

# ALBIN KISTLER IMMOBILIEN SCHWEIZ VORSORGE

FONDSVERTRAG MIT ANHANG VOM 24. November 2023

Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» für qualifizierte Anleger für in der Schweiz domizilierte steuerbefreite Einrichtungen der 2. und 3. Säule sowie steuerbefreite Sozialversicherungs- und Ausgleichskassen (im Folgenden als «Immobilienfonds» bezeichnet)

# Inhaltsverzeichnis

ALBIN KISTLER IMMOBILIEN SCHWEIZ VORSORGE.....	1
I. GRUNDLAGEN .....	3
II. RECHTE UND PFLICHTENDER VERTRAGSPARTEIEN.....	4
III. ANLAGESTRATEGIE UND ANLAGERICHTLINIEN .....	10
A. ANLAGEGRUNDSÄTZE .....	10
B. ANLAGETECHNIKEN UND -INSTRUMENTE .....	12
C. ANLAGEBESCHRÄNKUNGEN.....	13
IV. BERECHNUNG DES NETTO-INVENTARWERTES SOWIE AUSGABE UND RÜCKNAHME VON ANTEILEN UND SCHÄTZUNGSEXPERTEN .....	14
V. VERGÜTUNGEN UND NEBENKOSTEN .....	18
VI. RECHENSCHAFTSABLAGE UND PRÜFUNG.....	21
VII. UMSTRUKTURIERUNG UNDAUFLÖSUNG.....	23
ANHANG .....	26
1. INFORMATIONEN ÜBER DIE FONDSLEITUNG .....	27
2. ÜBERTRAGUNG VON TEILAUFGABEN DER FONDSLEITUNG .....	28
4. INFORMATIONEN ÜBER DRITTE .....	30
5. VERKAUFSRESTRIKTIONEN.....	31
6. WEITERE INFORMATIONEN .....	31

# I. GRUNDLAGEN

§1 Bezeichnung; Firma und Sitz von Fondsleitung, Depotbank

**Ziff. 1**

Unter der Bezeichnung Albin Kistler Immobilien Schweiz Vorsorge besteht ein vertraglicher NAV basierter Immobilienfonds im Sinne von Art. 25 ff i.V.m. Art. 58 ff. des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG) für qualifizierte Anleger im Sinne von Art. 10 Abs. 3 KAG.

**Ziff. 2**

Fondsleitung und Verwalter des Kollektivvermögens ist die Albin Kistler AG, Zürich.

**Ziff. 3**

Depotbank ist die Zürcher Kantonalbank, Zürich.

**Ziff. 4**

Die Aufsichtsbehörde hat in Anwendung von Art. 10 Abs. 5 KAG auf Gesuch der Fondsleitung und Depotbank bewilligt, dass die nachfolgend erwähnten gesetzlichen Vorschriften für Publikumsfonds, für diesen Immobilienfonds nicht anwendbar sind:

- a) die Pflicht zur Erstellung eines Halbjahresberichtes;
- b) die Pflicht, einen regelmässigen Handel von Immobilienfondsanteilen sicherzustellen;
- c) im Zusammenhang mit Sacheinlagen (§18) die Pflicht, neue Anteile zuerst den bisherigen Anlegern anbieten zu müssen;
- d) die Pflicht, wonach die Anlagebeschränkungen zwei Jahre nach der Lancierung des Immobilienfonds erfüllt sein müssen. Die Fondsleitung muss die Anlagebeschränkungen gemäss §15 erst fünf Jahre nach Ablauf der Zeichnungsfrist erfüllen.

Die FINMA hat diesen Immobilienfonds weiter gemäss Art. 50 Finanzdienstleistungsgesetz vom 15. Juni 2018 (FIDLEG) von der Prospektspflicht befreit.

Anstelle des Prospektes gibt die Fondsleitung im Anhang zu diesem Fondsvertrag den Anlegern ergänzende Angaben, namentlich über eine allfällige Übertragung von Teilaufgaben der Fondsleitung, über die Zahlstellen und über die Prüfgesellschaft des Immobilienfonds.

In Anlehnung an Art. 78 Abs. 4 KAG hat die FINMA auf Gesuch der Fondsleitung und der Depotbank diesen Immobilienfonds von der Pflicht zur Ein- und Auszahlung für die Ausgabe und Rücknahme von Anteilen in bar befreit.

## II. RECHTE UND PFLICHTEN DER VERTRAGSPARTEIEN

### §2 Der Fondsvertrag

Die Rechtsbeziehungen zwischen Anlegern<sup>1</sup> einerseits und Fondsleitung sowie Depotbank andererseits werden durch den vorliegenden Fondsvertrag und die einschlägigen Bestimmungen der Kollektivanlagengesetzgebung geordnet.

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

### §3 Die Fondsleitung

#### Ziff. 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.

#### Ziff. 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.

#### Ziff. 3

Die Fondsleitung darf Anlageentscheide sowie Teilaufgaben Dritten übertragen, soweit dies im Interesse einer sachgerechten Verwaltung liegt. Sie beauftragt ausschliesslich Personen, die über die für diese Tätigkeit notwendigen Fähigkeiten, Kenntnisse und Erfahrungen und über die erforderlichen Bewilligungen verfügen. Sie instruiert und überwacht die beigezogenen Dritten sorgfältig.

Die Fondsleitung bleibt für die Erfüllung der aufsichtsrechtlichen Pflichten verantwortlich und wahrt bei der Übertragung von Aufgaben die Interessen der Anleger. Für Handlungen der Personen, denen die Fondsleitung Aufgaben übertragen hat, haftet sie wie für eigenes Handeln. Die Anlageentscheide dürfen nur an Vermögensverwalter übertragen werden, die über die erforderliche Bewilligung verfügen.

#### Ziff. 4

Die Fondsleitung kann mit Zustimmung der Depotbank eine Änderung dieses Fondsvertrages bei der Aufsichtsbehörde zur Genehmigung einreichen (siehe §27).

#### Ziff. 5

Die Fondsleitung kann den Immobilienfonds mit anderen Immobilienfonds gemäss den Bestimmungen von §25 vereinigen oder gemäss den Bestimmungen von §26 auflösen.

**Ziff. 6**

Die Fondsleitung hat Anspruch auf die im §19 und im §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. Die Fondsleitung haftet dem Anleger dafür, dass die Immobiliengesellschaften, die zum Immobilienfonds gehören, die Vorschriften des KAG und des Fondsvertrags einhalten. Die Fondsleitung sowie deren Beauftragte und die ihnen nahestehenden natürlichen und juristischen Personen dürfen vom Immobilienfonds keine Immobilienwerte übernehmen oder ihm abtreten.

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

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

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

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

**§4 Die Depotbank**

**Ziff. 1**

Die Depotbank bewahrt das Fondsvermögen auf, insbesondere die unbelehnten Schuldbriefe sowie die Aktien der Immobiliengesellschaften. Sie besorgt die Ausgabe und Rücknahme der Fondsanteile sowie den Zahlungsverkehr für den Immobilienfonds. Für die laufende Verwaltung von Immobilienwerten kann sie Konten von Dritten führen lassen.

**Ziff. 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.

**Ziff. 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.

**Ziff. 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.

**Ziff. 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 übertragenen Aufgaben und der Vermeidung von Interessenkonflikten einhält.

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

**Ziff. 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.

**Ziff. 7**

Die Depotbank hat Anspruch auf die im §19 und im §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 getätigt hat.

**Ziff. 8**

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

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

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

## §5 Die Anleger (eingeschränkter Anlegerkreis)

### Ziff. 1

Zulässige Anleger sind ausschliesslich in der Schweiz domizilierte steuerbefreite Einrichtungen der zweiten Säule und der Säule 3a (insbesondere Vorsorgeeinrichtungen, 1e Stiftungen, Einrichtungen im Sinne des Freizügigkeitsgesetzes, Auffangeinrichtungen, Sicherheitsfonds, Anlagestiftungen, Wohlfahrtsfonds, Finanzierungsstiftungen, Bankstiftungen im Rahmen der Säule 3a) sowie in der Schweiz domizilierte steuerbefreite Sozialversicherungs- und Ausgleichskassen (insbesondere Arbeitslosen-, Krankenversicherungs-, Alters-, Invaliden- und Hinterlassenenversicherungskassen, mit Ausnahme der konzessionierten Versicherungsgesellschaften). Als Anleger sind auch Anlagefonds zugelassen, sofern deren Anlegerkreis ausschliesslich aus den vorstehend erwähnten in der Schweiz domizilierten steuerbefreiten Einrichtungen besteht (gesamthaft nachstehend „Anleger“ genannt).

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

### Ziff. 2

Die Anleger erwerben mit Vertragsabschluss und der Einzahlung in bar eine Forderung gegen die Fondsleitung auf Beteiligung am Vermögen und am Ertrag des Immobilienfonds. Anstelle der Einzahlung in bar kann auf Antrag des Anlegers und mit Zustimmung der Fondsleitung eine Sacheinlage gemäss den Bestimmungen von § 18 vorgenommen werden. Die Forderung der Anleger ist in Anteilen begründet.

### Ziff. 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.

### Ziff. 4

Die Anleger erhalten bei der Fondsleitung jederzeit Auskunft über die Grundlagen für die Berechnung des Nettoinventarwertes pro Anteil. Machen die Anleger ein Interesse an näheren Angaben über einzelne Geschäfte der Fondsleitung wie die Ausübung von Mitgliedschafts- und Gläubigerrechten oder über das Risikomanagement geltend, so erteilt ihnen die Fondsleitung auch darüber jederzeit Auskunft. Die Anleger können beim Gericht am Sitz der Fondsleitung verlangen, dass die Prüfgesellschaft oder eine andere sachverständige Person den abklärungsbedürftigen Sachverhalt untersucht und ihnen darüber Bericht erstattet.

### Ziff. 5

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

Die Fondsleitung kann unter bestimmten Bedingungen die während eines Rechnungsjahres gekündigten Anteile nach Abschluss desselben vorzeitig zurückzahlen, sowie unter bestimmten Bedingungen Rücknahmeanträge aufschieben oder

kürzen (vgl. §17).

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

**Ziff. 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.

**Ziff. 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.

**Ziff. 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 zeitigen kann;
- b) Anleger ihre Anteile in Verletzung von Bestimmungen eines auf sie anwendbaren Gesetzes oder dieses Fondsvertrags (inkl. Anhang) erworben haben oder halten;
- c) die wirtschaftlichen Interessen der Anleger beeinträchtigt werden, insbesondere in Fällen, wo einzelne Anleger durch systematische Zeichnungen und unmittelbar darauffolgende Rücknahmen Vermögensvorteile zu erzielen versuchen, indem sie Zeitunterschiede zwischen der Festlegung der Schlusskurse und der Bewertung des Fondsvermögens ausnutzen (Market Timing).

Die Rücknahme hat ohne weitere Kommissionen und Gebühren zu erfolgen.

**§6 Anteile, Anteilsklassen und Teilvermögen**

**Ziff. 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.

**Ziff. 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.

**Ziff. 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.

**Ziff. 4**

Der Immobilienfonds ist nicht in Anteilsklassen oder Teilvermögen unterteilt.

**Ziff. 5**

Die Anteile werden nicht verbrieft, sondern ausschliesslich buchmässig auf den Namen des Anlegers geführt. Der Anleger ist nicht berechtigt, die Aushändigung eines Anteilscheines zu verlangen.

**Ziff. 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. Die Voraussetzungen für die Erteilung einer Zustimmung sind gegeben, wenn es sich bei der anderen Bank um eine Schweizer Bank mit FINMA-Bewilligung und SIC-Anschluss handelt.

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, allfällige klassenspezifische Voraussetzungen erfüllt und diesbezügliche Änderungen der Depotbank mitgeteilt werden.

**Ziff. 7**

Die Depotbank und die Fondsleitung sind verpflichtet, Anleger, welche die Voraussetzungen zum Halten der Anteile des Immobilienfonds nicht mehr erfüllen, aufzufordern, ihre Anteile innert 30 Kalendertagen im Sinne von §17 zurückzugeben oder an eine Person zu übertragen, die die genannten Voraussetzungen erfüllt. Leistet der Anleger dieser Aufforderung nicht Folge, kann die Fondsleitung in Zusammenarbeit mit der Depotbank eine zwangsweise Rücknahme im Sinne von §5 Ziff. 7 der betreffenden Anteile vornehmen.

# III. ANLAGESTRATEGIE UND ANLAGERICHTLINIEN

## A. ANLAGEGRUNDSÄTZE

### §7 Einhaltung der Anlagevorschriften

#### Ziff. 1

Bei der Auswahl der einzelnen Anlagen und zur Umsetzung der Anlagestrategie gemäss §8 beachtet die Fondsleitung im Sinne einer ausgewogenen Risikoverteilung die nachfolgend aufgeführten Grundsätze und prozentualen Beschränkungen. Die Anlagebeschränkungen beziehen sich auf das Fondsvermögen zu Verkehrswerten.

Dieser Immobilienfonds muss die Anlagebeschränkungen fünf Jahre nach Ablauf der Zeichnungsfrist (Lancierung) erfüllen (vgl. §1 Ziff. 4 lit. e). Nach Ablauf dieser Frist sind die Anlagebeschränkungen ständig einzuhalten.

#### Ziff. 2

Werden die Beschränkungen durch Marktveränderungen überschritten, müssen die Anlagen unter Wahrung der Interessen der Anleger innerhalb einer angemessenen Frist auf das zulässige Mass zurückgeführt werden. Werden Beschränkungen in Verbindung mit Derivaten gemäss § 12 nachstehend durch eine Veränderung des Deltas verletzt, so ist der ordnungsgemässe Zustand unter Wahrung der Interessen der Anleger spätestens innerhalb von drei Bankwerktagen wieder herzustellen.

### §8 Anlagestrategie

#### Ziff. 1

Der Immobilienfonds investiert hauptsächlich in Wohnbauten in der Schweiz. Kommerziell genutzte Liegenschaften ergänzen das Portfolio. Der Fokus liegt auf qualitativ hochstehenden Bestandesliegenschaften im Alleineigentum. Die Immobilien sind grundsätzlich im Direktbesitz der Albin Kistler AG als Fondsleitung. Langfristig wird ein diversifiziertes Portfolio nach allen wichtigen Risikoparametern angestrebt. Sacheinlagen in den Immobilienfonds sind möglich.

#### Ziff. 2

Als Anlagen dieses Immobilienfonds sind zugelassen:

- a) Grundstücke einschliesslich Zugehör, als solche gelten:
  - Wohnbauten im Sinne von Liegenschaften, welche zu Wohnzwecken 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;
  - Baurechtsgrundstücke (inkl. Bauten und Baudienstbarkeiten).

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

- b) Beteiligungen an und Forderungen gegen 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, Immobilieninvestmentgesellschaften und -zertifikate, die an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt werden;
- d) Die Fondsleitung darf unter Vorbehalt von § 20 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 direkte oder indirekte Beteiligung verbunden ist;
- e) Schuldbriefe oder andere vertragliche Grundpfandrechte.

#### **Ziff. 3**

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

#### **Ziff. 4**

Die Fondsleitung stellt ein angemessenes Liquiditätsmanagement sicher. Die Einzelheiten werden im Anhang offengelegt.

### **§9 Sicherstellung der Verbindlichkeiten und kurzfristig verfügbare Mittel**

#### **Ziff. 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.

#### **Ziff. 2**

Als Verbindlichkeiten gelten aufgenommene Kredite, Verpflichtungen aus dem Geschäftsgang sowie sämtliche Verpflichtungen aus gekündigten Anteilen.

#### **Ziff. 3**

Als kurzfristig festverzinsliche Effekten gelten Forderungsrechte mit einer Laufzeit oder Restlaufzeit bis zu 12 Monaten.

#### **Ziff. 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 anzurechnen.

#### **Ziff. 5**

Zur Sicherstellung von bevorstehenden Bauvorhaben können festverzinsliche Effekten mit einer Laufzeit oder einer Restlaufzeit von bis zu 24 Monaten gehalten werden.

## B. ANLAGETECHNIKEN UND -INSTRUMENTE

### §10 Effektenleihe

Die Fondsleitung tätigt keine Effektenleihe-Geschäfte.

### §11 Pensionsgeschäfte

Die Fondsleitung tätigt keine Pensionsgeschäfte.

### §12 Derivate

Die Fondsleitung setzt Derivate ausschliesslich zur Absicherung von Zinsrisiken und der Steuerung der Fremdfinanzierung ein.

### §13 Aufnahme und Gewährung von Krediten

#### Ziff. 1

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

#### Ziff. 2

Die Fondsleitung darf für Rechnung des Immobilienfonds Kredite aufnehmen.

### §14 Belastung der Grundstücke

#### Ziff. 1

Die Fondsleitung darf Grundstücke verpfänden und die Pfandrechte zur Sicherung übereignen.

#### Ziff. 2

Die Belastung aller Grundstücke darf im Durchschnitt nicht mehr als ein Drittel des Verkehrswertes betragen, ausser in den ersten 5 Jahren nach der Lancierung des Fonds. In den ersten fünf Jahren nach der Lancierung darf sich die Belastung aller Grundstücke auf maximal 50% nach zwei, 45% nach drei, 40% nach vier und ein Drittel nach fünf Jahren belaufen. Zur Wahrung der Liquidität kann die Belastung anschliessend an die 5 Jahre vorübergehend und ausnahmsweise auf die Hälfte des Verkehrswertes erhöht werden, sofern die Interessen der Anleger gewahrt bleiben. In diesem Fall hat die Prüfgesellschaft im Rahmen der Prüfung des Immobilienfonds zu den Voraussetzungen gemäss Art. 96 Abs. 1 bis KKV Stellung zu nehmen.

## C. ANLAGEBESCHRÄNKUNGEN

### §15 Risikoverteilung und deren Beschränkungen

#### Ziff. 1

Die Anlagen sind nach Objekten, Alter, Bausubstanz, Mikro- und Makrolage zu verteilen.

Die Fondsleitung muss die Anlagebeschränkungen gemäss dieser Bestimmung spätestens fünf Jahre nach Erstemission (Lancierung) vollständig erfüllen und anschliessend ständig einhalten. Die nachfolgend in Klammern aufgeführten Begrenzungen und Vorgaben zur Risikoverteilung sind jeweils spätestens (zwei Jahre, drei Jahre und vier Jahre) nach Lancierung zu erfüllen und einzuhalten. Nach Ablauf der zwei-, drei- vier- respektive fünfjährigen Frist darf der Verkehrswert eines Grundstückes nicht mehr als (50%, 40%, 30%) 25% des Fondsvermögens betragen.

#### Ziff. 2

Die Anlagen sind fünf Jahre nach der Lancierung auf mindestens zehn (vier, sechs, acht) Grundstücke zu verteilen. Siedlungen, die nach den gleichen baulichen Grundsätzen erstellt worden sind, sowie aneinandergrenzende Parzellen gelten als ein einziges Grundstück.

#### Ziff. 3

Im Weiteren beachtet die Fondsleitung bei der Verfolgung der Anlagestrategie gemäss §8 folgende Anlagebeschränkungen, bezogen auf das Fondsvermögen:

- a) Kommerziell genutzte Liegenschaften bis höchstens 50 % (80 %, 70 %, 60 %) (ausgenommen gemischte Nutzung)
- b) Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, angefangene Bauten und unbebaute Grundstücke mit Entwicklungsprojekten mit Baubewilligung bis höchstens 30 % (60 %, 50 %, 40 %);
- c) Baurechtsgrundstücke bis höchstens 30 % (60 %, 50 %, 40 %);
- d) Schuldbriefe und andere vertragliche Grundpfandrechte bis höchstens 10 % (40 %, 30 %, 20 %);
- e) Beteiligungen an und Forderungen gegen Immobiliengesellschaften bis höchstens 25 % (60 %, 50 %, 40 %);
- f) Anteile an anderen Immobilienfonds und Immobilieninvestmentgesellschaften im Sinne von § 8 Ziff. 2 Bst. c bis höchstens 25 % (60 %, 50 %, 40 %);
- g) Die Anlagen nach Bst. b und c vorstehend zusammen bis höchstens 40 % (70 %, 60 %, 50 %);
- h) Die Anlagen nach Bst. e und f vorstehend zusammen bis höchstens 25 % (60 %, 50 %, 40 %).

## IV. BERECHNUNG DES NETTO- INVENTARWERTES SOWIE AUSGABE UND RÜCKNAHME VON ANTEILEN UND SCHÄTZUNGSEXPERTEN

### §16 Berechnung des Nettoinventarwertes und Bezug von Schätzungsexperten

#### Ziff. 1

Der Nettoinventarwert des Immobilienfonds wird zum Verkehrswert auf Ende des Rechnungsjahres sowie bei jeder Ausgabe von Anteilen in Schweizer Franken (CHF) berechnet.

#### Ziff. 2

Die Fondsleitung lässt auf den Abschluss jedes Rechnungsjahrs sowie bei der Ausgabe von Anteilen den Verkehrswert der zum Immobilienfonds gehörenden Grundstücke durch unabhängige Schätzungsexperten überprüfen. Dazu beauftragt die Fondsleitung mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde mindestens zwei natürliche oder eine juristische Person als unabhängige Schätzungsexperten. Die Besichtigung der Grundstücke durch die Schätzungsexperten ist mindestens alle drei Jahre zu wiederholen. Bei Erwerb/Veräusserung von Grundstücken lässt die Fondsleitung die Grundstücke vorgängig schätzen. Bei Veräusserungen ist eine neue Schätzung nicht nötig, sofern die bestehende Schätzung nicht älter als 3 Monate ist und sich die Verhältnisse nicht wesentlich geändert haben.

#### Ziff. 3

An einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelte Anlagen sind mit den am Hauptmarkt bezahlten aktuellen Kursen zu bewerten. Andere Anlagen oder Anlagen, für die keine aktuellen Kurse verfügbar sind, sind mit dem Preis zu bewerten, der bei sorgfältigem Verkauf im Zeitpunkt der Schätzung wahrscheinlich erzielt würde. Die Fondsleitung wendet in diesem Fall zur Ermittlung des Verkehrswertes angemessene und in der Praxis anerkannte Bewertungsmodelle und -grundsätze an.

#### Ziff. 4

Offene kollektive Kapitalanlagen werden mit ihrem Rücknahmepreis bzw. Nettoinventarwert bewertet. Werden sie regelmässig an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt, so kann die Fondsleitung diese gemäss Ziff. 3 bewerten.

#### Ziff. 5

Der Wert von kurzfristigen festverzinslichen Effekten, welche nicht an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt werden, wird wie folgt bestimmt: Der Bewertungspreis solcher Anlagen wird, ausgehend vom Nettoerwerbspreis, unter Konstanzhaltung der daraus berechneten Anlagerendite, sukzessiv dem Rückzahlungspreis angeglichen. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen wird die Bewertungsgrundlage der einzelnen Anlagen der neuen Marktrendite angepasst. Dabei wird bei fehlendem aktuellem Marktpreis in der Regel auf die Bewertung von Geldmarktinstrumenten mit gleichen Merkmalen (Qualität und Sitz des Emittenten, Ausgabewährung, Laufzeit) abgestellt.

**Ziff. 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.

**Ziff. 7**

Die Bewertung der Grundstücke für den Immobilienfonds erfolgt nach der aktuellen Asset Management Association Switzerland Richtlinie für die Immobilienfonds.

**Ziff. 8**

Die Bewertung von Bauland und angefangenen Bauten erfolgt nach dem Verkehrswertprinzip. Die Fondsleitung lässt die angefangenen Bauten, welche zu Verkehrswerten aufgeführt werden, auf den Abschluss des Rechnungsjahres schätzen.

**Ziff. 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 mathematisch auf CHF 0.01 gerundet.

**§17 Ausgabe und Rücknahme von Anteilen sowie Handel**

**Ziff. 1**

Die Ausgabe von Anteilen ist jederzeit möglich, doch darf sie nur tranchenweise erfolgen. Die Fondsleitung bietet unter Vorbehalt von § 18 Ziff. 1 die neuen Anteile zuerst den bisherigen Anlegern an.

**Ziff. 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.

Die Fondsleitung stellt keinen regelmässigen börslichen oder ausserbörslichen Handel der Fondsanteile sicher.

**Ziff. 3**

Der Ausgabe- und Rücknahmepreis der Anteile basiert auf dem gemäss § 16 berechneten Nettoinventarwert je Anteil. Bei der Ausgabe werden zum Nettoinventarwert die Nebenkosten (Handänderungssteuern, Notariatskosten, Gebühren, marktkonforme Courtagen, Abgaben usw.), die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus der Anlage des einbezahlten Betrages erwachsen, zugeschlagen. Bei der Rücknahme werden vom Nettoinventarwert die Nebenkosten, die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen, abgezogen. Der jeweils angewandte Satz ist aus dem Anhang ersichtlich. 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.

**Ziff. 4**

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

Anteilen zurückweisen.

**Ziff. 5**

Die Fondsleitung kann im Interesse der Gesamtheit der Anleger die Rückzahlung der Anteile vorübergehend und ausnahmsweise aufschieben, wenn:

- a) ein Markt, welcher Grundlage für die Bewertung eines wesentlichen Teils des Fondsvermögens bildet, geschlossen ist oder wenn der Handel an einem solchen Markt beschränkt oder ausgesetzt ist;
- b) ein politischer, wirtschaftlicher, militärischer, monetärer oder anderer Notfall vorliegt;
- c) wegen Beschränkungen des Devisenverkehrs oder Beschränkungen sonstiger Übertragungen von Vermögenswerten Geschäfte für den Immobilienfonds undurchführbar werden;
- d) zahlreiche Anteile gekündigt werden und dadurch die Interessen der übrigen Anleger wesentlich beeinträchtigt werden können.

**Ziff. 6**

Die Fondsleitung teilt den Entscheid über den Aufschub unverzüglich der Prüfgesellschaft, der Aufsichtsbehörde sowie in angemessener Weise den Anlegern mit.

**Ziff. 7**

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 Einzahlungen in Anlagen statt in bar («Sacheinlage»)**

**Ziff. 1**

Jeder Anleger kann beantragen, dass er im Falle einer Zeichnung anstelle einer Einzahlung in bar Anlagen an das Fondsvermögen leistet („Sacheinlage“). Der Antrag ist zusammen mit der Zeichnung bzw. mit der Kündigung zu stellen. Die Fondsleitung ist nicht verpflichtet, Sacheinlagen zuzulassen. Die Fondsleitung entscheidet allein über Sacheinlagen und stimmt solchen Geschäften nur zu, sofern die Ausführung der Transaktionen vollumfänglich im Einklang mit der Anlagestrategie des Anlagefonds steht und die Interessen der übrigen Anleger dadurch nicht beeinträchtigt werden.

**Ziff. 2**

Die im Zusammenhang mit einer Sacheinlage anfallenden Kosten dürfen nicht dem Fondsvermögen belastet werden.

**Ziff. 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 oder zurückgenommenen Anteile und einen allfälligen Spitzenausgleich in bar enthält. Die Depotbank prüft bei jeder Sacheinlage die Einhaltung der Treuepflicht durch die Fondsleitung sowie die Bewertung der übertragenen Anlagen und der ausgegebenen bzw. zurückgenommenen Anteile, bezogen auf den massgeblichen Stichtag. Die Depotbank meldet Vorbehalte oder Beanstandungen unverzüglich der Prüfgesellschaft. Die Pflichten des Schätzungsexperten bei einer Sacheinlage sind dieselben Pflichten wie bei einem Kauf von Grundstücken (vgl. Art. 92 KKV).

**Ziff. 4**

Sacheinlagetransaktionen sind im Jahresbericht zu nennen.

**Ziff. 5**

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

**Ziff. 6**

Bringt ein Anleger eine von der Fondsleitung genehmigte Sacheinlage ein, werden die Bezugsrechte der bestehenden Anleger aufgehoben.

## V. VERGÜTUNGEN UND NEBENKOSTEN

### §19 Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger

#### Ziff. 1

Bei der Ausgabe von Anteilen kann dem Anleger eine Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertreibern von zusammen höchstens 5 % des Nettoinventarwertes belastet werden. Der zur Zeit massgebliche Höchstsatz ist aus dem Anhang ersichtlich.

#### Ziff. 2

Bei der Rücknahme von Anteilen kann dem Anleger eine Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertreibern von zusammen höchstens 5% des Nettoinventarwertes gestaffelt belastet werden. Der zur Zeit massgebliche Höchstsatz ist aus dem Anhang ersichtlich.

#### Ziff. 3

Bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen erhebt die Fondsleitung zudem zugunsten des Fondsvermögens die Nebenkosten, die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus der Anlage des einbezahlten Betrages bzw. aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen (§17 Ziff. 3). Der jeweils angewandte Satz ist aus dem Anhang ersichtlich.

#### Ziff. 4

Für die Auszahlung des Liquidationsbetrages im Fall der Auflösung des Immobilienfonds belastet die Fondsleitung dem Anleger eine Kommission von 0.5 % des ausbezahlten Betrages.

### §20 Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens

#### Ziff. 1

Für die Leitung des Immobilienfonds und der Immobiliengesellschaften, die Vermögensverwaltung und die Vertriebstätigkeit in Bezug auf den Immobilienfonds stellt die Fondsleitung zulasten des Immobilienfonds eine Kommission von jährlich maximal 1 % des Gesamtfondsvermögens in Rechnung, die pro rata temporis bei jeder Berechnung des Nettoinventarwertes dem Fondsvermögen belastet und jeweils vierteljährlich ausbezahlt wird (Verwaltungskommission, inkl. Vertriebskommission).

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

#### Ziff. 2

Für die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs des Immobilienfonds und die sonstigen in §4 aufgeführten Aufgaben der Depotbank belastet die Depotbank dem Immobilienfonds eine Kommission von jährlich maximal 0.1 % des Nettofondsvermögens, die pro rata temporis bei jeder Berechnung des Nettoinventarwertes dem Fondsvermögen belastet und jeweils jährlich ausbezahlt wird (Depotbankkommission).

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

#### Ziff. 3

Für die Auszahlung des Jahresertrages an die Anleger belastet die Depotbank dem Immobilienfonds eine Kommission von maximal 0.25 % des Bruttobetrag der Ausschüttung.

**Ziff. 4**

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 des Immobilienfonds;
- c) Jahresgebühr der Aufsichtsbehörde;
- d) Honorare der Prüfungsgesellschaft 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 für eine allfällige Eintragung des Immobilienfonds bei einer ausländischen Aufsichtsbehörde, namentlich von der ausländischen Aufsichtsbehörde erhobene Kommissionen, Übersetzungskosten sowie die Entschädigung des Vertreters oder der Zahlstelle im Ausland;
- i) Kosten im Zusammenhang mit der Ausübung von Stimmrechten oder Gläubigerrechten durch den Immobilienfonds, einschliesslich der Honorarkosten für externe Berater;
- j) Kosten und Honorare im Zusammenhang mit im Namen des Immobilienfonds eingetragenen geistigen Eigentum oder mit Nutzungsrechten des Immobilienfonds;
- k) alle Kosten, die durch die Ergreifung ausserordentlicher Schritte zur Wahrung der Anlegerinteressen durch die Fondsleitung, den Vermögensverwalter oder die Depotbank verursacht werden.

**Ziff. 5**

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

- a) Kosten für den An- und Verkauf von Immobilienanlagen, namentlich marktübliche Vermittlungskommissionen, Berater- und Anwaltshonorare, Notar- und andere Gebühren sowie Steuern;
- b) marktübliche an Dritte bezahlte Courtagen im Zusammenhang mit Erstvermietungen von Immobilien;
- c) marktübliche Kosten für die Verwaltung der Liegenschaften durch Dritte;
- d) Liegenschaftsaufwand, insbesondere Unterhalts- und Betriebskosten einschliesslich Versicherungskosten, öffentlich-rechtliche Abgaben sowie Kosten für Service- und Infrastrukturdienstleistungen, sofern dieser marktüblich ist und nicht von Dritten getragen wird;
- e) Honorare der unabhängigen Schätzungsexperten sowie allfälliger weiterer Experten für den Interessen der Anleger dienende Abklärungen;
- f) Beratungs- und Verfahrenskosten im Zusammenhang mit der allgemeinen Wahrnehmung der Interessen des Immobilienfonds und seiner Anleger.

**Ziff. 6**

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

Kauf und Verkauf von Grundstücken, bis zu maximal 3% des Kaufs- oder des Verkaufspreises;

Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten bis zu maximal 3% der Baukosten;

Verwaltung der Liegenschaften, bis zu maximal 7% der jährlichen Bruttomietzinseinnahmen.

Die Belastung dieser Aufwände erfolgt pro rata temporis jeweils am Ende eines Geschäftsquartals.

**Ziff. 7**

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.

**Ziff. 8**

Die Kosten nach Ziff. 4 Bst. a und Ziff. 5 Bst. a werden direkt dem Einstandswert zugeschlagen bzw. dem Verkaufswert abgezogen.

**Ziff. 9**

Die Leistungen allfälliger Immobiliengesellschaften an die Mitglieder ihrer Verwaltung, die Geschäftsführung und das Personal sind auf die Vergütungen anzurechnen, auf welche die Fondsleitung nach §20 Anspruch hat.

**Ziff. 10**

Die Fondsleitung und deren Beauftragte bezahlen weder Retrozessionen zur Entschädigung der Vertriebstätigkeit von Fondsanteilen noch Rabatte, um die auf den Anleger entfallenden, dem Immobilienfonds belasteten Gebühren und Kosten zu reduzieren.

**Ziff. 11**

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

### Ziff. 1

Die Rechnungseinheit des Immobilienfonds ist der Schweizer Franken (CHF).

### Ziff. 2

Das Rechnungsjahr dauert jeweils vom 1. Juli bis 30. Juni.

### Ziff. 3

Innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres veröffentlicht die Fondsleitung einen geprüften Jahresbericht des Immobilienfonds.

### Ziff. 4

In Anwendung von Art. 10 Abs. 5 KAG hat die FINMA auf Gesuch der Fondsleitung und der Depotbank diesen Immobilienfonds von der Pflicht zur Erstellung eines Halbjahresberichts befreit.

### Ziff. 5

Das Auskunftsrecht des Anlegers gemäss § 5 Ziff. 4 bleibt vorbehalten.

## §22 Prüfung

Die Prüfungsgesellschaft prüft jährlich, ob die Fondsleitung und die Depotbank die gesetzlichen und vertraglichen Vorschriften eingehalten haben. Ein Kurzbericht der Prüfungsgesellschaft zur publizierten Jahresrechnung erscheint im Jahresbericht.

## §23 Verwendung des Erfolges und Ausschüttungen

### Ziff. 1

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

Die Fondsleitung kann zusätzlich Zwischenausschüttungen aus den Erträgen vornehmen.

### Ziff. 2

Bis zu 30 % des Nettoertrages inkl. vorgetragene Erträge aus früheren Rechnungsjahren können auf neue Rechnung vorgetragen werden. Auf eine Ausschüttung kann verzichtet und der gesamte Nettoertrag kann auf neue Rechnung vorgetragen werden, wenn:

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

**Ziff. 3**

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

**§24 Publikationen des Immobilienfonds**

**Ziff. 1**

Publikationsorgan des Immobilienfonds ist das im Anhang genannte elektronische Medium. Der Wechsel des Publikationsorgans ist im Publikationsorgan anzuzeigen.

**Ziff. 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 Anteilklassen sowie die Liquidation des Immobilienfonds veröffentlicht. Änderungen, die von Gesetzes wegen erforderlich sind, welche die Rechte der Anleger nicht berühren oder die ausschliesslich formeller Natur sind, können mit Zustimmung der Aufsichtsbehörde von der Publikationspflicht ausgenommen werden.

**Ziff. 3**

Der Fondsvertrag (inkl. Anhang) und die jeweiligen Jahresberichte können bei der Fondsleitung, der Depotbank und bei allen Vertreibern kostenlos bezogen werden. Die Fondsleitung erteilt zudem auf Anfrage Auskunft über die Ausgabe- und Rücknahmepreise bzw. den Nettoinventarwert.

## VII. UMSTRUKTURIERUNG UND AUFLÖSUNG

### §25 Vereinigung

#### Ziff. 1

Die Fondsleitung kann mit Zustimmung der Depotbank Immobilienfonds vereinigen, indem sie auf den Zeitpunkt der Vereinigung die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten des bzw. der zu übertragenden Immobilienfonds auf den übernehmenden Immobilienfonds überträgt. Die Anleger des übertragenden Immobilienfonds erhalten Anteile am übernehmenden Immobilienfonds in entsprechender Höhe. Allfällige Fraktionen werden in bar ausbezahlt. Auf den Zeitpunkt der Vereinigung wird der übertragende Immobilienfonds ohne Liquidation aufgelöst und der Fondsvertrag des übernehmenden Immobilienfonds gilt auch für den übertragenden Immobilienfonds.

#### Ziff. 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:
  - i) die Anlagestrategie, die Anlagetechniken, die Risikoverteilung sowie die mit der Anlage verbundenen Risiken;
  - ii) die Verwendung des Nettoertrages und der Kapitalgewinne;
  - iii) 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;
  - iv) die Rücknahmebedingungen;
  - v) 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. 4.

#### Ziff. 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.

#### Ziff. 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 Anlagestrategie 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.

**Ziff. 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.

**Ziff. 6**

Die Prüfgesellschaft überprüft unmittelbar die ordnungsgemässe Durchführung der Vereinigung und äussert sich dazu in einem Bericht zuhanden der Fondsleitung und der Aufsichtsbehörde.

**Ziff. 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.

**Ziff. 8**

Die Fondsleitung erwähnt die Vereinigung im nächsten Jahresbericht des übernehmenden Immobilienfonds. 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**

**Ziff. 1**

Der Immobilienfonds besteht auf unbestimmte Zeit.

**Ziff. 2**

Die Fondsleitung oder die Depotbank können die Auflösung des Immobilienfonds durch Kündigung des Fondsvertrages mit einer sechsmonatigen Kündigungsfrist herbeiführen. Sollte die Kündigung von Seiten der Depotbank erfolgen, so wird die Fondsleitung vorgehend informiert und erhält die Möglichkeit die Auflösung des Immobilienfonds durch einen Wechsel der Depotbank innerhalb der Kündigungsfrist abzuwenden. Die Bestimmungen für einen Wechsel der Depotbank richten sich nach §27.

**Ziff. 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.

**Ziff. 4**

Die Fondsleitung gibt der Aufsichtsbehörde die Kündigung unverzüglich bekannt und veröffentlicht sie im Publikationsorgan.

**Ziff. 5**

Nach erfolgter Kündigung des Fondsvertrages darf die Fondsleitung den Immobilienfonds unverzüglich liquidieren. Hat die Aufsichtsbehörde die Auflösung des Immobilienfonds verfügt, so muss dieser unverzüglich liquidiert werden. Die

Auszahlung des Liquidationserlöses an die Anleger ist der Depotbank übertragen. Sollte die Liquidation längere Zeit beanspruchen, kann der Erlös in Teilbeträgen ausbezahlt werden. Vor der Schlusszahlung muss die Fondsleitung die Bewilligung der Aufsichtsbehörde einholen.

### §27 Änderung des Fondsvertrags

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.

### §28 Anwendbares Recht und Gerichtsstand

#### Ziff. 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.

#### Ziff. 2

Der Gerichtsstand ist der Sitz der Fondsleitung.

#### Ziff. 3

Für die Auslegung des Fondsvertrags ist die deutschsprachige Fassung massgebend.

#### Ziff. 4

Der vorliegende Fondsvertrag tritt am 24. November 2023 in Kraft.

#### Ziff. 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.

#### Ziff. 6

Der vorliegende Fondsvertrag wurde durch die Aufsichtsbehörde genehmigt am 24. November 2023.

#### Die Fondsleitung

Albin Kistler AG



Rico Willi



Benjamin Ginesta

#### Die Depotbank

Zürcher Kantonalbank, Zürich



Julian Heib



Roland Zehnder

# ANHANG

## zum Fondsvertrag

# 1. INFORMATIONEN ÜBER DIE FONDSLEITUNG

Für die Fondsleitung zeichnet die Albin Kistler AG verantwortlich. Sie ist eine Aktiengesellschaft schweizerischen Rechts mit Sitz in Zürich.

Ihre Postadresse ist Albin Kistler AG, Vermögensverwaltung für Private und Asset Management, Stauffacherstrasse 5, 8004 Zürich und ihre Internetadresse <https://www.albinkistler.ch/>.

Die Albin Kistler AG wurde 1995 gegründet. Sie hat mehr als 1'300 Privatkunden, 110 institutionelle Kunden und rund 400 Vorsorgemandate. Mit 40 Mitarbeitern, wovon 20 Finanzanalysten sind, verwaltet sie über CHF 7.5 Mia. an Kundenvermögen (Stand Dezember 2022).

Der Verwaltungsrat der Albin Kistler AG setzt sich wie folgt zusammen:

- Norbert Albin, Präsident
- Stephan Hürzeler, Vizepräsident
- André Kistler (Gründungspartner)
- Daniel Fust
- Martin Vincenz
- Alois Vinzens

Die Geschäftsleitung der Albin Kistler AG setzt sich wie folgt zusammen:

- Rico Willi, CEO
- Roman Heinemann, Privatkunden
- Remo Achermann, Operations
- Moritz Baumann, Research
- Arno Catrina, Risikomanagement, Compliance & Finanzen
- David Bussmann, Asset Management

## 1.1. DELEGATION DER ANLAGEENTSCHEIDE

Die Anlageentscheide für Immobilienfonds werden von der Fondsleitung wahrgenommen und sind nicht delegiert. Die Fondsleitung verfügt über Fachpersonal, welches Gewähr für eine einwandfreie Geschäftsführung bietet.

## 2. ÜBERTRAGUNG VON TEILAUFGABEN DER FONDSLEITUNG

### 2.1. ÜBERTRAGUNG DER FONDSADMINISTRATION, BERECHNUNG DER NETTOINVENTARWERTE, FONDSBUCHHALTUNG UND STEUERBERECHNUNGEN, VERWALTUNGS SOFTWARE

Die Fondsadministration, insbesondere die Berechnung der Nettoinventarwerte, die Fondsbuchhaltung (inkl. Konsolidierung der Liegenschaftsbuchhaltungen) und die Steuerberechnungen für den Immobilienfonds sind an Huwiler Treuhand AG, Ostermundigen übertragen. Weiter ist die Huwiler Treuhand AG zuständig für die Bereitstellung der zentralen Verwaltungssoftware und die Überwachung der kaufmännischen Liegenschaftsverwaltung und technischen Liegenschaftsbewirtschaftung. Die genaue Ausführung des Auftrages regelt eine zwischen der Albin Kistler AG und der Huwiler Treuhand AG abgeschlossene Vereinbarung.

### 2.2. ÜBERTRAGUNG DER KAUFMÄNNISCHEN LIEGENSCHAFTSVERWALTUNG

Die kaufmännische Liegenschaftsverwaltung (zentrales Rechnungswesen und Datenadministration) wird an die RRT AG Treuhand und Revision, Chur übertragen. Die genaue Ausführung dieses Auftrages regelt eine zwischen der Albin Kistler AG und der RRT AG Treuhand und Revision abgeschlossene Vereinbarung.

### 2.3. ÜBERTRAGUNG DER TECHNISCHEN BEWIRTSCHAFTUNG DER LIEGENSCHAFTEN

Die technische Bewirtschaftung der Liegenschaften ist an die RRT AG Treuhand und Revision, Chur übertragen. Entsprechende Vereinbarungen bei der Übertragung der technischen Bewirtschaftung werden bei Erwerb der jeweiligen Liegenschaft abgeschlossen oder bereits bestehende Vereinbarungen werden bei Bedarf angepasst.

### 2.4. ÜBERTRAGUNG DES BETRIEBS DER IT-INFRASTRUKTUR DER FONDSLEITUNG

Der Betrieb der IT-Infrastruktur der Fondsleitung ist teilweise an die InventX AG, Chur und an die Dubris AG, Zürich übertragen. Die genaue Ausführung des Auftrages regelt eine zwischen der Albin Kistler AG und den Dienstleistern abgeschlossene Vereinbarung.

### 3. INFORMATIONEN ÜBER DIE DEPOTBANK

Depotbank ist die Zürcher Kantonalbank mit Sitz in Zürich. Die Zürcher Kantonalbank wurde im Jahr 1870 als selbständige Anstalt des kantonalen öffentlichen Rechts gegründet. Die Haupttätigkeiten der Bank decken alle Bereiche des Bankgeschäfts ab.

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

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

Die Depotbank haftet für den durch den Beauftragten verursachten Schaden, sofern sie nicht nachweisen kann, dass sie bei der Auswahl, Instruktion und Überwachung die nach den Umständen gebotene Sorgfalt angewendet hat. Für Finanzinstrumente darf die Übertragung im Sinne des vorstehenden Absatzes nur an beaufsichtigte Dritt- oder Zentralverwahrer erfolgen. Davon ausgenommen ist die zwingende Verwahrung an einem Ort, an dem die Übertragung an beaufsichtigte Dritt- oder Zentralverwahrer nicht möglich ist, wie insbesondere aufgrund zwingender Rechtsvorschriften oder der Modalitäten des Anlageprodukts.

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

## 4. INFORMATIONEN ÜBER DRITTE

### 4.1. ZAHLSTELLEN

Zahlstelle des Immobilienfonds ist die Zürcher Kantonalbank, Bahnhofstrasse 9, Postfach, 8010 Zürich.

### 4.2. VERTREIBER

Die Vertriebstätigkeit erfolgt durch die Albin Kistler AG.

### 4.3. PRÜFGESELLSCHAFT

Prüfungsgesellschaft ist Ernst & Young AG mit Sitz in Zürich.

### 4.4. SCHÄTZUNGSEXPERTEN

Die Fondsleitung lässt auf den Abschluss jedes Rechnungsjahrs den Verkehrswert der zum Immobilienfonds gehörenden Grundstücke durch unabhängige Schätzungsexperten überprüfen.

Die Fondsleitung hat mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde folgende ständige und unabhängige Schätzungsexpertin ernannt:

Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, Zürich.

Folgende Mitarbeitende der Schätzungsexpertin betreuen das Mandat:

- Andreas Ammann, Wüest Partner AG, Zürich
- Zafer Köroglu, Wüest Partner AG, Zürich

## 5. VERKAUFSRESTRIKTIONEN

Der Kreis der Anleger ist auf qualifizierte Anleger im Sinne von § 5 Ziff. 1 des Fondsvertrages beschränkt.

Die Vertriebstätigkeit dieses Immobilienfonds ist ausschliesslich in der Schweiz vorgesehen. Anteile dieses Immobilienfonds dürfen innerhalb der USA weder angeboten noch verkauft werden.

Anleger, die den US-amerikanischen Steuern unterliegen, wird empfohlen, vor dem Kauf der Anteile dieses Immobilienfonds einen Steuerberater zu konsultieren. Ein solcher Kauf könnte unter amerikanischem Steuerrecht für den Anleger nachteilige Folgen haben. Die Fondsleitung stellt den Anlegern keine Auskünfte zwecks einer «Qualified Electing Fund Election» gemäss §1293 des US Internal Revenue Code zur Verfügung.

## 6. WEITERE INFORMATIONEN

### 6.1. NÜTZLICHE HINWEISE

Valoren-Nr.	126 277 539
ISIN-Nr.	CH1262775393
Kotierung	nein
Rechnungsjahr	1. Juli bis 30. Juni. Das erste Geschäftsjahr endete am 30. Juni 2024.
Laufzeit	unbegrenzt
Rechnungseinheit	Schweizer Franken (CHF)
Anteile	Die Anteile werden nicht verbrieft, sondern buchmässig auf den Namen des Anlegers geführt.
Verwendung der Erträge	Ausschüttung der Erträge in der Regel im Oktober, spätestens jedoch vier Monate nach Abschluss des Geschäftsjahres

### 6.2. BEDINGUNGEN FÜR AUSGABE UND RÜCKNAHME VON FONDSANTEILEN UND ORGANISATION DES ANTEILSHANDELS

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

Der Anleger kann seinen Anteil jeweils auf das Ende eines Rechnungsjahres, unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten kündigen. Die Fondsleitung kann unter bestimmten Bedingungen die während eines Rechnungsjahres gekündigten Anteile vorzeitig zurückzahlen, sowie unter bestimmten Bedingungen Rücknahmeanträge kürzen oder aussetzen (vgl. §17 Fondsvertrag). Falls der Anleger die vorzeitige Rückzahlung wünscht, so hat er dies bei der Kündigung schriftlich zu verlangen. Die ordentliche, wie auch die vorzeitige

Rückzahlung, erfolgt innerhalb von höchstens drei Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres (vgl. §5 Ziff. 5 Fondsvertrag).

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

Der Nettoinventarwert eines Anteils ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten des Immobilienfonds sowie um die bei einer allfälligen Liquidation des Immobilienfonds wahrscheinlich anfallenden Steuern, dividiert durch die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile. Er wird auf CHF 0.01 gerundet.

Der Ausgabepreis wird wie folgt berechnet: Nettoinventarwert am Tag der Berechnung zuzüglich Nebenkosten (Handänderungssteuern, Notariatskosten, Gebühren, marktkonforme Courtagen, Abgaben usw.), die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus der Anlage des einbezahlten Betrags erwachsen, zuzüglich Ausgabekommission. Die Höhe der Nebenkosten und der Ausgabekommission ist unter §19 Fondsvertrag ersichtlich.

Der Rücknahmepreis ergibt sich wie folgt: Nettoinventarwert am Tag der Berechnung, abzüglich der Nebenkosten, die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen und abzüglich der Rücknahmekommission. Die Höhe der Nebenkosten und der Rücknahmekommission ist unter §19 Fondsvertrag ersichtlich.

Ausgabe- und Rücknahmepreis werden auf CHF 0.01 gerundet. Die Anteile werden nicht verbrieft, sondern buchmässig geführt.

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

### 6.3. EIN REGELMÄSSIGER BÖRSLICHER UND AUSSERBÖRSLICHER HANDEL

Die Fondsleitung stellt keinen regelmässigen börslichen oder ausserbörslichen Handel der Fondsanteile sicher.

### 6.4. VERGÜTUNGEN UND NEBENKOSTEN

#### Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger (Auszug aus § 19 des Fondsvertrags)

##### Kommissionen

Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder der Vertreiber	höchstens 5 % des Ausgabebetrages
Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder der Vertreiber	höchstens 5% des Rücknahmebetrags
Kommission für die Auszahlung des Liquidationsbetrags	0.5 % des Liquidationsvolumens

Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens (Auszug aus §20 des Fondsvertrags)

Verwaltungskommission

Fondsleitung	höchstens 1.0 % des Nettoinventarwerts
--------------	--

Kommission für Käufe und Verkäufe von Grundstücken, Liegenschaften und weitere gemäss diesem Fondsvertrag zulässigen Anlagen	höchstens 3% des Kauf-/Verkaufspreises
--	--

Die Kommission wird verwendet für die Leitung des Immobilienfonds und gegebenenfalls der Immobiliengesellschaften, die Vermögensverwaltung und gegebenenfalls für die Vertriebstätigkeit des Immobilienfonds.

Ausserdem werden damit die folgenden Dienstleistungen Dritter vergütet:

- Berechnung der Nettoinventarwerte, die Fondsbuchhaltung und die Steuerberechnungen für den Immobilienfonds;
- Führung der Buchhaltung der Fondsleitung;
- Betrieb der IT-Infrastruktur der Fondsleitung.

Depotbankkommission

Depotbank	Höchstens 0.1% des Nettoinventarwerts
-----------	---------------------------------------

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

Für die Auszahlung des Jahresertrages an die Anleger belastet die Depotbank dem Immobilienfonds eine Kommission von maximal 0.25 % des Bruttobetrages der Ausschüttung.

Zusätzlich können dem Immobilienfonds die weiteren in § 20 des Fondsvertrages aufgeführten Vergütungen und Nebenkosten in Rechnung gestellt werden.

Der effektiv angewandte Satz ist jeweils aus dem Jahresbericht ersichtlich.

## 6.5. PUBLIKATIONSORGANE

Den Immobilienfonds betreffende Bekanntmachungen erfolgen auf der Internet-Plattform der Swiss Fund Data «[www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch)».

## 6.6. VERSICHERUNGEN DER IMMOBILIEN

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

## 6.7. HINWEIS AUF BESONDERE RISIKEN

Risiken beim Erwerb von unbebauten Grundstücken ohne rechtskräftige Baubewilligung: Der Erwerb von unbebauten Grundstücken ohne rechtskräftige Baubewilligung kann mit grösseren Unsicherheiten in zeitlicher und finanzieller Hinsicht verbunden sein, namentlich in Bezug auf Planungskosten und Bewilligungsverfahren. Im Vergleich zum Erwerb von Bauland mit rechtskräftiger Baubewilligung kann es länger dauern, bis das Grundstück überbaut und seiner vorgesehenen Nutzung zugeführt werden kann. Im äussersten Fall muss von einem geplanten Bauprojekt Abstand genommen werden.

## 6.8. FÜR DEN IMMOBILIENFONDS RELEVANTE STEUERVORSCHRIFTEN

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

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

Der Immobilienfonds (offene kollektive Kapitalanlage) besitzt in der Schweiz keine Rechtspersönlichkeit. Er unterliegt grundsätzlich weder einer Ertrags- noch einer Kapitalsteuer. Eine Ausnahme bilden Immobilienfonds mit direktem Grundbesitz. Die Erträge aus direktem Grundbesitz unterliegen gemäss dem Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer und gemäss dem Bundesgesetz über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden der Besteuerung beim Immobilienfonds selbst und sind dafür beim Anteilinhaber steuerfrei. Kapitalgewinne aus direktem Grundbesitz sind ebenfalls nur beim Immobilienfonds steuerbar. Da der Immobilienfonds lediglich qualifizierten Anlegern offensteht, welche von den direkten Steuern ausgenommen sind, ist auch der Immobilienfonds für Erträge aus dem direkten Grundbesitz steuerbefreit. Die Fondsleitung hat die entsprechenden diesbezüglichen Vorkehrungen getroffen.

Die im Immobilienfonds auf inländischen Erträgen abgezogene eidgenössische Verrechnungssteuer kann von der Fondsleitung für den Immobilienfonds vollumfänglich zurückgefordert werden. Dort wo es die gesetzlichen Bestimmungen erlauben, richtet die Fondsleitung ein Meldeverfahren ein.

Ausländische Erträge und Kapitalgewinne können den jeweiligen Quellensteuerabzügen des Anlagelandes unterliegen. Soweit möglich, werden diese Steuern von der Fondsleitung aufgrund von Doppelbesteuerungsabkommen oder entsprechenden Vereinbarungen für die Anleger mit Domizil in der Schweiz zurückgefordert.

Der Fondsvertrag beschränkt den Anlegerkreis auf qualifizierte Anleger, welche von den direkten Steuern befreit sind. Die Ertragsausschüttungen des Immobilienfonds an in der Schweiz domizilierte Anleger unterliegen der eidgenössischen Verrechnungssteuer (Quellensteuer) von 35 %. Allfällige, mit separatem Coupon ausgeschüttete Erträge aus direktem Grundbesitz sowie Kapitalgewinne unterliegen keiner Verrechnungssteuer. In der Schweiz domizilierte Anleger können die in Abzug gebrachte Verrechnungssteuer durch Deklaration in der Steuererklärung resp. mit separatem Verrechnungsantrag zurückfordern. Die Fondsleitung richtet nach Möglichkeit das gesetzliche

vorgesehene Meldeverfahren ein, damit dem Anleger der Rückforderungsaufwand erspart bleibt.

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

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

#### 6.9. DATENSCHUTZ / DATENTRANSFER INS AUSLAND

Der Immobilienfonds bzw. die Fondsleitung speichert die Anlegerdaten elektronisch. Dabei kann eine Cloud-Lösung zur Anwendung kommen, wobei Daten an externe Unternehmen ausgelagert werden, deren Server ihren Standort im Ausland haben. Die Bestimmungen über die grenzüberschreitende Bekanntgabe von Daten nach Art. 6 des Bundesgesetzes über den Datenschutz (DSG) werden eingehalten. Mit der Zeichnung von Anteilen des Albin Kistler Immobilien Schweiz willigt der Anleger dem diesbezüglichen Datentransfer ins Ausland zu.