. Nachhaltigkeitspolitik

Die Fondsleitung verfolgt einen **ESG-Integrations-Ansatz** und strebt eine nachhaltige Anlagepolitik an.

Die Fondsleitung bezieht bei der Auswahl und Verwaltung der Anlagen Nachhaltigkeitsüberlegungen systematisch über die gesamte Wertschöpfungskette (Erwerb von Immobilien, Durchführung von Bau-, Umbau- und Sanierungsprojekten, Betriebsmanagement) mit ein.

Im Rahmen des Kaufprozesses werden alle Liegenschaften einer Nachhaltigkeitsbewertung unterzogen. Dabei werden nachfolgende ESG-Schlüsselfaktoren geprüft:

- Umwelt («E-Säule»):
Berücksichtigung von Aspekten wie z. B. Heiz- und Wärmebedarf, Energieverbrauch, Emissionen, Nutzung erneuerbarer Energien;
- Soziales («S-Säule»):
Berücksichtigung von Aspekten wie z. B. Sicherheit, hindernisfreie Gebäude, Einbezug von Nachhaltigkeitsaspekten in Mietverträgen («Green Lease»);
- Governance («G-Säule»):
Berücksichtigung von Aspekten wie z. B. transparente Ausschreibungsverfahren von Aufträgen, Einbezug von Nachhaltigkeitsklauseln in Zulieferverträgen.

Unter Einbezug obiger Kriterien wird für alle zu erwerbenden Liegenschaften ein internes ESG-Rating erstellt. Eine Liegenschaft muss beim Ankauf kein bestimmtes Mindestrating erreichen. Falls eine Liegenschaft jedoch über ein ungenügendes ESG-Rating beim Ankauf verfügt, werden in der Investitionsplanung die notwendigen Massnahmen berücksichtigt, um das ESG-Rating der Liegenschaft zu verbessern, wobei die Reduktion der CO₂-Emissionen dabei im Vordergrund steht.

Bei Liegenschaften im Bestand wird das ESG-Rating periodisch überprüft. Anhand des internen ESG-Ratings werden Optimierungsmöglichkeiten für die einzelnen Liegenschaften systematisch identifiziert und deren Umsetzung im Rahmen der Investitionsplanung des Immobilienfonds berücksichtigt.

Das interne ESG-Rating für die Liegenschaften wird durch die Fondsleitung erstellt. Bei dem von der Fondsleitung verwendeten ESG-Rating handelt es sich um eine im Jahr 2015 durch AXA IM Gruppe proprietär entwickelte Methodik, welche seither global für sämtliche durch die AXA IM Gruppe verwalteten Immobilien verwendet wird.

Im Rahmen des aktiven Asset Managements hat sich die Fondsleitung verpflichtet, ESG-Faktoren systematisch in ihre Tätigkeit zu integrieren. Die ESG-Strategie wird auf Objektebene periodisch überprüft.

Die Fondsleitung verfolgt das Ziel der Klimaneutralität (Netto-Null CO₂) des Portfolios bis spätestens 2050 in Bezug auf Wärme- und Stromversorgung. Dieses Ziel basiert auf einem detaillierten CO₂-Absenkpfad-Modell auf Liegenschaftsstufe, welches ein

wichtiges Instrument für eine effektive Massnahmenplanung darstellt.

Die Umsetzung von Dekarbonisierungsmassnahmen bei Bestandsliegenschaften erfolgt laufend sowie bei Bau- und Sanierungsmassnahmen, namentlich mittels Ergreifung von energetischen Massnahmen zwecks Verbesserung der Energieeffizienz sowie mittels Förderung von erneuerbaren Energien (z. B. Einbau von Photovoltaikanlagen für eine nachhaltige Produktion von Strom aus erneuerbaren Energiequellen sowie Sanierungen zur Verbesserung der Energieeffizienz und des CO₂-Fussabdrucks; Investitionen in erneuerbare Heizsysteme; externe Zertifizierung von Neubauten wie z. B. DGNB, BREEAM, Minergie, SNBS, GEAK).

Aktuell erfüllen noch nicht sämtliche Liegenschaften im Portfolio des Immobilienfonds die Nachhaltigkeitsanforderungen. Die aktuellen Gebäudezertifikate (inkl. Energieausweise) der Liegenschaften werden im Rahmen der regulären Berichterstattungen ausgewiesen.

Zur Reduktion der Emissionsintensität des Immobilienportfolios wird der Energie- und Treibhausgasverbrauch der Bestandsimmobilien laufend erhoben. Die Berechnung der Treibhausgas-Emissionen erfolgt dabei als CO₂-Äquivalente (CO₂-eq). Die aktuellen Gebäudezertifikate (inkl. Energieausweise) der Liegenschaften bzw. deren Anteil am Fondsvermögen werden zusammen mit **umweltrelevanten Kennzahlen** im Jahresbericht des Immobilienfonds veröffentlicht.

Für die umweltrelevanten Kennzahlen wird auf die Fachinformation Kennzahlen von Immobilienfonds vom 13. September 2016 (Stand 31. Mai 2022) abgestellt.

Der Abdeckungsgrad berechnet sich aus der massgeblichen Fläche der fertigen Bauten in (m²) geteilt durch die Gesamtfläche der fertigen Bauten (m²).

Der Energieverbrauch für die Wärme/Kühlung und Allgemiestrom für Gebäudeanlagen wird in Kilowattstunden (kWh) gemessen. Die Energieintensität berechnet sich, indem der Energieverbrauch durch die massgebliche Fläche geteilt wird.

Die Treibhausgasemissionen werden berechnet durch die Multiplikation der Energieverbräuche mit energiespezifischen Emissionsfaktoren. Die Intensität ergibt sich aus den Treibhausgasemissionen geteilt durch die massgebende Fläche.

Der Immobilienfonds nimmt an der jährlichen GRESB-Bewertung teil, ein anlegerorientiertes globales Rahmenwerk für ESG-Benchmarks und damit verbundenes Berichtswesen für börsennotierte Immobilienunternehmen, private Immobilienanlagefonds und Projektentwickler. Die Ergebnisse liefern den Teilnehmern ein Verständnis für die Stärken und Schwächen ihrer Anlagefonds sowie einen unabhängigen Standard von Dritten, der in der nachhaltigkeitsbezogenen Kommunikation

verwendet werden kann. Im Rahmen einer jährlichen Umfrage bewertet GRESB die ESG-bezogenen Richtlinien, Programme und Entwicklung der teilnehmenden Gefässe anhand verschiedener Indikatoren. Das jährliche Rating bietet eine gute Vergleichbarkeit gegenüber globalen Benchmarks und Indikatoren. Somit steht die GRESB-Bewertung im Einklang mit den geförderten ESG-Merkmalen. Die Fondsleitung strebt die Erreichung und Beibehaltung eines «Green Star» GRESB-Rating an.

Bei indirekten Immobilienanlagen strebt die Fondsleitung ebenfalls die Einhaltung der Nachhaltigkeitsvorgaben an. Sie weist im Rahmen der regulären Berichterstattungen die ESG-Qualifikationen der indirekten Immobilienanlagen aus.

Das Reporting erfolgt im Rahmen der regulären Berichterstattung und wird im Publikationsorgan des Immobilienfonds (www.swissfunddata.ch) veröffentlicht.

13. Verkaufsrestriktionen

Dieser Immobilienfonds wird ausschliesslich in der Schweiz an Anleger vertrieben, welche die Anforderungen gemäss § 5 Ziff. 1 erfüllen.

14. Vergütungen und Nebenkosten

Die Maximalsätze sind im Fondsvertrag in den §§ 19 und 20 festgelegt. Es gelten folgende effektiv anzuwendende Sätze. Diese sind auch dem jeweiligen Jahresbericht zu entnehmen:

14.1 Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger:

- Ausgabekommission gem. § 19 bis zu 1,00 %
- Rücknahmekommission gem. § 19 bis zu 1,00 %
- Bei der Übernahme von Sacheinlagen anstelle einer Bareinzahlung wird dem Anleger eine Ausgabekommission von bis zu 1,00% des Verkehrswertes belastet.
- Nebenkosten gem. § 19: effektiv oder pauschal, max. Nebenkostenpauschale 2,50 %
- Für die Auszahlung des Liquidationsbetriffnisses im Falle der Auflösung des Immobilienfonds gem. § 19 Ziff. 4 kann den Anlegern auf der Barauszahlung ihrer Anteile eine Kommission von 0,3% zugunsten der Depotbank berechnet werden.

14.2 Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Immobilienfonds:

Vergütung an die Fondsleitung:

- Verwaltungskommission (Management Fee) 0,35 %
- Bau- und Renovationshonorar 2,00 %
- Kauf- und Verkaufskommission für Grundstücke und Liegenschaften einschliesslich Kommissionen Dritter 1,50 %
- Kaufkommission bei Sacheinlage 1,50 %
- Honorar für Liegenschaftenverwaltung 0,00 %

14.3 Vergütung an Depotbank:

Für alle unter § 20 Ziff. 2 aufgeführten Entschädigungen wurde mit der Depotbank eine separate Vereinbarung getroffen:

Die Gebühr besteht aus einem fixen Grundpreis und einer volumenabhängigen, variablen Komponente. Die Gebühr darf 0,02% des Gesamtfondsvermögens nicht übersteigen.

Allfällige weitere Kosten, welche sich aus Art des Geschäftsfalls und der Aufgabenteilung zwischen der Fondsleitung und der Depotbank ergeben können:

Ertragsausschüttungen: Abwicklung der Auszahlung des zur Ausschüttung an den Anleger bestimmten Erfolges: CHF 10'000 pro Ausschüttung.

Neuausgabe / Rücknahme von Fondsanteilen bei Kapitalerhöhungen / Kapitalreduktionen: Abwicklung der Neuausgabe / Rücknahme von Fondsanteilen: CHF 15'000 pro Kapitalerhöhung / Kapitalreduktion.

15. Vertriebsentschädigungen (Retrozessionen) und Rabatte

Die Fondsleitung und deren Beauftragte können Retrozessionen an Dritte zur Entschädigung der Vertriebs- und Angebotstätigkeit in der Schweiz bezüglich der Anteile des Immobilienfonds bezahlen. Mit dieser Entschädigung können insbesondere folgende Dienstleistungen entschädigt werden:

- Ermittlung, Bereitstellung und/oder Versand von Fondsdokumenten (einschliesslich Marketingunterlagen) und Publikationen;

- Ernennung von Vertreibern und/oder Vermittlern von Anteilen des Immobilienfonds;
- Relationship Management (namentlich Verkaufsgespräche, Road Shows, etc.);
- Aufgaben zur Erfüllung aufsichtsrechtlicher Anforderungen;
- Know-How-Vermittlung und Beantwortung von Fragen im Zusammenhang mit den Anteilen des Immobilienfonds;
- Schulung von Kundenberatern und anderen Vertriebsmitarbeitenden im Bereich der kollektiven Kapitalanlagen.

Retrozessionen stellen keine Rabatte dar auch wenn sie ganz oder teilweise letztendlich an die Anleger weitergeleitet werden.

Empfänger von Retrozessionen gewährleisten eine transparente Offenlegung und informieren Anleger von sich aus kostenlos über die Höhe der Entschädigung, die sie für die Vertriebstätigkeit erhalten können. Auf Anfrage legen Empfänger von Retrozessionen die effektiv erhaltenen Beträge offen, die sie für die Vertriebstätigkeit in Bezug auf die Anteile des Immobilienfonds erhalten.

Die AXA Versicherungen AG erhält für deren Vertriebs- und Angebotstätigkeit in der Schweiz bezüglich der Anteile des Immobilienfonds eine Vertriebsentschädigung.

Die Fondsleitung und deren Beauftragte können Rabatte auf Verlangen direkt an Anleger bezahlen. Rabatte dienen dazu, die auf die betreffenden Anleger entfallenden Gebühren oder Kosten zu reduzieren. Rabatte sind zulässig, sofern sie:

- aus Gebühren der Fondsleitung bezahlt werden und somit das Fondsvermögen nicht zusätzlich belasten;

- aufgrund von objektiven Kriterien gewährt werden;
- sämtlichen Anlegern, welche die objektiven Kriterien erfüllen und Rabatte verlangen, unter gleichen zeitlichen Voraussetzungen im gleichen Umfang gewährt werden.

Als objektive Kriterien zur Gewährung von Rabatten durch die Fondsleitung gelten:

- Das vom Anleger im Rahmen einer Sacheinlage oder einer Kapitalerhöhung gezeichnete Volumen bzw. das von ihm gehaltene Gesamtvolumen im Immobilienfonds oder gegebenenfalls in der Produktpalette des Promoters;
- Die Höhe der vom Anleger generierten Gebühren;
- Die Zugehörigkeit zur AXA Gruppe bzw. deren Vorsorgeeinrichtungen;
- Das vom Anleger praktizierte Anlageverhalten (z. B. erwartete Anlagedauer);
- Die Unterstützungsbereitschaft des Anlegers in der Lancierungsphase des Immobilienfonds.

Auf Anfrage des Anlegers legt die Fondsleitung die objektiven Kriterien für die Gewährung von Rabatten und die entsprechende Höhe der Rabatte kostenlos offen.

16. Gültigkeit

Dieser Anhang tritt am 10. September 2024 in Kraft und ersetzt den Anhang vom 31. März 2024.



Fondsleitung und Vermögensverwalter:

AXA Investment Managers Schweiz AG
Ernst-Nobs-Platz 7, Postfach 1078, 8021 Zürich

Vertriebsträger:

AXA Versicherungen AG
General Guisan-Strasse 40, 8400 Winterthur

www.axa.ch

AXA Investment Managers Schweiz AG
Ernst-Nobs-Platz 7, Postfach 1078, 8021 Zürich

www.axa-im.ch