

## Fondsvertrag

---

mit Anhang vom 17. Dezember 2024

Limited Qualified Investor Fund (L-QIF) mit Immobilienanlagen und alternativen Anlagen in der Rechtsform eines vertraglichen Anlagefonds schweizerischen Rechts ausschliesslich für qualifizierte Anleger gemäss Art. 3 und 3ter KAG

**Der L-QIF verfügt weder über eine Bewilligung noch über eine Genehmigung der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA («FINMA») und wird auch nicht von ihr beaufsichtigt.**

**Besondere Risiken:** Der PURE Real Estate Debt L-QIF ist ein vertraglicher Anlagefonds mit besonderem Risiko. Der Fonds investiert überwiegend in Darlehen im Immobilienbereich (Hypotheken) und dabei mehrheitlich, aber nicht ausschliesslich in nachrangige Darlehen/Hypotheken. Die Risiken dieser Anlageklasse sind nicht mit den Risiken von Effektenfonds oder Immobilienfonds vergleichbar. Die Anleger werden daher ausdrücklich auf die im Anhang zum Fondsvertrag erwähnten Risiken wie z.B. potentielle Wertverluste bei Wirtschafts-, Preis- oder Zinsschwankungen in der Schweiz, die geringere Liquidität aufgrund des fehlenden Marktes für Darlehen/Hypothekarkredite und Risikoverteilung wie auch die teilweise erschwerte und von subjektiven Kriterien abhängende Bewertbarkeit der Anlagen des Fonds aufmerksam gemacht. Auch steuerliche Risiken bei Veräusserungen von Liegenschaften und die eingeschränkte Möglichkeit zur Rücknahme von Fondsanteilen stellen potenzielle Risiken für Anleger dar. Die komplexen administrativen Abläufe und der hohe Ermessensspielraum der Fondsleitung bei der Bewertung, Auswahl und Abwicklung von Darlehen/Krediten stellen zudem ein Risiko von Fehlbewertungen und Abwicklungsverzögerungen dar, die den L-QIF und somit die Anleger belasten können. Die Fondsleitung ist jedoch bestrebt, diese Risiken durch Diversifikation sowie eine sorgfältige Auswahl der Anlagen und deren strikte Überwachung so weit wie möglich zu reduzieren. Für Anleger bedeutet dies, dass Investitionen in den L-QIF mit erheblichen Risiken verbunden sind, darunter mögliche Wertverluste, eingeschränkte Liquidität, komplexe Bewertungsprozesse und potenzielle Verluste bis hin zum Totalverlust. Die Rückgabe (Kündigung) von Anteilen ist beschränkt und die Rückzahlung kann aufgeschoben werden. Anleger müssen entsprechend bereit und in der Lage sein i) langfristig zu investieren, ii) erhebliche Kapitalverluste auf den Investitionen hinzunehmen und iii) die im Anhang erläuterten Risiken vorbehaltlos zu akzeptieren.



PURE Real Estate Debt L-QIF

## PURE Real Estate Debt L-QIF

---

**«Limited Qualified Investor Fund» oder «L-QIF» mit Immobilienanlagen und alternativen Anlagen  
ausschliesslich für qualifizierte Anleger nach Art. 10 Abs. 3 und 3ter KAG**

In der Rechtsform eines vertraglichen Anlagefonds schweizerischen Rechts

Fondsvertrag mit Anhang vom 17. Dezember 2024

**Der vorliegende «Limited Qualified Investor Fund» oder «L-QIF» ist eine kollektive Kapitalanlage,**

- die ausschliesslich qualifizierten Anlegern nach Art. 10 Absätze 3 KAG und 3ter KAG offensteht;
- bei der ausdrücklich auf die Einholung einer Bewilligung und einer Genehmigung der FINMA verzichtet wurde und
- die damit weder über eine Bewilligung noch über eine Genehmigung der FINMA verfügt, und
- die von der FINMA auch nicht beaufsichtigt wird.

Die Meldung zur Übernahme der Verwaltung dieses L-QIF an das Eidgenössische Finanzdepartement (EFD) nach Art. 118f KAG und Art. 126g Abs. 1 Bst. a KKV ist erfolgt.

# Inhaltsverzeichnis

---

<b>I. Grundlagen</b>	<b>4</b>
§ 1 Bezeichnung; Firma und Sitz von Fondsleitung und Depotbank	4
<b>II. Rechte und Pflichten der Vertragsparteien</b>	<b>5</b>
§ 2 Der Fondsvertrag	5
§ 3 Die Fondsleitung	5
§ 4 Die Depotbank	7
§ 5 Die Anleger	9
§ 6 Anteile und Anteilsklassen	11
<b>III. Richtlinien der Anlagepolitik</b>	<b>11</b>
<b>A. Anlagegrundsätze</b>	<b>11</b>
§ 7 Einhaltung der Anlagevorschriften	11
§ 8 Anlageziel und Anlagepolitik	12
§ 9 Flüssige Mittel	15
<b>B. Anlagetechniken und -instrumente</b>	<b>15</b>
§ 10 Effektenleihe	15
§ 11 Pensionsgeschäfte	15
§ 12 Derivate	15
§ 13 Aufnahme und Gewährung von Krediten	15
§ 14 Belastung des Fondsvermögens und Belastung der Grundstücke	16
<b>C. Anlagebeschränkungen</b>	<b>16</b>
§ 15 Risikoverteilung und deren Beschränkungen	16
<b>IV. Berechnung des Nettoinventarwertes sowie Ausgabe und Rücknahme von Anteilen und Schätzungsexperten</b>	<b>18</b>
§ 16 Berechnung des Nettoinventarwertes und Beizug von Schätzungsexperten	18
§ 17 Ausgabe und Rücknahme von Anteilen	19
<b>V. Vergütungen und Nebenkosten</b>	<b>21</b>
§ 18 Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger	21
§ 19 Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens	22
§ 20 Weitere Vergütungen und Nebenkosten von Dritten	25
<b>VI. Rechenschaftsablage und Prüfung</b>	<b>25</b>
§ 21 Rechenschaftsablage	25
§ 22 Prüfung	26
<b>VII. Verwendung des Erfolges und Ausschüttungen</b>	<b>26</b>
§ 23 Verwendung des Erfolges und Ausschüttungen	26
<b>VIII. Publikationen des L-QIFs</b>	<b>26</b>
§ 24 Publikationen des L-QIFs und Mitteilungen, Möglichkeiten der Informationsbeschaffung	26
<b>IX. Umstrukturierung und Auflösung</b>	<b>27</b>
§ 25 Vereinbarung mit einem anderen L-QIF	27
§ 26 Umwandlung in eine andere Rechtsform	28
§ 27 Laufzeit des L-QIFs und Auflösung	28
<b>X. Änderung des Fondsvertrages</b>	<b>28</b>
§ 28 Änderung des Fondsvertrags	28
<b>XI. Unabhängige Schätzungsexperten</b>	<b>29</b>

§ 29 Unabhängige Schätzungsexperten .	29
<b>XI. Anwendbares Recht und Gerichtsstand</b>	<b>30</b>
§ 30 Anwendbares Recht und Gerichtsstand	30
«Limited Qualified Investor Fund» oder «L-QIF» für Immobilienanlagen und alternative Anlagen	31
1. Informationen über die Fondsleitung	31
1.1 Allgemeine Angaben zur Fondsleitung	31
1.2 Weitere Angaben zur Fondsleitung	31
1.3 Verwaltungs- und Leitorgane	31
1.4 Gezeichnetes und einbezahltes Kapital	32
2. Informationen über die Depotbank	32
2.1 Allgemeine Angaben zur Depotbank	32
2.2 Weitere Angaben zur Depotbank	32
3. Informationen über Dritte	33
3.1 Zahlstelle	33
3.2 Vertreter	33
4. Informationen über den Fonds	33
5. Weitere Informationen	51
6. Weitere Anlageinformationen	53
7. Ausführliche Bestimmungen	54

## I. Grundlagen

---

### § 1 Bezeichnung; Firma und Sitz von Fondsleitung und Depotbank

1. Unter der Bezeichnung «PURE Real Estate Debt - L-QIF» besteht ein vertraglicher Anlagefonds für Immobilienanlagen und alternative Anlagen der Art Limited Qualified Investors Fund (L-QIF) («L-QIF» im Sinne von Art. 25 ff. i.V.m. Art. 118a ff. des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 («KAG»)).
2. Fondsleitung ist die PURE Funds AG, Zug.
3. Depotbank ist die Bank Julius Bär & Co. AG, Zürich.
4. Prüfgesellschaft ist PricewaterhouseCoopersAG (PwC), Zürich.
5. Der Kreis der Anleger ist ausdrücklich auf qualifizierte Anleger gemäss Art. 10 Abs. 3 und 3ter KAG beschränkt.
6. Der Fonds muss folgende Vorschriften nicht anwenden:
  - a) Die Pflicht zur Erstellung eines Prospekts gemäss Art. 50 Abs. 1 FIDLEG.
  - b) Die Pflicht zur Erstellung eines Halbjahresberichts.
  - c) Die Pflicht auf Gewährung des Rechts auf jederzeitige Kündigung und Rückgabe gemäss den Bestimmungen dieses Fondsvertrags gemäss Art. 118I KAG.

Anstelle des Prospekts macht die Fondsleitung im Anhang zu diesem Fondsvertrag den Anlegern ergänzende Angaben, insbesondere über die Fondsleitung, die Depotbank und die Prüfgesellschaft.

In Anwendung von Art. 118I KAG i.V.m. Art. 78 KAG ist der L-QIF von der Pflicht zur Einzahlung in bar befreit. Im Zusammenhang mit dieser Ausnahme kann die Fondsleitung das Bezugsrecht der Anleger beschränken oder vollständig aufheben (§ 5 Ziff. 2 und § 17 Ziff. 9).

Die Anleger werden darauf hingewiesen, dass in § 28 für den L-QIF eine von Art. 118j KAG abweichende Regelung für die Änderung des Fondsvertrags und in § 3 Ziff. 9 und § 4 Ziff. 10 eine von Art. 118p KAG i.V.m. Art. 126x KKV abweichende Regelung für die Genehmigung von Geschäften mit nahestehenden Personen vorgesehen wird. Die Anleger werden ebenfalls darauf hingewiesen, dass die Namen der einzelnen Schuldner oder Pfandobjekte in der Vermögensaufstellung im Jahresbericht nicht genannt werden.

## **II. Rechte und Pflichten der Vertragsparteien**

---

### **§ 2 Der Fondsvertrag**

1. 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.
2. Der vorliegende Fondsvertrag ist von der Fondsleitung mit Zustimmung der Depotbank, erstellt worden.

### **§ 3 Die Fondsleitung**

1. Die Fondsleitung verwaltet den L-QIF 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 L-QIF gehörenden Rechte geltend.
2. Die Fondsleitung ist dafür verantwortlich, dass die für diesen L-QIF geltenden gesetzlichen, vertraglichen und reglementarischen Vorschriften eingehalten werden.

Hält der vorliegende L-QIF die Begriffsmerkmale eines L-QIF nach Art. 118a Abs. 1 Bst. a) - c) KAG nicht oder nicht mehr ein, so muss die Fondsleitung unverzüglich die FINMA, die Depotbank und die Prüfgesellschaft informieren.

Werden die für diesen L-QIF geltenden gesetzlichen oder vertraglichen Vorschriften anderweitig nicht oder nicht mehr eingehalten, so muss die Fondsleitung unverzüglich die Anleger, die Depotbank sowie die Prüfgesellschaft darüber informieren und dafür sorgen, dass der ordnungsgemässe Zustand innert angemessener Frist wiederhergestellt wird. Ist dies nicht möglich, so muss die Fondsleitung diesen L-QIF auflösen.

3. 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

---

<sup>1</sup> Aus Gründen der einfacheren Lesbarkeit wird auf die geschlechtsspezifische Differenzierung, z.B. Anlegerinnen und Anleger, verzichtet. Entsprechende Begriffe gelten grundsätzlich für beide Geschlechter.

Dritten zugeflossene Entschädigungen, insbesondere Provisionen, Rabatte oder sonstige vermögenswerte Vorteile.

4. 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 Anlageentscheide dürfen nur an Vermögensverwalter übertragen werden, die über die erforderlichen Bewilligungen verfügen. Der Vermögensverwalter seinerseits darf die Anlageentscheide ebenfalls nur an Vermögensverwalter übertragen, die über die erforderlichen Bewilligungen verfügen. Die Vorgaben von Art. 118g Abs. 3 ff. KAG sind zu beachten.

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.

5. Die Fondsleitung kann mit Zustimmung der Depotbank eine Änderung dieses Fondsvertrages vornehmen (vgl. § 28).
6. Die Fondsleitung kann das Fondsvermögen mit anderen Anlagefonds gemäss den Bestimmungen der § 25 vereinigen, gemäss den Bestimmungen von § 26 in eine andere Rechtsform umwandeln sowie gemäss den Bestimmungen von § 27 auflösen.
7. Die Fondsleitung hat Anspruch auf die in den §§ 18 und 19 vorgesehenen Vergütungen, auf Befreiung von den Verbindlichkeiten, die sie in richtiger Erfüllung ihrer Aufgaben eingegangen ist und auf Ersatz der Aufwendungen, die sie zur Erfüllung dieser Verbindlichkeiten gemacht hat.
8. Die Fondsleitung haftet dem Anleger dafür, dass die Immobiliengesellschaften, die zum L-QIF gehören, die Vorschriften des KAG und des Fondsvertrags einhalten.
9. Die Fondsleitung sowie deren Beauftragte und die ihnen nahestehenden natürlichen und juristischen Personen dürfen vom L-QIF keine Immobilienwerte übernehmen oder ihm abtreten.

Ausnahmen vom Verbot von Geschäften mit nahestehenden Personen sind zulässig, wenn mindestens die Hälfte der Anleger dem Geschäft zustimmen und zusätzlich zur Schätzung der ständigen Schätzungsexperten des L-QIF ein von diesen beziehungsweise deren Arbeitgeber und von der Fondsleitung sowie der Depotbank des L-QIFs unabhängiger Schätzungsexperte die Marktkonformität des Kaufs- und Verkaufspreises des Immobilienwertes sowie der Transaktionskosten bestätigt. Ausnahmen vom Verbot von Geschäften mit nahestehenden Personen sind auch ohne Zustimmung von mindestens der Hälfte der Anleger zulässig, wenn die Anleger in einer Publikation im Publikationsorgan gemäss § 24 oder wenn sämtliche Anleger schriftlich oder in einer anderen Form, die den Nachweis durch Text ermöglicht, über das Geschäft mit nahestehenden Personen informiert werden. Das Geschäft mit nahestehenden Personen gilt in diesem Fall am 30. Tag nach der Publikation oder der Information als genehmigt, sofern nicht innert dieser Frist die

Hälfte der Anleger das Geschäft ausdrücklich ablehnen. Die Anleger werden in der Publikation oder der Information darauf hingewiesen, dass sie das Geschäft schriftlich oder innert einer anderen Form, die den Nachweis durch Text ermöglicht innert Frist von 30 Tagen ab dem Zeitpunkt der Publikation oder der Information ablehnen können.

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. 126x 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 L-QIFs die bewilligten Geschäfte mit nahestehenden Personen.

#### **§ 4 Die Depotbank**

1. Die Depotbank bewahrt das Fondsvermögen auf. Sie besorgt die Ausgabe und Rücknahme der Fondsanteile sowie den Zahlungsverkehr für den L-QIF.
2. 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.
3. Die Depotbank ist für die Konto- und Depotführung des L-QIF verantwortlich, kann aber nicht selbständig über dessen Vermögen verfügen.
4. Die Depotbank gewährleistet, dass ihr bei Geschäften, die sich auf das Fondsvermögen 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.
5. 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.

6. 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 Bestandes Abgleiche zu jeder Zeit eindeutig als zum Fondsvermögen gehörend identifiziert werden können;
- d) die für die Depotbank geltenden Vorschriften hinsichtlich der Wahrnehmung ihrer delegierten Aufgaben und der Vermeidung von Interessenkonflikten einhält.

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

7. 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.
8. Die Depotbank hat Anspruch auf die in den § 18 und 19 vorgesehenen Vergütungen, auf Befreiung von den Verbindlichkeiten, die sie in richtiger Erfüllung ihrer Aufgaben eingegangen ist, und auf Ersatz der Aufwendungen, die sie zur Erfüllung dieser Verbindlichkeiten gemacht hat.
9. Die Depotbank ist für die Aufbewahrung der Vermögen der Zielfonds, in welche der L-QIF investiert, nicht verantwortlich, es sei denn, ihr wurde diese Aufgabe übertragen.
10. Die Depotbank sowie deren Beauftragte und die ihnen nahestehenden natürlichen und juristischen Personen dürfen vom L-QIF keine Immobilienwerte übernehmen oder ihm abtreten.

Ausnahmen vom Verbot von Geschäften mit nahestehenden Personen sind zulässig, wenn mindestens die Hälfte der Anleger dem Geschäft zustimmen und zusätzlich zur Schätzung der ständigen Schätzungsexperten des L-QIF ein von diesen beziehungsweise deren Arbeitgeber und von der Fondsleitung sowie der Depotbank des L-QIFs unabhängiger Schätzungsexperte die Marktkonformität des Kaufs- und Verkaufspreises des Immobilienwertes sowie der Transaktionskosten

bestätigt. Ausnahmen vom Verbot von Geschäften mit nahestehenden Personen sind auch ohne Zustimmung von mindestens der Hälfte der Anleger zulässig, wenn die Anleger in einer Publikation im Publikationsorgan gemäss § 24 oder wenn sämtliche Anleger schriftlich oder in einer anderen Form, die den Nachweis durch Text ermöglicht, über das Geschäft mit nahestehenden Personen informiert werden. Das Geschäft mit nahestehenden Personen gilt in diesem Fall am 30. Tag nach der Publikation oder der Information als genehmigt, sofern nicht innert dieser Frist die Hälfte der Anleger das Geschäft ausdrücklich ablehnen. Die Anleger werden in der Publikation oder der Information darauf hingewiesen, dass sie das Geschäft schriftlich oder innert einer anderen Form, die den Nachweis durch Text ermöglicht innert Frist von 30 Tagen ab dem Zeitpunkt der Publikation oder der Information ablehnen können.

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. 126x 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 L-QIFs die bewilligten Geschäfte mit nahestehenden Personen.

## **§ 5 Die Anleger**

1. Der Kreis der Anleger ist auf qualifizierte Anlegerinnen und Anleger i.S.v. Art. 10 Abs. 3 und 3ter KAG beschränkt. Die Fondsleitung stellt zusammen mit der Depotbank sicher, dass die Anleger die Vorgaben in Bezug auf den Anlegerkreis erfüllen und können insbesondere die Vorlage bestimmter Formalitäten verlangen.
2. Die Anleger erwerben mit Vertragsabschluss und der Einzahlung in bar eine Forderung gegen die Fondsleitung auf Beteiligung am Vermögen und am Ertrag des L-QIF. Anstelle der Einzahlung in bar kann auf Antrag des Anlegers und mit Zustimmung der Fondsleitung eine Sacheinlage gemäss den Bestimmungen von § 17 Ziff. 9 vorgenommen werden. In diesem Falle kann das Bezugsrecht der bisherigen Anleger beschränkt oder ganz aufgehoben werden. Die Forderung der Anleger ist in Anteilen begründet.
3. Die Anleger sind nur zur Einzahlung des von ihnen gezeichneten Anteils in den L-QIF verpflichtet. Ihre persönliche Haftung für Verbindlichkeiten des Fonds ist ausgeschlossen.
4. Die Anleger erhalten bei der Fondsleitung jederzeit Auskunft über die Grundlagen für die Berechnung des Nettoinventarwertes pro Anteil. Machen die Anleger ein Interesse an näheren Angaben über einzelne Geschäfte der Fondsleitung wie die Ausübung von Mitgliedschafts- und Gläubigerrechten oder über das Riskmanagement geltend, so erteilt ihnen die Fondsleitung auch darüber jederzeit Auskunft. Die Anleger können beim Gericht am Sitz der Fondsleitung verlangen,

dass die Prüfgesellschaft oder eine andere sachverständige Person den abklärungsbedürftigen Sachverhalt untersucht und ihnen darüber Bericht erstattet.

5. Die Anleger können den Fondsvertrag nach Massgabe von § 17 Ziff. 1 jeweils unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten, jeweils per 30. Juni oder auf das Ende des Rechnungsjahres per 31. Dezember, erstmals nach Ablauf von 24 Monaten nach Lancierung des L-QIF, und unter den in § 18 definierten Kostenfolgen kündigen und die Auszahlung ihres Anteils am Fondsvermögen in bar verlangen. Vorbehalten von dieser Regelung ist das ausserordentliche Kündigungsrecht im Falle einer Änderung des Fondsvertrags nach Massgabe von § 28 Ziff. 3.
6. Die Fondsleitung kann unter bestimmten Bedingungen (vgl. § 17 Ziff. 2), die während eines Rechnungsjahres gekündigten Anteile vorzeitig zurückzahlen. Die ordentliche wie auch die vorzeitige Rückzahlung erfolgt jeweils per 31. März und per 30. September, erstmals nach Ablauf von 24 Monate nach Lancierung des L-QIF. Eine vorzeitige Rückzahlung (vgl. § 17 Ziff. 2) liegt im alleinigen Ermessen der Fondsleitung und hängt massgeblich von der vorhandenen Liquidität im Fondsvermögen ab.
7. Anleger, die Anteile an diesem Fonds zeichnen, bestätigen und sichern zu, dass sie die Voraussetzungen für zugelassene Anleger in diesen Fonds erfüllen. 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 Fondsvermögen erfüllen respektive nach wie vor erfüllen. Überdies sind sie verpflichtet, die Depotbank, die Fondsleitung und deren Beauftragte umgehend zu informieren, sobald sie diese Voraussetzungen nicht mehr erfüllen.
8. 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 am Fondsvermögen nicht mehr erfüllt.
9. 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 Fondsvermögen geeignet ist, die wirtschaftlichen Interessen der übrigen Anleger massgeblich zu beeinträchtigen, insbesondere wenn die Beteiligung steuerliche Nachteile für den L-QIF 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;
  - c) die wirtschaftlichen Interessen der Anleger beeinträchtigt werden, insbesondere in Fällen, wo einzelne Anleger durch systematische Zeichnungen und unmittelbar darauffolgende Rücknahmen Vermögensvorteile zu erzielen versuchen, indem

sie Zeitunterschiede zwischen der Festlegung der Schlusskurse und der Bewertung des Fondsvermögens ausnutzen (Market Timing).

## **§ 6 Anteile und Anteilklassen**

1. Die Fondsleitung kann mit Zustimmung der Depotbank jederzeit verschiedene Anteilklassen schaffen, aufheben oder vereinigen. Alle Anteilklassen 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 Anteilklassen können deshalb einen unterschiedlichen Nettoinventarwert pro Anteil aufweisen. Für klassenspezifische Kostenbelastungen haftet das Fondsvermögen als Ganzes.
2. Die Schaffung, Aufhebung oder Vereinigung von Anteilklassen wird im Publikationsorgan bekannt gemacht. Nur die Vereinigung gilt als Änderung des Fondsvertrages im Sinne von § 25.
3. Die verschiedenen Anteilklassen können sich namentlich hinsichtlich Kostenstruktur, Referenzwährung, Währungsabsicherung, Ausschüttung oder Thesaurierung der Erträge, Mindestanlage, Kündigungsfristen 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 Anteilklassen im Verhältnis zum Fondsvermögens belastet.

4. Der L-QIF ist nicht in Anteilklassen unterteilt.
5. Die Anteile werden nicht verbrieft, sondern buchmässig geführt. Der Anleger ist nicht berechtigt, die Aushändigung eines auf den Namen oder auf den Inhaber lautenden Anteilsscheines zu verlangen.
6. Die Depotbank und die Fondsleitung sind berechtigt, nach eigenem Ermessen Zeichnungsanträge ohne Angaben von Gründen abzulehnen und zeitweise oder dauerhaft die Ausgabe von Anteilen auszusetzen oder zu begrenzen.

## **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. Der L-QIF muss die Anlagebeschränkungen (vgl. C. Anlagebeschränkungen) zwei Jahre nach Lancierung erfüllen. Die Fondsleitung kann die Frist einmal um sechs Monate verlängern. Macht die Fondsleitung von ihrem Recht auf eine Fristverlängerung Gebrauch, so muss sie die Depotbank und

die Prüfgesellschaft unverzüglich darüber informieren und den Entscheid in den Publikationsorganen veröffentlichen oder die Anleger schriftlich orientieren. Nach Ablauf dieser Frist sind die Anlagebeschränkungen ständig einzuhalten.

2. Werden die Beschränkungen durch Marktveränderungen überschritten, so müssen die Anlagen unter Wahrung der Interessen der Anleger innerhalb einer angemessenen Frist auf das zulässige Mass zurückgeführt werden.
3. Werden die Anlagevorschriften aktiv verletzt, namentlich durch Käufe oder Verkäufe, so müssen die Anlagen unverzüglich auf das zulässige Mass zurückgeführt werden. Wird den Anlegern ein aufgrund eines solchen aktiven Anlageverstosses entstandener Schaden nicht ersetzt, so ist der Anlageverstoss der Prüfgesellschaft unverzüglich mitzuteilen und entweder so rasch wie möglich in den Publikationsorganen zu veröffentlichen oder den Anlegern schriftlich mitzuteilen. Die Mitteilung und die Veröffentlichung müssen eine konkrete Umschreibung des Anlageverstosses und des für die Anleger entstandenen Schadens umfassen. Im Jahresbericht ist über sämtliche aktiven Anlageverstösse Bericht zu erstatten.

## **§ 8 Anlageziel und Anlagepolitik**

1. Das Anlageziel des L-QIF besteht hauptsächlich im langfristigen Erhalt des investierten Kapitals, einem kontinuierlichen Kapitalwachstum sowie der Ausschüttung angemessener Erträge. Zur Erreichung des Anlageziels investiert der L-QIF sein Vermögen nach dem Grundsatz der Risikoverteilung vorwiegend in Hypothekendarlehen, welche in Verbindung mit Immobilienprojekten und Immobilien gewährt werden, und die mittels Schuldbriefen oder anderen vertraglichen Grundpfandrechten besichert sind (erst- respektive nachrangige Darlehen/Hypotheken). Namentlich zur Risikodiversifikation und zur Liquiditätsbewirtschaftung kann der Fonds auch in andere gemäss Fondsvertrag zulässige Anlagen investieren.
- A. Die Fondsleitung investiert mindestens 3/4 (75%) des Gesamtvermögens nach Abzug der Liquidität in
  - a. Darlehen, welche mit Schuldbrief oder einem anderen vertraglichen Grundpfandrecht vorwiegend nachrangig besichert sind und denen Schweizer Immobilien zugrunde liegen sowie von der Fondsleitung (für den L-QIF) ausgegeben oder zu marktgerechten Preisen gekauft respektive übernommen (Sacheinlage) wurden. Die Laufzeit der Darlehen ist in der Regel auf eine maximale Laufzeit von 48 Monaten eingeschränkt, wobei in Ausnahmesituationen eine ausserordentliche nachträgliche Verlängerung um bis zu zwei Mal 12 Monate möglich sind. Als Ausnahmesituation gelten bspw. Verzögerungen im Zusammenhang mit Projektrealisierungen (Promotionen), die aufgrund unvorhersehbarer Umstände zu Verzögerungen der Kreditrückführung führen. In Ausnahmesituationen können auch Darlehen ohne maximale Laufzeit gewährt werden, wenn aufgrund rechtlicher oder sonstiger Umstände eine maximale Laufzeit nicht möglich ist. Verlängerungen dienen ausschliesslich der Rückführung von Darlehen. Wird hingegen zu Beginn der Geschäftsbeziehung bei der Beurteilung des Geschäfts eine Verlängerungsoption mitverhandelt, so

ist diese bei der maximalen Laufzeit zu berücksichtigen. Es wird eine Verteilung von je einem Drittel in kurzfristige Darlehen (Laufzeit bis zu einem Jahr), einem Drittel in mittelfristige Darlehen (Laufzeit bis zu zwei Jahren) und einem Drittel in längerfristige Darlehen (Laufzeit bis zu drei Jahren) angestrebt.

- b. Darlehen/Hypotheken, die in Form von besicherten Konsortialdarlehen und/oder Unterbeteiligungen (syndizierte Darlehen in Form eines stillen Konsortiums) an einem bestehenden Kreditvertrag eingegangen werden. Die Konsortialdarlehen respektive die Modalitäten der Unterbeteiligung müssen dabei, mit Ausnahme der Ausgabe respektive des Kaufs respektive der Übernahme (Sacheinlage) durch die Fondsleitung (für das Fondsvermögen), den Anforderungen von vorstehendem Bst. a. genügen.
- c. Besicherte Hypothekarkreditforderungen, denen im Zeitpunkt des Erwerbs gemischt oder kommerziell genutzte Liegenschaften, Wohnliegenschaften, Bau- und Promotionsprojekte sowie Entwicklungsprojekte in der Schweiz zugrunde liegen.

Die Vergabe der nachrangigen Darlehen/Hypotheken basiert auf einer ausführlichen «Due Diligence» und einem stringenten Auswahlverfahren, welche einem mehrstufigen Prozess folgt. Die «Due Diligence» respektive die Prüfung von Darlehensanfragen umfasst immer die Gegenpartei, die Sicherheit(en) und die ökonomischen Aspekte eines potenziellen Darlehens in einer ganzheitlichen und individuellen Einzelfallbetrachtung. Die Prüfung erfolgt anhand von fix definierten Kreditkriterien. Die Beurteilung der Kreditanfrage und der Kreditvergabe erfolgt grundsätzlich immer durch die Fondsleitung. Genauere Angaben finden sich hierzu im Anhang.

- B. Die Fondsleitung kann zudem unter Vorbehalt der Anlagebeschränkungen gemäss Abschnitt C. hiernach höchstens 1/4 (25%) des Gesamtfondsvermögens nach Abzug der Liquidität in folgende Immobilienanlagen und weitere Anlagen investieren in:

Immobilienanlagen

- a. Grundstücke einschliesslich Zugehör;

- Als Grundstücke gelten:

- o Wohnbauten im Sinne von Liegenschaften, welche zu Wohnzwecken dienen;
- o Bauten mit gemischter Nutzung, die sowohl Wohn- als auch kommerziellen Zwecken dienen; eine gemischte Nutzung liegt vor, wenn der Ertrag aus dem kommerziellen Anteil mehr als 20%, aber weniger als 60% des Liegenschaftsertrages ausmacht. Bei gemischt genutzten Liegenschaften werden die Nutzungen gemäss den Erträgen den Nutzungssegmenten zugerechnet;
- o Liegenschaften, die ausschliesslich oder zu einem überwiegenden Teil kommerziellen Zwecken dienen; überwiegend ist der kommerzielle Anteil an einer Liegenschaft, wenn der Ertrag daraus mindestens 60% des Liegenschaftsertrags ausmacht (kommerziell genutzte Liegenschaft);

- Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten; unbebaute Grundstücke müssen nicht erschlossen und nicht für eine umgehende Überbauung geeignet sein sowie nicht über eine rechtskräftige Baubewilligung für deren Überbauung verfügen. Zu den damit einhergehenden Risiken vgl. Ziff. 4.7 des Anhangs.
- Stockwerkeigentum;
- Baurechtsgrundstücke (inkl. Bauten und Baudienstbarkeiten); unbebaute Grundstücke müssen nicht erschlossen und nicht für eine umgehende Überbauung geeignet sein sowie nicht über eine rechtskräftige Baubewilligung für deren Überbauung verfügen. Zu den damit einhergehenden Risiken vgl. Ziff. 4.7 des Anhangs.

Miteigentum an Grundstücken ist nicht zulässig.

Anlagen in Grundstücke sind nur im Rahmen einer Beteiligung an einer Immobiliengesellschaft gemäss nachfolgendem Bst. c. zulässig. Direkte Anlagen in Grundstücke sind nicht zulässig.

- b. Schuldbriefe oder andere vertragliche Grundpfandrechte nach den Vorgaben und Beschränkungen gemäss vorstehendem Abschnitt A. Schuldbriefe und andere vertragliche Grundpfandrechte unterstehen entsprechend nicht den Beschränkungen dieses Abschnitts B,
- c. 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 L-QIF vereinigt sind;
- d. Anteile an schweizerischen Immobilienfonds (einschliesslich Real Estate Investment Trusts) und L-QIFs mit Immobilienanlagen sowie schweizerische Immobilieninvestmentgesellschaften und -zertifikate, die an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt werden. Die Fondsleitung darf unter Vorbehalt von § 19 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.

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

Die Grundstücke sowie Schuldbriefe oder andere vertragliche Grundpfandrechte sind auf den Namen der Fondsleitung unter Anmerkung der Zugehörigkeit zum L-QIF im Grundbuch eingetragen.

Weitere Anlagen

- e. Auf Schweizer Franken (CHF) lautende Anteile an schweizerischen kollektiven Kapitalanlagen, welche hauptsächlich in vor- oder nachrangigen Immobilien-Kreditforderungen (senior/junior debts) investieren. Die Fondsleitung darf unter Vorbehalt von § 19 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 verbunden ist.
  - f. Effekten, das heisst massenweise ausgegebene Wertpapiere und nicht verurkundete Rechte mit gleicher Funktion (Wertrechte), die an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt werden, und die ein Beteiligungs- oder Forderungsrecht oder das Recht verkörpern, solche Wertpapiere und Wertrechte durch Zeichnung oder Austausch zu erwerben sowie einen Immobilien-/Immobilienkreditbezug aufweisen. Vorbehalten davon sind Anlagen gemäss Abschnitt B Bst. c und d. Anlagen in Effekten aus Neuemissionen sind nicht zulässig.
  - g. Guthaben auf Sicht und auf Zeit mit Laufzeiten bis zu zwölf Monaten bei Banken, die ihren Sitz in der Schweiz oder in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union haben oder in einem anderen Staat, wenn die Bank dort einer Aufsicht untersteht, die derjenigen in der Schweiz gleichwertig ist.
- C. Die Fondsleitung stellt ein angemessenes Liquiditätsmanagement sicher. Die Einzelheiten werden im Anhang offengelegt.

## **§ 9 Flüssige Mittel**

Die Fondsleitung darf für das Fondsvermögen zusätzlich angemessene flüssige Mittel in der Rechnungseinheit des L-QIFs und in allen Währungen, in denen Anlagen zugelassen sind, halten. Als flüssige Mittel gelten Bankguthaben auf Sicht und auf Zeit mit Laufzeiten bis zu zwölf Monaten.

## **B Anlagetechniken und -instrumente**

### **§ 10 Effektenleihe**

Die Fondsleitung tätigt keine Effektenleihe-Geschäfte.

### **§ 11 Pensionsgeschäfte**

Die Fondsleitung tätigt keine Pensionsgeschäfte.

### **§ 12 Derivate**

Die Fondsleitung setzt keine Derivate ein.

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

1. Die Fondsleitung darf für Rechnung des Fondsvermögens Kredite zum Zweck der Umsetzung der Anlagepolitik gewähren.

2. Die Fondsleitung darf zusätzlich zur kurzfristigen Sicherung von Anlagemöglichkeiten, zur Befriedigung von Rücknahmebegehren oder zur Überbrückung von verbindlich zugesicherten Zeichnungen für höchstens 50% des Nettofondsvermögens vorübergehend Kredite aufnehmen. Die Aufnahme von Krediten darf nicht zur dauernden Erzielung einer Hebelwirkung verwendet werden.
3. Die Fondsleitung darf ein Gesamtengagement in Bezug auf Kredite, Verpfändung und Sicherungsübereignung nach dieser § 13 Ziff. 3 und § 14 Ziff. 4 von höchstens 600% des Nettofondsvermögens eingehen.

#### **§ 14 Belastung des Fondsvermögens und Belastung der Grundstücke**

1. Die Fondsleitung darf im Rahmen der ordentlichen Verwaltung nicht mehr als 50% des Nettofondsvermögens verpfänden oder zur Sicherung übereignen.
2. Die Belastung des Fondsvermögens mit Bürgschaften ist nicht gestattet.
3. Die Fondsleitung darf Grundstücke verpfänden und die Pfandrechte zur Sicherung übereignen.  
  
Die Belastung aller Grundstücke darf jedoch im Durchschnitt nicht mehr als die Hälfte des Verkehrswerts betragen.
4. Die Fondsleitung darf ein Gesamtengagement in Bezug auf Kredite, Verpfändung und Sicherungsübereignung nach § 13 Ziff. 3 und dieser § 14 Ziff. 4 von höchstens 600% des Nettofondsvermögens eingehen.

### **C. Anlagebeschränkungen**

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

**Risikoverteilungsvorschriften respektive Anlagebeschränkungen, die ausschliesslich für Kreditforderungen gemäss § 8 Ziff. 1 Abschnitt A gelten:**

1. Bei der Verfolgung der in § 8 beschriebenen Anlagezielen respektive der Anlagepolitik beachtet die Fondsleitung folgende Anlagebeschränkungen bezüglich der Verteilung der Anlagen:
  - a. Mindestens 10 unterschiedliche Darlehensnehmer und maximal 20% des Fondsvermögens bei einem einzelnen Darlehensnehmer (inklusive mit diesen verbundenen Gesellschaften);
  - b. Darlehen an nahestehende Personen bis zu maximal 15% des Fondsvermögens. Als nahestehende Personen gelten Personen gemäss Art. 91a KKV;
  - c. Es gilt eine Mindestgrösse von CHF 1.0 Mio. pro Kredit (vertraglicher Kreditrahmen);
  - d. Der maximale Belehnungswert über alle den Kreditforderungen im Fondsvermögen zugrundeliegenden Grundstücke beträgt 80%;
  - e. Es dürfen nur Kredite im Zusammenhang mit Grundstücken in der Schweiz vergeben werden.

**Risikoverteilungsvorschriften respektive Anlagebeschränkungen, die ausschliesslich für Kreditforderungen gemäss § 8 Ziff. 1 Abschnitt B gelten:**

1. Die Fondsleitung darf höchstens 10% des Fondsvermögens in Effekten desselben Emittenten anlegen. Der Gesamtwert der Effekten der Emittenten, bei welchen mehr als 5% des Fondsvermögens angelegt sind, darf 33% des Fondsvermögens nicht übersteigen. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen von Ziff. 3.
2. Die Fondsleitung darf höchstens 20% des Fondsvermögens in Guthaben auf Sicht und auf Zeit bei derselben Bank anlegen. In diese Limite sind sowohl die flüssigen Mittel gemäss § 9 als auch die Anlagen in Bankguthaben gemäss § 8 einzubeziehen.
3. Anlagen, Guthaben und Forderungen desselben Emittenten respektive Schuldners gemäss Ziff. 1 und 2 dürfen insgesamt 20% des Fondsvermögens nicht übersteigen.
4. Die Anlagen gemäss Ziff. 1 und 3 oben bei der derselben Unternehmensgruppe dürfen 15% des Fondsvermögens nicht übersteigen.
5. Die Fondsleitung darf höchstens 10% des Fondsvermögens in Anteilen derselben kollektiven Kapitalanlage anlegen.
6. Die Fondsleitung darf keine Beteiligungsrechte erwerben, die insgesamt mehr als 10% der Stimmrechte ausmachen oder die es ihr erlauben, einen wesentlichen Einfluss auf die Geschäftsleitung eines Emittenten auszuüben.
7. Die Fondsleitung darf für das Fondsvermögen höchstens je 10% der stimmrechtslosen Beteiligungspapiere, der Schuldverschreibungen und desselben Emittenten sowie höchstens 25% der Anteile an anderen kollektiven Kapitalanlagen erwerben.
8. Diese Beschränkungen gelten nicht, wenn sich im Zeitpunkt des Erwerbs der Bruttobetrag der Schuldverschreibungen der Anteile an anderen kollektiven Kapitalanlagen nicht berechnen lässt.

**Risikoverteilungsvorschriften respektive Anlagebeschränkungen, die ausschliesslich für Immobilienanlagen gemäss § 8 Ziff. 1 Abschnitt B gelten:**

1. Die Anlage in ein einziges Grundstück ist zulässig. Siedlungen, die nach den gleichen baulichen Grundsätzen erstellt worden sind, sowie aneinandergrenzende Parzellen gelten als ein einziges Grundstück.
2. Der Verkehrswert eines Grundstücks darf nicht mehr als 25% des Vermögens des L-QIF betragen.
3. Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten bis höchstens 25%.
4. Baurechtsgrundstücke bis höchstens 25%.
5. Die Anlagen nach Ziff. 3 und 4 vorstehend zusammen bis höchstens 40%.
6. Anteile an Immobilienfonds, L-QIFs mit Immobilienanlagen und Immobilieninvestmentgesellschaften bis höchstens 25%. Anteile an anderen schweizerischen kollektiven Kapitalanlagen (ohne schweizerische Immobilienfonds) höchstens 25%; Forderungswertpapiere und -wertrechte höchstens 25%.

Obige Anlagebeschränkungen beziehen sich auf das Gesamtvermögen des L-QIFs. Die Anlagebeschränkungen nach Ziff. 1 bis 5 gelten für Anlagen in Grundstücke im Rahmen von Beteiligungen an Immobiliengesellschaften gemäss § 8 Ziff. 1 Abschnitt B Bst. c. Direkte Anlagen in Grundstücke sind nicht zulässig.

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

---

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

1. Der Nettoinventarwert des L-QIFs wird zum Verkehrswert auf Ende des Rechnungsjahres und quartalsweise auf das Ende des jeweiligen Quartals sowie für jeden Tag, an welchem Anteile ausgegeben oder zurückgenommen werden, in Schweizer Franken (CHF) berechnet. Für Tage, an welchen die Börsen bzw. Märkte der Hauptanlageländer des Fondsvermögens geschlossen sind (z.B. Banken- und Börsenfeiertage), findet keine Berechnung des Fondsvermögens statt.
2. 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.
3. Kollektive Kapitalanlagen, die an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt werden, sind mit den am Hauptmarkt bezahlten aktuellen Kursen zu bewerten. Nicht kotierte kollektive Kapitalanlagen sind mit den auf dem Nettoinventarwert basierenden Rücknahmepreis zu bewerten. Sind für diese kollektiven Kapitalanlagen keine aktuellen Kurse oder Preise verfügbar, so sind sie mit dem Preis zu bewerten, der bei einem sorgfältigen Verkauf oder einer Rücknahme wahrscheinlich erzielt würde («fair value»). Die Fondsleitung wendet in diesem Fall angemessene und in der Praxis anerkannte Bewertungsmodelle und -grundsätze an.
4. Der Wert der Darlehen (sogenannte «Performing Loans») berechnet sich nach dem Verkehrswert bzw. zu dem Preis, der bei sorgfältigem Verkauf im Zeitpunkt der Schätzung wahrscheinlich erzielt würde (vgl. Art. 88 Abs. 2 KAG).  
Falls Hypothekarkreditnehmer mit Zins- oder Darlehensrückzahlungen bezüglich der Hypothekarkreditforderungen in Verzug sind oder sich eine Verschlechterung der Bonität des Hypothekarkreditnehmers abzeichnet (sogenannte «Non-Performing Loans»), nimmt die Fondsleitung marktgerechte Bewertungskorrekturen vor. Die Korrektur erfolgt dabei gestützt auf den Nominalwert des Darlehens abzüglich einer Wertberichtigungs- und Abschreibungskomponente, welche unter Berücksichtigung des erwarteten Verkaufserlöses der besicherten Liegenschaft(en) festgelegt wird.  
Der Wert der Darlehen im Falle einer Sacheinlage richtet sich nach dem Verkehrswertprinzip im Zeitpunkt der Sacheinlage.
5. Die Fondsleitung lässt auf den Abschluss jedes Rechnungsjahrs sowie bei der Ausgabe von Anteilen den Verkehrswert der zum L-QIF 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.

6. Die Bewertung der Grundstücke für den L-QIF erfolgt nach der aktuellen Asset Management Association Switzerland Richtlinie für die Immobilienfonds.
7. Bei allen durch das Fondsvermögen gewährten Darlehen dienen Grundstücke als Sicherheit. Die Grundstücke/Sicherheiten des Fondsvermögens werden von der Fondsleitung bewertet und zusätzlich von den unabhängigen Schätzungsexperten auf deren Marktkonformität plausibilisiert und bestätigt.
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.
9. 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.
10. Der Nettoinventarwert eines Anteils ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten des L-QIF sowie um die bei einer allfälligen Liquidation des L-QIF wahrscheinlich anfallenden Steuern, dividiert durch die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile. Er wird auf zwei Stellen nach dem Komma gerundet.

## **§ 17 Ausgabe und Rücknahme von Anteilen**

1. Die Zeichnungsanträge für Anteile werden angewendet auf das Rechnungsjahr quartalsweise an einem im Anhang genannten Bankwerktag (Auftragstag) bis spätestens zur im Anhang angegebenen Zeit von der Depotbank entgegengenommen. Rücknahmeanträge für Anteile werden angewendet auf das Rechnungsjahr halbjährlich unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten, erstmals nach Ablauf von 24 Monaten ab der Lancierung des L-QIF (§ 5 Ziff. 5) an einem im Anhang genannten Bankwerktag (Auftragstag) bis spätestens zur im Anhang angegebenen Zeit von der Depotbank entgegengenommen.

Die Anteile werden am jeweiligen im Anhang festgelegten Bankwerktag bewertet (Bewertungstag bzw. Ausgabe- und/oder Rücknahmetag). Auf der Basis des an diesem Tag berechneten Nettoinventarwertes werden die Anteile auf den entsprechenden, im Anhang erwähnten Bankwerktag abgerechnet (Valutatag). Der zur Abrechnung gelangende Nettoinventarwert ist im Zeitpunkt der Auftragserteilung noch nicht bekannt (sog. Forward Pricing). Er wird am Bewertungstag aufgrund der Schlusskurse des dem Bewertungstag vorangehenden Bankwerktags berechnet.

2. Die vorzeitigen Rücknahmen von Anteilen erfolgt in Übereinstimmung mit Ziff. 4.2 des Anhangs und § 5 Ziff. 6 des Fondsvertrags. Die Fondsleitung kann die während eines Rechnungsjahres gekündigten Anteile 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 vorzeitige Rückzahlung erfolgt vollständig oder in Teilbeträgen zum NAV gemäss § 16 Ziff. 1.

3. Der Ausgabe- und Rücknahmepreis der Anteile basiert auf dem gemäss § 16 berechneten Nettoinventarwert je Anteil. Bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen kann zum Nettoinventarwert eine Ausgabekommission gemäss § 18 zugeschlagen respektive eine Rücknahmekommission gemäss § 18 vom Nettoinventarwert abgezogen werden. Ausgabe- und Rücknahmepreis werden auf zwei Stellen nach dem Komma gerundet.

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

4. Die Fondsleitung kann die Ausgabe der Anteile jederzeit einstellen sowie Anträge auf Zeichnung oder Umtausch von Anteilen zurückweisen.
5. Die Fondsleitung kann im Interesse der Gesamtheit der Anleger die Rückzahlung der Anteile vorübergehend und ausnahmsweise aufschieben, wenn:
  - a) ein Markt, welcher Grundlage für die Bewertung eines wesentlichen Teils des Fondsvermögens bildet, geschlossen ist oder wenn der Handel an einem solchen Markt beschränkt oder ausgesetzt ist;
  - b) ein politischer, wirtschaftlicher, militärischer, monetärer oder anderer Notfall vorliegt;
  - c) wegen Beschränkungen des Devisenverkehrs oder Beschränkungen sonstiger Übertragungen von Vermögenswerten Geschäfte für den L-QIF undurchführbar werden;
  - d) zahlreiche Anteile gekündigt werden und dadurch die Interessen der übrigen Anleger wesentlich beeinträchtigt werden können.
6. Die Fondsleitung teilt den Entscheid über den Aufschub unverzüglich der Prüfgesellschaft sowie in angemessener Weise den Anlegern mit. Bei einem Gating ist der verbleibende Teil der Rücknahmeanträge als für den nächsten Bewertungstag eingegangen zu betrachten.
7. Solange die Rückzahlung der Anteile aus den unter Ziff. 5 Bst. a bis c genannten Gründen aufgeschoben ist oder im Falle eines Gating, findet keine Ausgabe von Anteilen statt.
8. Jeder Anleger kann beantragen, dass er im Falle einer Zeichnung anstelle einer Einzahlung in bar Anlagen an das Fondsvermögen leistet („Sacheinlage“ oder

„contribution in kind“ genannt). Der Antrag ist zusammen mit der Zeichnung 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 Anlagepolitik des Fonds steht und die Interessen der übrigen Anleger dadurch nicht beeinträchtigt werden.

Die im Zusammenhang mit einer Sacheinlage zusätzlich anfallenden Kosten dürfen nicht dem Fondvermögen belastet werden. Kosten, die bei einem Erwerb von Anlagen anfallen, dürfen dem Fondvermögen belastet werden.

Die Fondsleitung erstellt bei Sacheinlagen einen Bericht, der Angaben zu den einzelnen übertragenen Anlagen, dem Wert dieser Anlagen am Stichtag der Übertragung, die Anzahl der als Gegenleistung ausgegebenen 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 Anteile, bezogen auf den massgeblichen Stichtag. Die Depotbank meldet Vorbehalte oder Beanstandungen unverzüglich der Prüfgesellschaft.

Sacheinlagetransaktionen sind im Jahresbericht zu nennen.

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

9. Die Fondsleitung behält sich unter ausserordentlichen Umständen, wie bspw. die ungenügende Liquidität in den Hauptanlagemärkten des Fondvermögens oder ungünstige Marktbedingungen, im Interesse der im Fondvermögen verbleibenden Anleger, die anteilige Kürzung aller Rücknahmeanträge (Gating) an Bewertungstagen vor, an welchen die Gesamtsumme der Rücknahmen netto 10 % des Fondvermögens übersteigt. Unter diesen Umständen kann die Fondsleitung entscheiden, alle Rücknahmeanträge proportional und im gleichen Verhältnis nach eigenem Ermessen zu kürzen. Der verbleibende Teil der Rücknahmeanträge ist als für den nächsten Bewertungstag eingegangen zu betrachten und wird zu den an diesem Bewertungstag geltenden Bedingungen abgewickelt. Eine bevorzugte Behandlung aufgeschobener Rücknahmeanträge findet somit nicht statt.

Die Fondsleitung teilt den Entscheid über die Anwendung sowie die Aufhebung des Gatings unverzüglich der Prüfgesellschaft und der Depotbank mit und veröffentlicht den Entscheid in den Publikationsorganen oder informiert die Anleger schriftlich.

## **V. Vergütungen und Nebenkosten**

---

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

1. Bei der Ausgabe von Anteilen kann dem Anleger eine Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertreiber im In- und Ausland von zusammen höchstens 3.0% des Nettoinventarwertes belastet werden. Der zurzeit massgebliche Satz ist aus dem Anhang ersichtlich.
2. Bei der Rücknahme von Anteilen kann dem Anleger eine Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertreiber im In- und

Ausland von zusammen höchstens 3.0% des Nettoinventarwerts 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, die dem L-QIF aus der Anlage des einbezahlten Betrages bzw. aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil der Anlagen erwachsen (vgl. § 19 Ziff. 4). Der jeweils angewandte Satz ist aus dem Anhang ersichtlich.
4. Die Fondsleitung erhebt dem Anleger auf dem Nettoinventarwert seiner zur Rückgabe vorgesehenen Anteile und zur Kompensation von allfälligen Preis-/Wertabschlägen, welche die Hypothekarkredit- und Darlehensforderungen bei deren Verkauf im Rahmen von Rückgaben von Fondsanteilen erfahren, zusätzlich zu einer allfälligen Rücknahmekommission gemäss Ziff. 2 hiervor Rücknahmespesen in der Höhe von max. 5.0% (vgl. auch Ziff. 6.4.4 im Anhang).

### **§ 19 Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens**

1. Für die Leitung, die Vermögensverwaltung und die Vertriebstätigkeit stellt die Fondsleitung zu Lasten des Fondsvermögens eine Kommission von jährlich maximal 3.0% des Gesamtfondsvermögens in Rechnung, die pro rata temporis bei jeder Berechnung des Nettoinventarwertes dem Fondsvermögen belastet und jeweils am Quartalsende ausbezahlt wird (Verwaltungskommission, inkl. Vertriebskommission).

Die Verwaltungskommission enthält auch die Kosten für das Servicing der Hypothekarkredite durch den Servicer, jedoch nicht die Kosten für eine allenfalls notwendige Verwertung. Der effektiv angewandte Satz der Verwaltungskommission ist jeweils aus dem Jahresbericht ersichtlich.

2. Neben der Verwaltungskommission, inkl. Vertriebskommission, kann die Fondsleitung dem Fondsvermögen eine jährliche erfolgsbezogene Verwaltungskommission («Performance Fee») belasten. Erzielt der L-QIF auf das Ø Gesamtanlagevermögen eine Anlagerendite von mehr als 6% p.a. («Hurdle Rate»), steht der Fondsleitung maximal 20% der Überrendite als Performance Fee zu. Die Hurdle Rate wird in der Rechnungseinheit des L-QIF berechnet. Anspruch auf die Performance Fee besteht nur, wenn der L-QIF eine Anlagerendite über der Hurdle Rate erzielt. Die Performance Fee unterliegt keine High Watermark (HWM). Der effektiv angewandte Satz der Performance Fee ist jeweils im Jahresbericht ersichtlich.

Die Performance Fee wird auf dem Bewertungs-Nettoinventarwert je Anteilsklasse in der Rechnungseinheit des jeweiligen Teilvermögens berechnet und ausbezahlt.

Die Basis zur Berechnung der Performance Fee ist der Erstausgabepreis oder der jeweils letzte Bewertungs-Nettoinventarwert eines Anteils des L-QIFs (nach Belastung der Verwaltungskommission und vor Belastung der Performance Fee).

Die Performance Fee wird bei jeder Berechnung des Bewertungs-Nettoinventarwerts ermittelt und, falls die Voraussetzungen erfüllt sind, eine Rückstellung gebildet.

Allfällige Bruttoausschüttungen und Änderungen der Berechnungsgrundlage zufolge Änderungen der steuerlichen Rahmenbedingungen werden adjustiert.

Die Performance Fee wird innert vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres ausbezahlt.

3. Für die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs und die sonstigen in § 4 aufgeführten Aufgaben der Depotbank belastet die Depotbank dem L-QIF eine Kommission (Depotbankkommission) von jährlich maximal 1.0% des Nettofondsvermögens. Diese Kommission wird jährlich gezahlt. Der effektiv angewandte Satz der Depotbankkommission ist jeweils aus dem Jahresbericht ersichtlich.
4. Die Fondsleitung und Depotbank haben ausserdem Anspruch auf Ersatz der folgenden Auslagen, die ihnen in Ausführung des Fondsvertrages entstanden sind:
  - a) Kosten im Zusammenhang mit dem An- und Verkauf von Anlagen, einschliesslich marktüblichen Courtagen, Kommissionen, Abrechnungs- und Abwicklungskosten, 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 L-QIF;
  - c) Jahresgebühr der Aufsichtsbehörde;
  - d) Honorare der Prüfgesellschaft für die Prüfung sowie für Bescheinigungen im Rahmen von Gründungen, Änderungen, Liquidation, Fusion oder Vereinigungen des L-QIF;
  - e) Honorare für Rechts- und Steuerberater im Zusammenhang mit Gründungen, Änderungen, Liquidation, Fusion oder Vereinigung des L-QIF sowie der allgemeinen Wahrnehmung der Interessen des L-QIF und seiner Anleger;
  - f) Kosten für die Publikation des Nettoinventarwertes des L-QIF sowie sämtliche Kosten für Mitteilungen an die Anleger, welche nicht einem Fehlverhalten der Fondsleitung zuzuschreiben sind, einschliesslich der Übersetzungskosten;
  - g) Kosten für den Druck und die Übersetzung juristischer Dokumente sowie der Jahres- und etwaigen Halbjahresberichten des L-QIF;
  - h) Kosten für eine allfällige Eintragung des L-QIF 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 L-QIF, einschliesslich der Honorarkosten für externe Berater;
  - j) Kosten und Honorare im Zusammenhang mit im Namen des L-QIF eingetragenen geistigen Eigentum oder mit Nutzungsrechten des L-QIF;
  - k) alle Kosten, die durch die Ergreifung ausserordentlicher Schritte zur Wahrung der Anlegerinteressen durch die Fondsleitung, den Vermögensverwalter oder die Depotbank verursacht werden;

- l) Kosten für die Registrierung oder Verlängerung des Identifikators eines Rechtsträgers (Legal Entity Identifier) bei in- und ausländischen Registrierungsstellen;
  - m) Kosten und Gebühren im Zusammenhang mit einer Kotierung;
  - n) Kosten und Gebühren für den Einkauf und die Nutzung von Daten und Datenlizenzen, soweit sie dem L-QIF zugerechnet werden können und keine Recherchekosten darstellen;
  - o) Kosten und Gebühren für die Nutzung und Überprüfung unabhängiger Label.
5. 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 an Dritte bezahlte Courtagen im Zusammenhang mit Erst- und Wiedervermietungen von Immobilien;
  - c) marktübliche Kosten für die Verwaltung der Liegenschaften durch Dritte;
  - d) Liegenschaftsaufwand, sofern dieser marktüblich ist und nicht von Dritten getragen wird, insbesondere Unterhalts- und Betriebskosten einschliesslich Versicherungskosten, öffentlich-rechtliche Abgaben sowie Kosten für Service- und Infrastrukturdienstleistungen;
  - e) Honorare der unabhängigen Schätzungsexperten sowie allfälliger weiterer Experten für den Interessen der Anleger dienende Abklärungen. Darin eingeschlossen sind namentlich auch die Honorare der unabhängigen Schätzungsexperten für die Plausibilitätsprüfung der Bonität einer angemessenen Auswahl von Hypothekarkrediten und Darlehen und die unabhängige Kontrolle der relevanten Prozesse und der Organisation;
  - f) Beratungs- und Verfahrenskosten im Zusammenhang mit der allgemeinen Wahrnehmung der Interessen des L-QIF und seiner Anleger;
  - g) Kosten und Gebühren im Zusammenhang mit einem regelmässigen börslichen oder ausserbörslichen Handels der Anteile des L-QIF.
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:
- a) Kauf und Verkauf von Grundstücken, bis zu maximal 3.0% des Kaufs- oder Verkaufspreises;
  - b) Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten, bis zu maximal 4.0% der Baukosten;
  - c) Verwaltung der Liegenschaften, bis zu maximal 5.0% der jährlichen Bruttomietzinseinnahmen.
7. Die Kosten, Gebühren und Steuern im Zusammenhang mit der Erstellung von Bauten, Sanierungen und Umbauten (namentlich marktübliche Planer- und Architektenhonorare, Kosten für die Einräumung von Dienstbarkeiten etc.) werden direkt den Gestehungskosten der Immobilienanlagen zugeschlagen.

8. Die Kosten nach Ziff. 4 Bst. a) und Ziff. 5 Bst. a) werden direkt dem Einstands- bzw. Verkaufswert zugeschlagen.
9. Die Leistungen der Immobiliengesellschaften an die Mitglieder ihrer Verwaltung, die Geschäftsführung und das Personal sind auf die Vergütungen anzurechnen, auf welche die Fondsleitung nach § 19 Anspruch hat.
10. Die Fondsleitung und deren Beauftragte können gemäss den Bestimmungen im Prospekt Retrozessionen zur Entschädigung der Vertriebstätigkeit von Fondsanteilen und Rabatte, um die auf den Anleger entfallenden, dem L-QIF belasteten Gebühren und Kosten zu reduzieren, bezahlen.
11. Zudem trägt der L-QIF sämtliche im Zusammenhang mit einer allenfalls notwendigen Verwertung eines Hypothekarkredits respektive Darlehens anfallenden Kosten wie namentlich alle Kosten im Zusammenhang mit der Einleitung und Durchführung von Verwertungsverfahren auf Grundpfand sowie Kosten im Zusammenhang mit der Bewertung von zugrundeliegenden Liegenschaften durch Dritte.
12. Die Verwaltungskommission der Zielfonds, in die investiert wird, darf unter Berücksichtigung von allfälligen Retrozessionen und Rabatten höchstens 3.0% betragen. Im Jahresbericht ist der maximale Satz (Anteil) der Verwaltungskommission, den der L-QIF einerseits und der Zielfonds andererseits tragen, in die investiert wird, unter Berücksichtigung von allfälligen Retrozessionen und Rabatten anzugeben.
13. 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 L-QIF belasten.

## **§ 20 Weitere Vergütungen und Nebenkosten von Dritten**

Für die Bemühungen bei der Akquisition, Due Diligence, Verhandlungen und für den Abschluss von Darlehen/Hypotheken sowie der Abtretung/Veräusserung derselben an Dritte kann durch die damit betraute Partei (Fondsleitung) eine Gebühr von maximal 3.0% des gesprochenen Darlehensbetrages beim Darlehensnehmer erhoben werden (Arrangement Fee). Die Gebühr wird weder dem Fondsvermögen noch dem Anleger belastet, sondern direkt vom Darlehensnehmer erhoben. Wird keine Arrangement Fee erhoben oder deckt die erhobene Arrangement Fee die Bemühungen der Fondsleitung nicht vollständig, kann die Fondsleitung die Auslagen gemäss den Bestimmungen von § 19 erheben. Die Arrangement Fee wird direkt dem Einstandswert zugeschlagen resp. dem Verkaufswert abgezogen.

## **VI. Rechenschaftsablage und Prüfung**

---

### **§ 21 Rechenschaftsablage**

1. Die Rechnungseinheit des L-QIF ist der Schweizer Franken (CHF).

2. Das Rechnungsjahr des L-QIF läuft jeweils vom 1. Januar bis zum 31. Dezember.
3. Innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres veröffentlicht die Fondsleitung einen geprüften Jahresbericht des L-QIF.
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 allenfalls auf sie anwendbaren Standesregeln der Asset Management Association Switzerland eingehalten haben. Ein Kurzbericht der Prüfgesellschaft zur publizierten Jahresrechnung erscheint im Jahresbericht.

## **VII. Verwendung des Erfolges und Ausschüttungen**

---

### **§ 23 Verwendung des Erfolges und Ausschüttungen**

1. Der Nettoertrag des L-QIF wird jährlich spätestens innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres in der Rechnungseinheit Schweizer Franken (CHF) an die Anleger ausgeschüttet.  
Die Fondsleitung kann zusätzlich Zwischenausschüttungen aus den Erträgen vornehmen.
2. 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
  - a. der Nettoertrag des laufenden Geschäftsjahres und die vorgetragenen Erträge aus früheren Rechnungsjahren des L-QIF weniger als 1% des Nettoinventarwertes des L-QIF beträgt, und;
  - b. der Nettoertrag des laufenden Geschäftsjahres und die vorgetragenen Erträge aus früheren Rechnungsjahren des L-QIF weniger als eine Einheit der Rechnungseinheit des L-QIF beträgt.
3. Realisierte Kapitalgewinne aus der Veräusserung von Sachen und Rechten können von der Fondsleitung ausgeschüttet oder zur Wiederanlage zurückbehalten werden.

## **VIII. Publikationen des L-QIFs**

---

### **§ 24 Publikationen des L-QIFs und Mitteilungen, Möglichkeiten der Informationsbeschaffung**

1. Publikationsorgan des L-QIFs ist das im Anhang genannte Printmedium oder elektronische Medium. 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 Fonds veröffentlicht. Änderungen, die

von Gesetzes wegen erforderlich sind, welche die Rechte der Anleger nicht berühren oder die ausschliesslich formeller Natur sind, sind von der Publikationspflicht ausgenommen.

3. Die Fondsleitung publiziert die Ausgabe- und Rücknahmepreise bzw. den Nettoinventarwert mit dem Hinweis „exklusive Kommissionen“ bei jeder Ausgabe und Rücknahme von Anteilen in dem im Anhang genannten Print- oder elektronischen Medium. Die Preise werden gemäss den Angaben im Anhang publiziert.
4. Der Fondsvertrag mit Anhang sowie die jeweiligen Jahresberichte können bei der Fondsleitung, der Depotbank und bei allen Vertreibern kostenlos bezogen werden.

## **IX. Umstrukturierung und Auflösung**

---

### **§ 25 Vereinigung mit einem anderen L-QIF**

1. Die Fondsleitung kann mit Zustimmung der Depotbank den L-QIF mit einem anderen L-QIF vereinigen, indem sie auf den Zeitpunkt der Vereinigung die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten des zu übertragenden L-QIF auf den übernehmenden L-QIF überträgt. Die Anleger des übertragenden L-QIF erhalten Anteile am übernehmenden L-QIF in entsprechender Höhe. Auf den Zeitpunkt der Vereinigung wird der übertragende L-QIF ohne Liquidation aufgelöst und der Fondsvertrag des übernehmenden L-QIF gilt auch für den übertragenden L-QIF.
2. L-QIF können nur vereinigt werden, sofern:
  - a) die entsprechenden Fondsverträge dies vorsehen;
  - b) sie von der gleichen Fondsleitung verwaltet werden;
  - c) die entsprechenden Fondsverträge bezüglich folgender Bestimmungen grundsätzlich übereinstimmen:
    - die Anlagepolitik, die Anlagetechniken, die Risikoverteilung sowie die mit der Anlage verbundenen Risiken;
    - die Verwendung des Nettoertrages und der Kapitalgewinne;
    - die Art, die Höhe und die Berechnung aller Vergütungen, die Ausgabe- und Rücknahmekommissionen sowie die Nebenkosten für den An- und Verkauf von Anlagen (Courtage, Gebühren, Abgaben), die dem Fondsvermögen oder den Anlegern belastet werden dürfen;
    - die Rücknahmebedingungen;
    - die Laufzeit des Vertrages und die Voraussetzungen der Auflösung.
  - d) am gleichen Tag die Vermögen der beteiligten L-QIF bewertet, das Umtauschverhältnis berechnet und die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten übernommen werden;
  - e) weder den L-QIF noch den Anlegern daraus Kosten erwachsen. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen gemäss § 19 Ziff. 4.
3. 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 L-QIFs. Für die beabsichtigten Änderungen des Fondsvertrages gelten die entsprechenden Bestimmungen von § 28.

4. Die Prüfgesellschaft überprüft unmittelbar die ordnungsgemässe Durchführung der Vereinigung und äussert sich dazu in einem Bericht zuhanden der Fondsleitung.
5. Die Fondsleitung publiziert den Vollzug der Vereinigung, die Bestätigung der Prüfgesellschaft zur ordnungsgemässen Durchführung sowie das Umtauschverhältnis ohne Verzug im Publikationsorgan der beteiligten L-QIFs.
6. Die Fondsleitung erwähnt die Vereinigung im nächsten Jahresbericht des übernehmenden L-QIF. Für den übertragenden L-QIF ist ein geprüfter Abschlussbericht zu erstellen, falls die Vereinigung nicht auf den ordentlichen Jahresabschluss fällt.

## **§ 26 Umwandlung in eine andere Rechtsform**

Die Umwandlung des L-QIF in einen genehmigten vertraglichen Anlagefonds, eine bewilligte SICAV oder einen L-QIF in der Rechtsform der SICAV ist zulässig. Für die Umwandlung in einen genehmigten Anlagefonds oder eine bewilligte SICAV ist die Genehmigung respektive Bewilligung der Aufsichtsbehörde vorausgesetzt.

## **§ 27 Laufzeit des L-QIFs und Auflösung**

1. Der L-QIF besteht auf unbestimmte Zeit.
2. Die Fondsleitung oder die Depotbank können die Auflösung des L-QIFs durch Kündigung des Fondsvertrages fristlos herbeiführen.
3. Der L-QIF kann aufgelöst werden, insbesondere wenn er spätestens ein Jahr nach Ablauf der Zeichnungsfrist (Lancierung) nicht über ein Nettovermögen von mindestens CHF 5.0 Mio. (oder Gegenwert) verfügt. Die Fondsleitung kann die Frist zwei Mal um sechs Monate verlängern. Macht die Fondsleitung von ihrem Recht auf eine Fristverlängerung Gebrauch, so muss sie die Depotbank und die Prüfgesellschaft unverzüglich darüber informieren und entweder den Entscheid in den Publikationsorganen veröffentlichen oder ihn den Anlegern schriftlich mitteilen.
4. Die Fondsleitung gibt die Auflösung unverzüglich bekannt und veröffentlicht sie im Publikationsorgan.
5. Nach erfolgter Kündigung des Fondsvertrages darf die Fondsleitung den L-QIF unverzüglich liquidieren. Die Auszahlung des Liquidationserlöses an die Anleger ist der Depotbank übertragen. Sollte die Liquidation längere Zeit beanspruchen, kann der Erlös in Teilbeträgen ausbezahlt werden.

## **X. Änderung des Fondsvertrages**

---

### **§ 28 Änderung des Fondsvertrags**

1. Beabsichtigt die Fondsleitung Änderungen am Fondsvertrag, so holt sie im Voraus die Zustimmung der Depotbank ein und veröffentlicht in den Publikationsorganen des L-QIF:
  - a) eine Zusammenfassung der wesentlichen Änderungen;

- b) einen Hinweis auf die Stellen, wo die Vertragsänderungen im Wortlaut kostenlos bezogen werden können; und
  - c) einen Hinweis darauf, wann die Änderungen in Kraft treten.
2. Auf eine Publikation nach § 28 Ziff. 1 kann verzichtet werden, wenn sämtliche Anleger schriftlich oder in einer anderen Form, die den Nachweis durch Text ermöglicht, über den Wortlaut der Änderungen und den Zeitpunkt des Inkrafttretens der Änderung informiert werden.
3. Die Änderungen des Fondsvertrags treten in Kraft:
- a) am Tag nach dem Tag, an dem die Anteile unter Beachtung der vertraglichen Rückgabefristen und Termine zurückgegeben werden können, wenn der Fondsvertrag am 30. Tag nach der Publikation nach § 28 Ziff. 1 oder der Information nach § 28 Ziff. 2 gekündigt würde; oder
  - b) wenn sämtliche Anleger schriftlich oder in einer anderen Form, die den Nachweis durch Text ermöglicht, zustimmen, frühestens aber 30 Tage nach der Publikation nach § 28 Ziff. 1 oder der Information nach § 28 Ziff. 2; oder
  - c) ohne Zustimmung sämtlicher Anleger am 30. Tag nach der Publikation nach § 28 Ziff. 1 oder der Information nach § 28 Ziff. 2.
- Bei Anwendung von § 28 Ziff. 3 Bst. c) werden die Anleger darauf hingewiesen, dass sie, abweichend von § 6 Ziff. 5 dieses Fondsvertrags, bis zum 30. Tag nach der Publikation nach § 28 Ziff. 1 oder der Information nach § 28 Ziff. 2 die Auszahlung ihrer Anteile in bar verlangen können («ausserordentliches Kündigungsrecht»). Die Kündigung der Anteile und die Auszahlung erfolgt im Übrigen nach Massgabe von § 6 Ziff. 5 f. basierend auf dem nächstmöglichen ordentlichen Kündigungstermin.
- Bei Anwendung von § 28 Ziff. 3 Bst. a) oder Bst. b) besteht kein ausserordentliches Kündigungsrecht der Anleger.
- Die Anleger werden in der Publikation nach § 28 Ziff. 1 oder der Information nach § 28 Ziff. 2 darauf hingewiesen, unter welchen der aufgezeigten Arten der Fondsvertrag in Kraft tritt. Die Auswahl liegt im Ermessen der Fondsleitung.
4. Änderungen des Fondsvertrags, die von Gesetzes wegen erforderlich sind, die Rechte der Anleger nicht berühren oder ausschliesslich formeller Natur sind, sind von der Publikationspflicht nach Art. 118j Abs. 2 KAG ausgenommen.

## **XI. Unabhängige Schätzungsexperten**

---

### **§ 29 Unabhängige Schätzungsexperten**

Bei allen durch das Fondsvermögen gewährten Darlehen dienen Grundstücke als Sicherheit. Zusätzlich zu den ordentlichen Aufgaben der Schätzungsexperten gemäss § 16 Ziff. 6 ff. dieses Fondsvertrags werden die Grundstücke/Sicherheiten des Fondsvermögens, die von der Fondsleitung bewertet werden, von den unabhängigen Schätzungsexperten auf deren Marktkonformität plausibilisiert und bestätigt. Weitere Angaben zu den Aufgaben der unabhängigen Schätzungsexperten finden sich in § 16 Ziff. 6 ff.

## **XI. Anwendbares Recht und Gerichtsstand**

---

### **§ 30 Anwendbares Recht und Gerichtsstand**

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

Der Gerichtsstand ist der Sitz der Fondsleitung.

2. Für die Auslegung des Fondsvertrages ist die deutschsprachige Fassung massgebend.
3. Der vorliegende Fondsvertrag tritt am 17. Dezember 2024 in Kraft.
4. Die Meldung zur Übernahme der Verwaltung dieses L-QIF an das Eidgenössische Finanzdepartement (EFD) nach Art. 118f KAG und Art. 126g Abs. 1 Bst. a KKV erfolgte am 6. Dezember 2024.

---

*gez. Die Depotbank*

---

*gez. Die Fondsleitung*

# Anhang zum Fondsvertrag

---

des PURE Real Estate Debt L-QIF vom 17. Dezember 2024

**«Limited Qualified Investor Fund» oder «L-QIF» für Immobilienanlagen und alternative Anlagen**

**Ausschliesslich für qualifizierte Anleger nach Art. 10 Abs. 3 und 3ter KAG**

## **1. Informationen über die Fondsleitung**

### **1.1 Allgemeine Angaben zur Fondsleitung**

Die Fondsleitung ist die PURE Funds AG mit Sitz in Zug, welche im Jahre 2019 als Aktiengesellschaft gegründet wurde und als Fondsleitung tätig ist. Die Fondsleitung erhielt die Bewilligung der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht am 20. Mai 2020.

### **1.2 Weitere Angaben zur Fondsleitung**

Per 30. Juni 2024 verwaltet die Fondsleitung in der Schweiz insgesamt 1 (eine) kollektive Kapitalanlage in der Form eines vertraglichen Anlagefonds der Kategorie «Immobilienfonds», wobei sich die Summe der verwalteten Vermögen auf CHF 160.6 Mio. belief.

Die Adresse der Fondsleitung lautet: PURE Funds AG, Gotthardstrasse 14, 6300 Zug.

Die Internet-Adresse lautet: [www.pure.swiss](http://www.pure.swiss)

### **1.3 Verwaltungs- und Leitorgane**

Der Verwaltungsrat ist mit seinen breiten Erfahrungen und relevanten Tätigkeiten wie folgt aufgestellt:

Verwaltungsrat:

- Christian Gees, Präsident des Verwaltungsrats
- Carmen Launer, Vizepräsidentin des Verwaltungsrats
- Dr. Felix Horber, Mitglied des Verwaltungsrats
- Jan Bärthel, Mitglied des Verwaltungsrats
- Marco Fiorini, Mitglied des Verwaltungsrats

Die Geschäftsleitung der Fondsleitung setzt sich wie folgt zusammen:

Geschäftsleitung:

- Flavio Lauener, Chief Executive Officer (CEO) und Chief Investment Officer (CIO)
- André Schülke, Chief Financial Officer (CFO) und Chief Operating Officer (COO)
- Michael Kirschner, Head Investment Management

#### **1.4 Gezeichnetes und einbezahltes Kapital**

Das gezeichnete Aktienkapital der Fondsleitung beträgt CHF 1.5 Mio. Das Aktienkapital ist in Namenaktien eingeteilt und voll einbezahlt. Das Aktienkapital wird von den Gründern gehalten. Alle Aktionäre besitzen die Schweizer Staatsbürgerschaft.

## **2. Informationen über die Depotbank**

### **2.1 Allgemeine Angaben zur Depotbank**

Depotbank ist die Bank Julius Bär & Co. AG, mit Sitz in Zürich. Die Anfänge der Bank Julius Bär & Co. AG gehen auf das Jahr 1890 zurück. Sie besteht heute als schweizerische Aktiengesellschaft mit Sitz in Zürich. Die Bank Julius Bär & Co. AG ist eine hundertprozentige Tochtergesellschaft der Julius Bär Gruppe AG.

### **2.2 Weitere Angaben zur Depotbank**

Die Bank Julius Bär & Co. AG ist vor allem auf die Vermögensverwaltung und Anlageberatung für Privatkunden und institutionelle Kunden sowie auf den Wertschriften-, Devisen- und Edelmetallhandel spezialisiert.

Die Depotbank kann Dritt- und Zentralverwahrer im Inland mit der Aufbewahrung des Fondsvermögens beauftragen, soweit dies im Interesse einer sachgerechten Verwahrung liegt. Damit einher gehen folgende Risiken: Settlementrisiken d.h. nicht fristgerechte Ein- oder Auslieferung von Wertpapieren, Länderrisiko im Falle der Insolvenz und, speziell in Emerging Markets, politische Risiken. Für Finanzinstrumente darf die Übertragung nur an beaufsichtigte Dritt- und Zentralverwahrer erfolgen. Davon ausgenommen ist die zwingende Verwahrung an einem Ort, an dem die Übertragung an beaufsichtigte Dritt- oder Zentralverwahrer nicht möglich ist, wie insbesondere aufgrund zwingender Rechtsvorschriften oder der Modalitäten des Anlageprodukts. Die Dritt- und Zentralverwahrung bringt es mit sich, dass die Fondsleitung an den hinterlegten Wertpapieren nicht mehr das Allein-, sondern nur noch das Miteigentum hat. Sind die Dritt- und Zentralverwahrer überdies nicht beaufsichtigt, so dürften sie organisatorisch nicht den Anforderungen genügen, welche an Schweizer Banken gestellt werden.

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

Die schweizerischen Schuldbriefe werden indessen immer im Inland verwahrt.

Die Depotbank ist bei den US-Steuerbehörden als „Reporting Financial Institution under Model 2 IGA“ im Sinne der Sections 1471 – 1474 des U.S. Internal Revenue Code (Foreign Account Tax Compliance Act, einschliesslich diesbezüglicher Erlasse, „FATCA“) angemeldet.

### **3. Informationen über Dritte**

#### **3.1 Zahlstelle**

Zahlstelle ist die Bank Julius Bär & Co. AG, Bahnhofstrasse 36, Postfach, 8010 Zürich

#### **3.2 Vertreiber**

Aktuell wird die Vertriebstätigkeit durch die Fondsleitung wahrgenommen und es sind keine Dritten mit der Vertriebstätigkeit betraut worden.

#### **3.3 Prüfgesellschaft**

Prüfgesellschaft ist PricewaterhouseCoopers AG (PwC), Birchstrasse 160, Postfach, 8050 Zürich.

#### **3.4 Unabhängige Schätzungsexperten**

Die Fondsleitung hat die CBRE (Zürich) AG in Zürich als unabhängige und ständige Schätzungsexpertin beauftragt. Hauptverantwortliche Personen sind:

- Sönke Thiedemann, Senior Director / Head of Valuation;
- Julian Slickers, Director / Team Head Basel.

CBRE (Zürich) AG zeichnet sich aus durch ihre langjährige Erfahrung in der Bewertung von Immobilien und verfügt über umfassende Marktkenntnisse. Die genaue Ausführung des Auftrages regelt ein zwischen der Fondsleitung und der CBRE (Zürich) AG abgeschlossener Auftrag.

Bei den durch das Fondsvermögen gewährten Darlehen dienen Liegenschaften als Sicherheit. Die Liegenschaften/Sicherheiten des Fondsvermögens werden von der Fondsleitung bewertet und zusätzlich vom den unabhängigen Schätzungsexperten auf deren Marktkonformität plausibilisiert und bestätigt.

#### **3.5 Anlageentscheide / Delegation der Anlageentscheide**

Die Anlageentschiede für das Fondsvermögen werden direkt durch die Fondsleitung getroffen. Es erfolgt keine Übertragung der Anlageentschiede an Dritte.

### **4 Informationen über den Fonds**

#### **4.1 Für den Fonds relevante Steuervorschriften**

#### 4.1.1 Allgemeine Vorschriften

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

**Die Besteuerung und die übrigen steuerlichen Auswirkungen für den Anleger beim Halten bzw. Kaufen oder Verkaufen von Fondsanteilen richten sich nach den steuergesetzlichen Vorschriften im Domizilland des Anlegers oder in dem Land, in dem der Anleger ebenfalls als Steuerzahler gilt (z.B. aufgrund der Staatsangehörigkeit).**

**Die Anleger werden darauf hingewiesen, dass das Domizil nicht unbedingt mit jenem der natürlichen oder der Rechtsperson zusammenfällt, in deren Namen die Fondsanteile gehalten werden. In bestimmten Fällen berücksichtigt die Steuerverwaltung in Anwendung des Transparenzgrundsatzes das Domizil des wirtschaftlich Berechtigten. Die Anleger sind dafür verantwortlich, die steuerlichen Auswirkungen ihrer Anlage festzustellen und zu tragen. Für diesbezügliche Auskünfte wird empfohlen die Dienste eines Steuerberaters in Anspruch zu nehmen.**

#### 4.1.2 Schweizerische Steuer

Der L-QIF besitzt in der Schweiz keine Rechtspersönlichkeit. Er unterliegt weder einer Ertrags- noch einer Kapitalsteuer. Der L-QIF hält keine Grundstücke im direkten Grundbesitz.

Die auf inländischen Erträgen abgezogene eidgenössische Verrechnungssteuer kann von der Fondsleitung vollumfänglich zurückgefordert werden.

Die Ertragsausschüttungen des L-QIF (an in der Schweiz und im Ausland domizilierte Anleger) unterliegen der eidgenössischen Verrechnungssteuer (Quellensteuer) von 35%. Die je mit separatem Coupon ausgeschütteten Kapitalgewinne aus der Veräusserung von Beteiligungen und übrigen Vermögenswerten unterliegen keiner Verrechnungssteuer.

In der Schweiz domizilierte Anleger können die in Abzug gebrachte Verrechnungssteuer durch Deklaration in der Steuererklärung resp. durch separaten Verrechnungssteuerantrag zurückfordern.

Im Ausland domizilierte Anleger können die Verrechnungssteuer nach Massgabe des allfällig zwischen der Schweiz und ihrem Domizilland anwendbaren Doppelbesteuerungsabkommen vollkommen oder zumindest teilweise zurückfordern. Bei fehlendem Abkommen besteht keine Rückforderungsmöglichkeit.

Die Ausgabe sowie Rückgabe von Anteilen am Fonds sind von der Umsatzabgabe ausgenommen. Der Handel von Anteilen auf dem Sekundärmarkt unterliegt der Umsatzabgabe, sofern ein Effekthändler als Vertragspartei oder als Vermittler beteiligt ist.

#### 4.1.3 FATCA

Der L-QIF 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.

#### 4.1.4 Internationaler automatischer Informationsaustausch in Steuersachen (automatischer Informationsaustausch)

Der L-QIF 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 als nicht meldendes Finanzinstitut.

### **4.2 Bedingungen für die Ausgabe und Rücknahme von Fondsanteilen**

Die Zeichnungsanträge für Anteile werden angewendet auf das Rechnungsjahr quartalsweise jeweils am letzten Bankwerktag (Auftragstag) entgegengenommen. Rücknahmeanträge für Anteile werden angewendet auf das Rechnungsjahr halbjährlich jeweils am letzten Bankwerktag (Auftragstag) eines Halbjahres, erstmals am 30. Juni 2027 von der Depotbank entgegengenommen, wobei für Rücknahmen die fondsvertragliche Kündigungsfrist sowie der erstmalige Kündigungszeitpunkt resp. Rücknahmetag vorbehalten bleibt. Keine Ausgabe oder Rücknahme von Anteilen findet an den gesetzlichen Feiertagen in der Schweiz (Ostern, Pfingsten, Weihnachten, Neujahr, Nationalfeiertag, etc.) und den kantonalen Feiertagen der Kantone Zug und Zürich sowie an den Tagen, anlässlich deren die Börsen oder Märkten der Hauptanlageländer des Fondsvermögens geschlossen sind oder wenn ausserordentliche Verhältnisse im Sinne von § 17 Ziff. 6 des Fondsvertrages vorliegen, statt.

#### 4.2.1 Ausgaben

Ausgabeaufträge müssen bis spätestens 13.00 Uhr CET (Continental European Time) am letzten Bankwerktag eines Quartals des Rechnungsjahres (Ende März/Juni/September/Dezember; für Zeichnungen: Ausgabebetag) bei der Depotbank vorliegen. Der Bewertungstag erfolgt fünf Bankarbeitstage nach Ausgabebetag (Valuta: Ausgabebetag + 5 Bankarbeitstage). Der Nettoinventarwert wird auf den massgeblichen Ausgabebetag berechnet. Der zur Abrechnung gelangende Nettoinventarwert ist somit im Zeitpunkt der Auftragserteilung noch nicht bekannt («Forward Pricing»).

Bei der Depotbank nach dem genannten Zeitpunkt eingehende Aufträge werden zum nächstfolgenden Ausgabebetag abgewickelt.

Übersteigt die Summe der Zeichnungsaufträge für einen bestimmten Ausgabebetag das Volumen an geeigneten Hypothekarkrediten, welche das Fondsvermögen erwerben/gewähren könnte und ins Portfolio passen, kann die Fondsleitung, den dieses Volumen übersteigenden Anteil der Zeichnungen proportional und unter

Gleichbehandlung der Zeichner resp. Anleger kürzen oder vollständig ablehnen. Sollte die Höhe eines von der Fondsleitung akzeptierten Zeichnungsbetrages aufgrund einer solchen Kürzung unter dem Mindestzeichnungsbetrag liegen, gilt diese Zeichnung nicht als Verstoss gegen die Mindestzeichnungsvorschriften.

Die Fondsleitung und die Depotbank können Anträge auf Zeichnungen oder Umtausch von Anteilen zurückweisen.

Einzahlungen in Anlagen statt bar (Sacheinlagen) sind nach Massgabe von § 17 Ziff. 9 des Fondsvertrages möglich.

#### 4.2.2 Rücknahmen

Die Rücknahmen können angewendet auf das Rechnungsjahr halbjährlich getätigt werden. Die Kündigung eines Anteils muss bis spätestens 13.00 Uhr CET am letzten Bankwerktag eines Halbjahres des Rechnungsjahres (Ende Juni/Dezember) bei der Depotbank vorliegen (Auftragstag), um nach Ablauf der Kündigungsfrist auf folgende Bankwerktag(e) (Rücknahmetag) wirksam zu werden:

Für den Anlagefonds gilt eine Kündigungsfrist von sechs Monaten (mit einem ersten Rücknahmetag, der auf den letzten Bankwerktag des Semesters fällt, das auf den Ablauf von 24 Monaten nach Lancierung des L-QIF folgt).

Bei der Depotbank nach dem genannten Zeitpunkt eingehende Aufträge werden am nächstfolgenden Rücknahmetag behandelt. Der Nettoinventarwert wird auf den massgeblichen Rücknahmetag berechnet. Der zur Abrechnung gelangende Nettoinventarwert ist somit im Zeitpunkt des Rücknahmebegehrens noch nicht bekannt (Forward Pricing).

Sollten ausserordentliche Verhältnisse im Sinne von § 17 Ziff. 6 des Fondsvertrages vorliegen, findet keine Rücknahme von Fondsanteilen statt.

Die ordentliche wie auch die vorzeitige Rückzahlung erfolgt jeweils per 31. März und per 30. September, erstmals erfolgt die Rückzahlung per 30. September 2027.

Der Ausgabe- und Rücknahmepreis wird auf zwei Stellen nach dem Komma gerundet. Eine vorzeitige Rückzahlung (vgl. § 5 Ziff. 6 bzw. § 17 Ziff. 2 des Fondsvertrags) liegt im Ermessen der Fondsleitung und hängt massgeblich von der vorhandenen Liquidität im Fondsvermögen ab.

#### 4.2.3 Gating

Übersteigt die Summe der Rücknahmeanträge für einen bestimmten Rücknahmetag 10% des Fondsvermögens (Schwellenwert), kann die Fondsleitung im Interesse der verbleibenden Anleger den diesen Schwellenwert übersteigenden Anteil proportional und nach eigenem Ermessen unter Gleichbehandlung der kündigenden Anleger auf den nächsten möglichen Rücknahmetag vortragen, wenn die Liquidität des Fondsvermögens ungenügend ist (Gatingverfahren im Sinne von § 17 Ziff. 9 des Fondsvertrages). Der verbleibende Teil der Rücknahmeaufträge ist als für den nächsten Bewertungstag eingegangen zu betrachten und wird zu den an diesem Tag geltenden Bedingungen abgewickelt. Die Fondsleitung teilt den Entscheid über die

Einführung und Aufhebung des Gatingverfahrens unverzüglich der Prüfgesellschaft sowie in angemessener Weise den Anlegern mit.

#### 4.2.4 Berechnung des Nettoinventarwerts

Der Ausgabepreis ergibt sich aus dem am Ausgabetag berechneten Nettoinventarwert je Anteil, zuzüglich der Ausgabekommission. Die Höhe der Ausgabekommission ist aus der nachfolgenden Ziff. 4.6.4 ersichtlich.

Der Rücknahmepreis ergibt sich aus dem am Rücknahmetag berechneten Nettoinventarwert je Anteil, abzüglich der Rücknahmekommission und/oder der Rücknahmespesen. Die Höhe der Rücknahmekommission und der Rücknahmespesen ist aus der nachfolgenden Ziff. 4.6.4 ersichtlich.

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

### 4.3 Anlagepolitik

Die Fondsleitung investiert das Fondsvermögen vorwiegend in Kreditrisiken des schweizerischen Hypothekenmarktes gemäss § 8 des Fondsvertrages mit den nachfolgenden Kriterien. Daneben kann der Fonds in andere gemäss Fondsvertrag zulässigen Anlagen investieren.

#### 4.3.1 Art und Lage der Liegenschaften, welche den Darlehen zugrunde liegen

Alle den Darlehen zugrundeliegenden Liegenschaften befinden sich in der Schweiz und umfassen Promotionsprojekte respektive Renditeobjekte mit Wohnnutzung sowie Renditeobjekte und Entwicklungsprojekte mit kommerzieller, industrieller, gemischter oder Büronutzung. Darlehen auf selbstgenutzte Wohnliegenschaften werden nicht gewährt.

#### 4.3.2 Eigenschaften und Ausprägungen der Darlehen

- Alle Darlehen/Hypotheken werden mit Grundpfandrechten besichert.
- Die Höhe der einzelnen Darlehen/Hypotheken beträgt mindestens CHF 1 Mio. (vertraglicher Kreditrahmen)
- Die Darlehen/Hypotheken müssen an mindestens 10 unterschiedliche Darlehensnehmer vergeben werden.
- Darlehen an einen einzelnen Darlehensnehmer (oder verbundene Gesellschaften) dürfen nicht mehr als 20% des Gesamtfondsvermögens ausmachen.
- Die Darlehen / Hypotheken dürfen bis maximal 15% des Gesamtfondsvermögens auch an nahestehende Personen gewährt werden.

#### 4.3.3 Nettobelehungsgrad im Zeitpunkt der Kreditvergabe

Der Belehnungsgrad (Loan to Value - LTV) darf maximal 80% der Verkehrswerte über alle den Darlehensforderungen im Fondsvermögen zugrundeliegenden Grundstücke betragen (Ebene Portfolio). Die Basis für den Belehnungswert bildet dabei die Schätzung(en) der als Sicherheit dienenden Immobilie(n). (Bewertungsmethoden vgl. nachfolgende Ziff. 4.9).

Der Belehnungsgrad (Loan to Value – LTV) auf Ebene Einzelgeschäft/individueller Hypothek darf maximal 90% der Verkehrswerte über alle dem Darlehen zugrundeliegenden Grundstücke betragen.

Der Belehnungsgrad definiert sich folgendermassen:

(Totaler Darlehensbetrag respektive Belehnungswert der Sicherheiten) / Verkehrswert der Grundstücke.

#### 4.3.4 Nettotragbarkeit im Zeitpunkt der Darlehensvergabe

Vor der Darlehensgewährung wird für jedes Darlehen eine Projektkalkulation durchgeführt, welche sämtliche Erträge (bspw. Mieterträge oder Verkaufserlöse) und Kosten der als Sicherheit dienenden Liegenschaften berücksichtigt und immer ein Exit-Szenario für die Immobilie sowie die komplette Rückführung des Darlehens abbildet.

Das heisst, dass alle Finanzierungen (Objekte und Projekte) im Hinblick auf das Exit-Szenario unter Berücksichtigung aller Parameter und im Zeitpunkt der Darlehensvergabe eine positive Tragbarkeit ausweisen müssen und bedeutet zugleich, dass sich ein Objekt/Projekt während des Betrachtungszeitraums nicht zwangsläufig selbst tragen muss.

#### 4.3.5 Aufnahme und Gewährung von Krediten

Die Fondsleitung darf für Rechnung des Fondsvermögens Kredite zum Zweck der Umsetzung der Anlagepolitik gewähren.

Zur Befriedigung von Rücknahmebegehren oder zur kurzfristigen Sicherung von Investitionsmöglichkeiten kann das Fondsvermögen vorübergehend für höchstens 50% des Nettofondsvermögens Kredite aufnehmen.

### 4.4 Informationen über die Sicherheitspolitik

Sicherheiten in Bezug auf die vor- respektive nachrangigen Darlehen

Die Darlehen/Hypotheken werden durch übertragbare Schuldbriefe (Namenschuldbrief, Inhaberschuldbrief oder Registerschuldbrief) besichert. Im Sinn der von der Kollektivanlagegesetzgebung vorgegebenen Aufgaben wird die Depotbank u.a. alle verwahrpflichtigen Vermögenswerte des Fondsvermögens aufbewahren. Im Falle der Darlehen handelt es sich dabei in erster Linie um die mit diesen verbundenen Namen- und Inhaberschuldbriefe. Registerschuldbriefe sind

papierlose, auf den Namen der Fondsleitung auf Rechnung des Fondsvermögens lautende Registerpfänder und werden nicht durch die Depotbank verwahrt oder eingebucht. Bei der Vergabe von nachrangigen Darlehen in Form von besicherten Konsortialdarlehen und/oder Unterbeteiligungen (syndizierte Darlehen in Form eines stillen Konsortiums) werden die Sicherheiten durch den Konsortialführer oder Sicherheitsagenten gehalten und verwahrt. Dabei können die Namen- und Inhaberschuldbriefe von der Depotbank je nach Konstellation verwahrt werden, müssen aber nicht. Registerschuldbriefe lauten auf den Konsortialführer und werden nicht durch die Depotbank verwahrt oder eingebucht

#### **4.5 Anlageprozess resp. Rollenverteilung der beteiligten Personen**

Das Anlagekonzept des Fondsvermögens sieht vorwiegend die Vergabe von Darlehen/Hypotheken an Darlehensnehmer vor. Dabei identifiziert die Fondsleitung die Darlehensnehmer. Die potenziellen Darlehensnehmer und Sicherheiten (Grundstücke(n)/Sicherheit(en)) werden immer durch die Fondsleitung bewertet und zusätzlich von den unabhängigen Schätzungsexperten auf deren Marktkonformität plausibilisiert und bestätigt. Die Fondsleitung eruiert auch die Finanzierungsbedürfnisse potenzieller Darlehensschuldner und vergibt nachfolgend das Darlehen aus dem Fondsvermögen.

Im Rahmen der Darlehensvergabe führt die Fondsleitung eine Darlehensevaluation nach ihren Kriterien durch (Prüfung, ob der Darlehensnehmer und die Liegenschaft die entsprechenden Selektionskriterien erfüllen, vgl. Ziff. 4.9.3) und prüft den Darlehensantrag auf dessen Übereinstimmung mit den Anlagevorschriften aus Gesetz, Fondsvertrag und allfälliger interner Anlagerichtlinien. Zusätzlich prüft sie, ob das zur Vergabe zu prüfende Darlehen die im Anhang des Fondsvertrages genannten Qualitätskriterien (Gegenpartei, Sicherheit(en) und ökonomische Aspekte unter Berücksichtigung der global anwendbaren Kreditkriterien) erfüllt (vgl. Ziff. 4.9.3). Nach erfolgter positiver Prüfung nimmt die Fondsleitung im Namen und auf Rechnung des Fonds die Unterzeichnung der Darlehensverträge vor (sog. Origination) und wickelt in der Folge die Darlehensvergabe über die Depotbank ab.

Die Fondsleitung kümmert sich weiter um das sogenannte Darlehens- und Durationsmanagement und die laufende Gewährleistung genügender Liquidität zur Befriedigung von Rücknahmen des Fonds. Daneben obliegt der Fondsleitung die laufende Überwachung der Bewertung des Fondsvermögen und die Tätigkeit als Fondsadministrator.

Eine zentrale Rolle im Anlagekonzept des Fondsvermögens spielt der Servicer. Diese Funktion wird durch das Credit Desk der Fondsleitung wahrgenommen. Diesem obliegt die gesamte Darlehensadministration (sog. «Servicing»), d.h. die Pflege der Beziehung zum Darlehensnehmer, die Dossierführung, das Inkasso (Zins-, Amortisations- und Kapitalzahlungen) sowie das Mahnwesen. Eine Trennung zwischen Anlageentscheid und Überwachung der laufenden Hypotheken wird sichergestellt.

## 4.6 Vergütungen und Nebenkosten

### 4.6.1 Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens (Auszug aus § 19 des Fondsvertrags)

Die Verwaltungskommissionen sowie die Depotbankkommission werden verwendet für die Leitung, das Asset Management und gegebenenfalls für die Vertriebstätigkeit in Bezug auf den Fonds wie auch für die Entschädigung der Depotbank für die von ihr erbrachten Dienstleistungen wie die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs und die sonstigen unter § 4 des Fondsvertrags aufgeführten Aufgaben. Die Verwaltungskommission enthält auch die Kosten für das Servicing der Hypothekarkredite durch den Servicer jedoch nicht die Kosten für eine allenfalls notwendige Verwertung.

Ausserdem können aus den Verwaltungskommissionen Retrozessionen und/oder Rabatte gemäss Ziff. 4.6.3 des Anhangs bezahlt werden:

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

Die effektiv angewandten Sätze sind jeweils dem Jahresbericht zu entnehmen.

Die Verwaltungskommission der Zielfonds, in die investiert wird, darf höchstens 3.0% betragen. Die maximalen Sätze der Verwaltungskommissionen der Zielfonds sind dem Jahresbericht zu entnehmen.

Verwaltungskommission der Fondsleitung	max. 3.0% p.a. des Gesamtfondsvermögens
Depotbankkommission der Depotbank	max. 1.0% p.a. des Nettofondsvermögens

### 4.6.2 Total Expense Ratio (TER)

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

TERref	2024
TERref GAV	N/A
TERref NAV	N/A

### 4.6.3 Zahlung von Retrozessionen und Rabatten

#### A. Zahlung von Retrozessionen

Als Retrozessionen gelten Zahlungen und andere geldwerte Vorteile, die darauf abzielen, das Anbieten oder die Vermittlung von Fondsanteilen zu fördern. Die Fondsleitung und deren Beauftragte können Retrozessionen zur Entschädigung des Anbietens von Fondsanteilen in der Schweiz oder von der Schweiz aus bezahlen. Als

Vertriebs- und Vermittlungstätigkeit gilt insbesondere jede Tätigkeit, die darauf abzielt, den Vertrieb oder die Vermittlung von Fondsanteilen zu fördern. Mit dieser Entschädigung können insbesondere folgende Dienstleistungen abgegolten werden:

- Allgemeine, objektive und verständliche Information über die Merkmale, die Opportunitäten sowie die Risiken des Anlagefonds;
- Einrichten von Prozessen für die Ausgabe und das Halten bzw. Verwahren von Anteilen;
- Vorrätig Halten sowie Abgabe von Marketing- und rechtlichen Dokumenten;
- Weiterleiten bzw. Zugänglichmachen von Publikationen und Mitteilungen;
- Wahrnehmung von durch den Anbieter delegierten Sorgfaltspflichten in Bereichen wie Geldwäscherei, Abklärung der Kundenbedürfnisse und Vertriebseinschränkungen;
- Informationen zu und Beantworten von speziellen Anfragen von Anlegern;
- Erstellen von Werbematerial und Fondsresearch-Material;
- Organisation von Road-Shows;
- Teilnahme an Veranstaltungen und Messen;
- Schulung von Kundenberatern im Bereich der kollektiven Kapitalanlagen;
- Auswahl, Beauftragung und Überwachung von weiteren Anbietern des Anlagefonds.

Retrozessionen gelten nicht als Rabatte, auch wenn sie ganz oder teilweise an die Anleger weitergeleitet werden. Die Empfänger der Retrozessionen gewährleisten eine transparente Offenlegung und informieren den Anleger von sich aus kostenlos über die Höhe der Entschädigungen, die sie für das Anbieten des Anlagefonds erhalten. Auf Anfrage legen die Empfänger der Retrozessionen die effektiv erhaltenen Beträge, welche sie für das Anbieten der kollektiven Kapitalanlagen dieser Anleger erhalten, offen.

#### B. Zahlung von Rabatten

Die Fondsleitung und deren Beauftragten können im Zusammenhang mit der Vertriebstätigkeit in der Schweiz oder von der Schweiz aus 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.

Die objektiven Kriterien zur Gewährung von Rabatten durch die Fondsleitung sind:

- dass vom Anleger gezeichnete Volumen resp. das von ihm gehaltene Gesamtvolumen in der kollektiven Kapitalanlage oder in der Produktpalette der Fondsleitung;
- die Höhe der vom Anleger generierten Gebühren;
- dass vom Anleger praktizierte Anlageverhalten (z.B. erwartete Anlagedauer);
- die Unterstützungsbereitschaft des Anlegers in der Lancierungsphase des Anlagefonds.

Auf Anfrage des Anlegers legt die Fondsleitung die entsprechende Höhe der Rabatte kostenlos offen.

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

Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertreiber im In- und Ausland von zusammen	max. 3.0%
Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung	max. 3.0%
Rücknahmespesen zugunsten Fondsleitung	max. 5.0%
Kommission für die Auszahlung des Liquidationsbetriffnisses	0.5%

#### 6.4.5 Weitere Vergütungen und Nebenkosten

##### Vergabe von Hypotheken

Für die Bemühungen bei der Akquisition, «Due Diligence», Verhandlungen und für den Abschluss von nachrangigen Darlehen kann durch die damit betraute Partei («Arranger») eine Gebühr von maximal 3.0% des gesprochenen Darlehensbetrages erhoben werden («Arrangement Fee»). Die Gebühr wird weder dem Fondsvermögen noch dem Anleger belastet, sondern direkt vom Darlehensnehmer bezahlt.

#### 4.7 Die wesentlichen Risiken

**Anleger, die den Kauf von Fondsanteilen des L-QIF in Erwägung ziehen, sollten die nachstehenden, spezifischen, jedoch nicht abschliessenden Risikofaktoren berücksichtigen. Solche Risiken können einzeln oder in Kombination die Ertragslage des L-QIF und die Bewertung des Fondsvermögens negativ beeinflussen und zu einer Verminderung des Anteilswertes (bis zu einem Totalverlust) führen. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Anlage in den L-QIF als ein langfristiges Engagement zu betrachten ist.** Insbesondere bestehen die folgenden Faktoren, Risiken und Ungewissheiten:

##### 4.7.1 Allgemeine Risiken bei der Anlage in Hypotheken

Die Hauptanlagen des Fondsvermögens werden in den Schweizer Hypothekar- und Darlehensmarkt erfolgen. Die geografische Beschränkung der Anlagen auf die Schweiz hat zur Folge, dass ein starker Konjunkturabschwung in der Schweiz einen negativen Effekt auf die Erfüllung der Zins- und Rückzahlungsverpflichtungen der Darlehensnehmer der durch das Fondsvermögen gehaltenen Darlehensforderungen haben kann. Dies kann zu einem Wertverlust innerhalb des Fondsvermögens führen.

Jedem Hypothekarkredit- und jeder Darlehensvergabe liegt eine Bewertung der unterliegenden Liegenschaft(en) zugrunde. Basierend auf dem daraus abgeleiteten Belehnungsgrad, der individuellen Tragbarkeit und den Verhandlungen mit den potenziellen Darlehensnehmern ergibt sich der Hypothekarzins, der vorliegend dem Fondsvermögen und letztlich den Anlegern zugutekommt. Bei einem markanten Rückgang der Liegenschaftspreise, wie dies beispielsweise während der Immobilienkrise in der Schweiz Ende der 80er Jahre aufgetreten ist, sind trotz sorgfältiger Bewertung der Liegenschaften im Rahmen der Vergabe der Hypothekarkredite und nachrangigen Darlehen Verluste für das Fondsvermögen, die spätestens bei einer allfälligen Grundpfandverwertung realisiert würden, nicht auszuschliessen.

#### 4.7.2 Abhängigkeit des Fondsvermögens von der Fondsleitung

Die Fondsleitung ist sowohl verantwortlich für das Servicing und ist gleichzeitig auch als Vermögensverwalterin tätig.

Die Fondsleitung gewährt für Dritte Darlehen. In dieser Funktion übernimmt die Fondsleitung auch exklusiv die Verwaltung der Darlehen für das Fondsvermögen. Zu ihren Hauptaufgaben gehören dabei die Regelung von Aus- und Rückzahlungen, das Führen eines Dossiers für jedes einzelne Darlehen, das Administrieren von Schuldbriefen und Zusatzsicherheiten, das Erstellen von Zinsfälligkeitsanzeigen, das Zinsinkasso mittels Lastschriftenverfahren oder Einzahlungsschein sowie das Mahnwesen. Zudem nimmt die Fondsleitung im Weiteren nötigenfalls alle Aufgaben im Bereich des sog. «Recovery» (Verwertung der grundpfandgesicherten Hypothekarkreditforderungen), allenfalls unter Beizug von externen Experten, wahr.

Entsprechend besteht ein Abhängigkeitsverhältnis des Fondsvermögens gegenüber der Fondsleitung, das hinsichtlich der laufend zu verwaltenden Zahlungsströme, namentlich die Zinszahlungen der Hypothekarkredit- und Darlehensnehmer, zu beachten ist.

#### 4.7.3 Verhalten eines Hypothekarkreditportfolios bei sich änderndem Zinsumfeld

Die Wertentwicklung des Fondsvermögens mit der Hauptanlage in Schweizer Hypothekarkreditforderungen hängt vom allgemeinen Zins- und Kreditumfeld ab.

Vergleichbar mit einem Obligationenportfolio kann sich der Nettoinventarwert des Fondsvermögens in einem sinkenden Zinsumfeld erhöhen und sich entsprechend bei steigenden Zinsen vermindern. Je grösser dabei die Restlaufzeit, der sich im Portfolio

befindlichen Hypotheken ist, desto stärker wirkt sich eine Zinsänderung auf die Bewertung des Fondsvermögens aus.

Ein generell steigendes Zinsumfeld, welches auch zu einer Steigerung der Hypothekarzinsen führt, kann sich negativ auf die unter Ziff. 4.3.4 dargestellte Nettotragbarkeit auswirken und unter Umständen zu einer Aussetzung der Bedienung des Darlehens durch den Hypothekarkreditnehmer führen. Dieses Risiko wird möglichst tief gehalten, indem bei der Darlehensvergabe an einen Hypothekarkreditnehmer die Referenzwerte sehr sorgfältig geprüft werden, die zur Ermittlung der Tragbarkeit führen. Trotz dieses sehr konservativen Ansatzes kann nicht ausgeschlossen werden, dass in Zeiten stark steigender Zinsen eine Zunahme von Verzugsfällen (Hypothekarkreditnehmer, die gar nicht oder nicht rechtzeitig ihren Hypothekarzins zahlen) auftreten.

#### 4.7.4 Ungenügendes und fehlendes Angebot an geeigneten Hypothekarkrediten

Soweit der Markt zu irgendeinem Zeitpunkt nicht (mehr) eine genügende Auswahl an geeigneten Hypothekarkrediten als Anlage bietet, wird das Fondsvermögen auf andere Anlagen ausweichen müssen und es kann sein, dass in einem solchen Fall ein gewisser Anteil des Fondsvermögens nicht in Hypothekarkredite, sondern andere Anlagen gemäss Prospekt investiert wird. Macht es beispielsweise aus zeitlichen oder aus Kostengründen keinen Sinn in andere Instrumente zu investieren, so kann das Fondsvermögen unter Umständen gezwungen sein, grössere Cash Bestände zu halten. Im Falle, dass der Markt dem Fondsvermögen langfristig keine geeigneten Hypothekarkredite mehr bieten könnte, würde die Fondsleitung eine Liquidation des Fondsvermögens in Erwägung ziehen. Es ist davon auszugehen, dass eine Liquidation des Fondsvermögens aufgrund der Hypothekenanlagen, welche das Fondsvermögen tätigt, längere Zeit in Anspruch nehmen würde und allfällige Sekundärmarktverkäufe der Hypothekarkredite nur mit einem eventuell sehr hohen Abschlag möglich wären. Dies kann zur Folge haben, dass Anleger über einen längeren Zeitraum auf eine Auszahlung warten müssten und eventuell einen viel tieferen Wert ihrer Beteiligung zurückerhalten würden.

#### 4.7.5 Transparenz der Preisbildung in Schweizer Hypothekenmarkt

Wie unter Ziffer 4.8.1 ausgeführt, gibt es im Zeitpunkt der Erstellung dieses Anhangs zum Fondsvertrag noch keinen liquiden Markt für Schweizer Hypothekarkreditforderungen, insbesondere nicht für nachrangige Darlehen. Als Folge davon sind die Preisbildung und die Bewertungsmechanismen mit einer gewissen Unsicherheit verbunden, was zu einem gegenüber dem effektiven Wert einer Hypothekarkreditforderung unterschiedlichen Preis führen kann.

#### 4.7.6 Steuerfolgen bei der Veräusserung von Hypothekarkrediten bzw. der zugrundeliegenden Liegenschaften

Bei einer Veräusserung der einem Hypothekarkredit zugrundeliegenden Liegenschaft können Handänderungs-, Gewinnsteuern auf den Buchgewinn und, sofern

einschlägig, Grundstücksgewinnsteuern auf dem Wertzuwachsgegninn sowie Grundbuchgebühren anfallen und es kann das Risiko von gesetzlichen Pfandrechten aufgrund von fälligen und unbeglichenen Steuerforderungen bestehen.

#### 4.7.7 Eingeschränkte Rücknahmen von Fondsanteilen

Die Rücknahme von Fondsanteilen ist nur beschränkt gemäss den Bestimmungen des Fondsvertrags und des Anhangs mit einer Kündigungsfrist auf bestimmte Daten möglich. Im Falle, dass die Rücknahmeanträge für einen bestimmten Rücknahmetag 10% des Fondsvermögens (Schwellenwert) übersteigen, kann die Fondsleitung im Interesse der verbleibenden Anleger den diesen Schwellenwert übersteigenden Anteil proportional und nach eigenem Ermessen unter Gleichbehandlung der kündigenden Anleger auf den nächsten möglichen Rücknahmetag vortragen, wenn die Liquidität des Fondsvermögens ungenügend ist (Gatingverfahren im Sinne von § 17 Ziff. 9 des Fondsvertrages). Zwischen dem Rücknahmeantrag eines Anlegers und der effektiven Rücknahme der Fondsanteile kann somit – je nach zur Anwendung gelangender Kündigungsfrist und je nachdem, ob es zu einer Anwendung des Gatings kommt – eine mehr oder weniger lange Zeitspanne liegen, während der sich der Nettoinventarwert des Fondsvermögens und somit der Wert der Beteiligung des einzelnen Anlegers verändern kann. Das Risiko einer allfälligen Wertverminderung trägt vollumfänglich der einzelne Anleger.

#### 4.7.8 Bewertungsrisiken

Die Festlegung von allfälligen Kaufpreisen für bestehende Hypotheken sowie die ordentliche Bewertung der laufenden Hypotheken und damit eines grossen Teils des Fondsvermögens beruht nicht auf an der Börse oder vergleichbaren Portalen gestellten Marktpreisen, sondern wird gestützt auf Angaben der Fondsleitung (Servicer) ermittelt. Teile dieser Angaben spiegeln subjektive Einschätzungen wider und andere Marktteilnehmer könnten auf signifikant andere Einschätzungen kommen. Eine objektive und vollständige Überprüfung oder Aktualisierung dieser Angaben ist in der Regel nicht möglich und die Bewertung der Hypothekarkredite und damit die Berechnung des Nettoinventarwertes werden gestützt auf diesen Angaben durchgeführt. Ferner ist die Bewertung der Hypothekenanlagen des Fondsvermögens von verschiedenen Faktoren abhängig bezüglich deren Festlegung ein gewisser Ermessensspielraum der Fondsleitung oder von Dritten besteht (z.B. die Kreditwürdigkeit bzw. das interne Kreditrating eines Hypothekarschuldners oder der Wert einer Pfandliegenschaft). Dieses Ermessen wird grundsätzlich durch die Fondsleitung ausgeübt. Das Risiko, dass die so vorgenommene Bewertung und Berechnung des Nettoinventarwertes andere Werte liefert, als es der Fall wäre, wenn dies ein anderer Marktteilnehmer oder andere Fondsleitung bewerten würde, trägt das Fondsvermögen und damit dessen Anleger.

Die Bewertung der als Sicherheit für die Darlehen dienenden Immobilien beruht ebenfalls auf nicht an einer Börse oder vergleichbaren Portalen gestellten Preisen, sondern erfolgt anhand von anerkannten Bewertungsmethoden. Die Bewertung von

Immobilien ist von zahlreichen Faktoren abhängig und unterliegt nicht zuletzt einer gewissen subjektiven Einschätzung dieser Faktoren. Die Bewertung der Immobilien erfolgt durch die Fondsleitung und wird durch die unabhängigen Schätzungsexperten plausibilisiert (Second Opinion). Dennoch spiegeln Teile dieser Angaben immer eine subjektive Einschätzung wider und andere Marktteilnehmer können auf signifikant andere Werte kommen. Das Risiko, dass die so vorgenommene Bewertung andere Werte liefert, als es der Fall wäre, wenn dies ein anderer Marktteilnehmer bewerten würde, trägt das Fondsvermögen und damit dessen Anleger.

#### 4.7.9 Kreditprüfungsprozess

Vor Abschluss eines Darlehensvertrages erfolgt eine ausführliche Due Diligence und ein stringentes Auswahlverfahren. Der Prüf- und Selektionsprozess von potenziellen Hypotheken erfolgt in einem mehrstufigen Darlehensprüfungsprozess durch die Fondsleitung. Dieser umfasst eine ausführliche und individuelle Prüfung der Gegenpartei und des zugrundeliegenden Geschäfts. Zu Letzterem gehört wiederum eine detaillierte Prüfung der Finanzierung (Zweck), des Darlehensnehmers und der Sicherheit(en). Zudem werden die ökonomischen Aspekte des Geschäfts in einen Gesamtkontext gesetzt und gewürdigt.

Die definierten Kriterien für die Prüfung der Gegenpartei, für das daraus berechnete Kundenrating und für die Zuordnung in eine entsprechende Risikoklasse liegt im Ermessen der Fondsleitung. Das Risiko, dass sich daraus ergibt, trägt das Fondsvermögen und damit dessen Anleger. Des Weiteren ist zu beachten, dass Änderungen von Gesetzen und regulatorischen Vorschriften einen Einfluss auf die Immobilienpreise sowie die relevanten Kosten und Erträge und damit auf die Bewertung des Fondsvermögens haben können.

#### 4.7.10 Abwicklungsrisiken

Die Verwaltung und der Handel von Hypothekarkredit- und Darlehensforderungen sind hinsichtlich der damit zusammenhängenden Dokumentation und behördlichen Administrationsaufgaben (bspw. Kundenunterlagen, Eintrag ins Grundbuch, Verwaltung der Schuldbriefe) verhältnismässig komplex und nur teilweise automatisierbar. Dies kann bei unsachgemässer Abwicklung die Gefahr in sich bergen, dass beispielsweise Verwertungsrechte des Hypothekarkreditgläubigers nicht zeitgerecht realisiert werden können.

#### 4.7.11 Risiken im Zusammenhang mit IT

Die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft ist von einer funktionierenden IT-Umgebung abhängig. Insbesondere die Datensicherheit und ein Ausbleiben von Funktionsstörungen und -unterbrechungen können nicht immer garantiert werden. Eine Verwirklichung solcher Risiken kann Auswirkungen auf die Finanzlage der Gesellschaft haben.

#### 4.7.12 Dritt- und Zentralverwahrer

Die Depotbank kann Dritt- und Zentralverwahrer im In- und Ausland mit der Aufbewahrung des Fondsvermögens beauftragen. 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. Ferner birgt die Dritt- und Zentralverwahrung das Risiko, dass die Depotbank diese Dritt- und Zentralverwahrer nur beschränkt überwachen kann.

#### 4.7.13 Immobilienrisiken

##### Erstellung von Bauten und Bauprojekten

Der L-QIF hat die Möglichkeit in Immobilien und Immobilienprojekte in der Schweiz zu investieren. Es liegt in der Natur von Projekten im Zusammenhang mit dem Bau, dem Umbau und der Renovation von Immobilien, dass diese längere Zeit in Planung und anfällig für Verzögerungen sind. Verzögerungen bei der Realisierung von Immobilienprojekten können sich insbesondere daraus ergeben, dass Baubewilligungen aufgrund von Einsprachen und anderen Rechtsmitteln lange Zeit nicht rechtskräftig werden. Auch können unvorhergesehene Schwierigkeiten mit dem zu bebauenden Grundstück oder der Bausubstanz wie auch Probleme aufseiten der Generalunternehmer oder deren Subunternehmer auftreten, auf welche die Fondsleitung keinen Einfluss hat. Während der Realisierung des Projekts fallen keine Erträge an. Bei der Realisierung von Bauprojekten kommt es häufig zu Überschreitungen der budgetierten Kosten, etwa aufgrund behördlicher Auflagen, Unfällen, ungenügender Versicherungsdeckung, wegen unvorhergesehener Schwierigkeiten beim Bau oder aufgrund von Fehlern in der Plan- oder Ausführungsphase aufseiten der General- und Subunternehmer. Baumängel und Konstruktionsfehler können unerwartete und möglicherweise überdurchschnittliche Sanierungs- oder Unterhaltskosten verursachen, welche sich ungünstig auf die Ertragssituation auswirken. Da Bauprojekte naturgemäss über Jahre hinweg in Planung sind, kann es vorkommen, dass sich die Annahmen über die Wirtschaftlichkeit eines Projekts während dessen Realisierung verändern, etwa weil die betreffende Region an wirtschaftlicher Attraktivität einbüsst. Ertragsausfälle können auch dadurch entstehen, dass sich eine Liegenschaft nicht wie geplant vermieten oder verkaufen lässt. Je nach Grösse eines Projekts kann weiter ein beträchtliches Klumpenrisiko bestehen.

##### Gesetzes- und Praxisänderungen

Gesetze und andere Vorschriften wie auch die Praxis von Behörden können sich ändern. Veränderungen im Bereich des Steuer-, Miet-, Umweltschutz-, Raumplanungs- und Baurechts sowie des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (Lex Koller) können einen Einfluss auf Immobilienpreise sowie die Kosten und Erträge haben. Entsprechende

Veränderungen können sich damit auch in der Bewertung des Fondsvermögens niederschlagen und sind nicht immer vorhersehbar.

#### Gerichtsverfahren und sonstige Rechtsstreitigkeiten

Der Fonds oder die Fondsleitung können u.a. im Zusammenhang mit Immobilienprojekten in gerichtliche und behördliche Verfahren und andere Rechtsstreitigkeiten verwickelt werden. Solche Streitigkeiten können sich namentlich im Zusammenhang mit dem Kauf oder Verkauf von Immobilien, deren Vermietung oder der Beseitigung von Altlasten ergeben. Solchen Verfahren wohnen teilweise beträchtliche Kosten- und Reputationsrisiken inne.

#### Mieterbonität

Der Immobilienfonds ist von der Bonität der Liegenschaftsmieter abhängig. Zahlungsschwierigkeiten und Insolvenzen von Mietern können aufseiten des Fonds zu Ertragsausfällen führen.

#### Umweltrisiken

Trotz sorgfältiger Prüfung umweltrelevanter Risiken beim Erwerb einer Liegenschaft können Altlasten unerkannt bleiben. Wenn solche Altlasten später zutage treten, kann dies zu erheblichen, nicht vorgesehenen Sanierungskosten mit entsprechenden negativen Auswirkungen auf die Bewertung des Fondsvermögens führen.

#### Ereignisse höherer Gewalt

Immobilien können Elementen höherer Gewalt ausgesetzt sein, etwa Naturereignissen (z.B. Wirbelstürme, Erdbeben und Überschwemmungen), kriegerischen oder terroristischen Ereignissen, Sabotageakten sowie Streiks. Die Ertragslage von Immobilien kann sich auch aufgrund von Pandemien (wie z.B. COVID-19) negativ verändern. Nicht für alle Ereignisse besteht ein Versicherungsschutz und sofern ein solcher besteht, kann es sein, dass die Versicherung die Schäden nicht im vollen Umfang ersetzt. Entsprechende Ereignisse können die Ertrags- und Finanzlage negativ beeinflussen.

#### Liquiditätsrisiken

Der schweizerische Immobilienmarkt ist beschränkt liquide, was sich dadurch zeigt, dass insbesondere bei grösseren Objekten ein kurzfristiger Kauf oder Verkauf nur mit entsprechenden Konzessionen beim Kaufpreis möglich ist. Die beschränkte Liquidität des Immobilienmarktes kann zur Folge haben, dass nicht alle verfügbaren flüssigen Mittel umgehend in direkte Immobilienanlagen investiert werden können und diese vorübergehend eine grössere Position in den Büchern der Gesellschaft darstellen. Dies wiederum kann einen Einfluss auf die Anlagerendite haben. Auf Bargeldguthaben bei Banken sind gegebenenfalls Negativzinsen zu bezahlen.

## Preisbildung

Es gibt keine Gewissheit, dass stets ein genügend liquider Markt für Fondsanteile bzw. etwaige Bezugsrechte des Fonds vorhanden sein wird. Eine ungenügende Liquidität kann die Handelbarkeit der Anteile negativ beeinflussen. Es kann nicht gewährleistet werden, dass die Anteile zum oder über dem Ausgabepreis oder Inventarwert gehandelt werden. Die Fondsleitung ist zur Rücknahme der Anteile unter Einhaltung einer Kündigungsfrist verpflichtet.

### **4.8 Liquiditätsrisikomanagement**

#### 4.8.1 Liquidität des Schweizer Hypothekarkreditmarktes

Obwohl der Hypothekarkreditmarkt in der Schweiz rund CHF 1'174.5 Mia. beträgt (Quelle: SBVg Bankenbarometer, August 2023), besteht im Zeitpunkt der Erstellung dieses Anhangs zum Fondsvertrag in der Schweiz kein liquider Markt für Schweizer Hypothekarkreditforderungen im Sinne einer grossen Anzahl von Marktteilnehmern (Käufer/Verkäufer). Vielmehr verbleibt die überwiegende Mehrzahl der Hypothekarkreditforderungen bis zu deren Rückzahlung auf den Büchern der darlehensgebenden Institute.

In den letzten Jahren haben jedoch institutionelle Investoren, typischerweise Versicherungen, Pensionskassen und Banken, im Rahmen der aktiveren Verwaltung ihrer Darlehensportfolios mit dem Handel von Hypothekarkrediten begonnen und so zu einer gewissen Liquidität des Hypothekarkreditforderungsmarktes in der Schweiz beigetragen. Trotz der damit zusammenhängenden Belebung der Marktmechanismen von Nachfrage und Angebot kann nicht ausgeschlossen werden, dass - beispielsweise im Fall von grossen Rücknahmebegehren – das Fondsvermögen bei der Veräusserung einer grossen Menge seiner Hypothekarkreditforderungen einen Abschlag auf dem effektiven Wert dieser Hypotheken in Kauf nehmen muss.

#### 4.8.2 Liquidität des Fondvermögens

Die Fondsleitung stellt ein angemessenes Liquiditätsmanagement sicher.

Die Fondsleitung beurteilt die Liquidität des L-QIF periodisch unter verschiedenen Szenarien und dokumentiert diese. Sie beurteilt die Liquidität des Fondsvermögens alle 6 Monate unter verschiedenen Szenarien und dokumentiert diese. Die Fondsleitung hat Risiken identifiziert und entsprechende Massnahmen vorgesehen. Die verwendeten Instrumente und Modelle erlauben die Analyse verschiedener Szenarien, die Überprüfung der Liquiditätskennzahlen sowie Stresstests. Insbesondere wird die Rücknahme von Anteilen zu den im Fondsvertrag festgelegten Bedingungen analysiert. Reichen die bestehenden liquiden Mittel für die Bedienung der Rücknahmen gemäss den Vorgaben des Fondsvertrags nicht aus, so besteht u.a. die Möglichkeit kurzfristiger Kreditaufnahmen, oder der Veräusserung mit entsprechenden Konzessionen beim Transaktionspreis, wodurch die Anlagerendite

und die Diversifikation des Fonds negativ beeinflusst werden, Aufschub von Rückzahlungen und die Anwendung des Gatingverfahrens.

## **4.9 Angewandte Bewertungsmethoden**

### **4.9.1 Bewertung der Liegenschaften, die den Hypotheken zugrunde liegen**

Die Bewertung der Grundstücke(n)/Sicherheit(en) erfolgt nach anerkannten und im Markt etablierten Methoden und dem Immobilientyp entsprechend. Die Bewertung basiert immer auf den aktuellen Erträgen und Kosten (bei Renditeobjekten) oder den realistisch zu erwartenden Erlösen und Kosten (bei Promotions und Entwicklungen).

Die Bewertung der Grundstücke(n)/Sicherheit(en) erfolgt entweder anhand einer hedonischen Methode oder Residualwertmethode bei Promotionsobjekten und einer Ertragswertmethode bei bestehenden Renditeobjekten. Diese Bewertung bildet zugleich die Grundlage für die Festlegung des Belehnungswertes.

Bei Promotionsobjekten wird zudem bei Bedarf eine Neubewertung anhand des aktuellen Projektstandes vorgenommen. Dies beispielsweise, wenn ein Gestaltungsplan bewilligt wird, oder wenn eine Baubewilligung erteilt wird und dadurch das unbebaute Grundstück einen Mehrwert erfährt. Der zur Anwendung gelangende Mechanismus wird im Investitionszeitpunkt in den Verträgen mit dem Darlehensnehmer festgehalten. Es muss ein nachhaltiger Mehrwert generiert werden, so dass eine Neubewertung gerechtfertigt ist.

Zusätzlich zur Bewertung der Grundstücke(n)/Sicherheit(en) durch die Fondsleitung ist eine Plausibilisierung und Bestätigung der Marktkonformität durch einen externen unabhängigen Schätzungsexperten vorzunehmen (Second Opinion). Diese Bewertung hat vor jedem Neuabschluss von Darlehensverträgen und bei jeder Neubewertung von Liegenschaften zu erfolgen. Eine potenzielle Kreditanfrage darf nur weiterverfolgt werden, wenn die Marktkonformität bestätigt wird.

### **4.9.2 Bewertung von Hypothekarkredit- und Darlehensforderungen**

Die Bewertung der Hypothekar- und Darlehensforderungen des Fondsvermögens erfolgt nach dem Verkehrswertprinzip, d.h. zu denjenigen Preisen, die bei einem sorgfältigen Verkauf auf dem Markt im Zeitpunkt der Schätzung erzielt werden würden (vgl. Art. 88 Abs. 2 KAG).

Bei Änderungen im Zinsumfeld oder falls Hypothekarkreditnehmer mit Zins- oder Darlehensrückzahlungen bezüglich der sich im Fondsvermögen befindlichen Hypothekarkreditforderungen in Verzug sind oder sich anderweitig eine Verschlechterung der Bonität abzeichnet, wird die Fondsleitung angemessene und marktgerechte Bewertungskorrekturen unter Anwendung des Grundsatzes „fair value“ vornehmen.

### **4.9.3 Due Diligence Prozess für Kreditanfragen**

Die Vergabe der Hypotheken basiert auf einer ausführlichen «Due Diligence» und einem stringenten Auswahlverfahren. Dabei umfasst die Prüfung immer die Gegenpartei, die Sicherheit(en) und die ökonomischen Aspekte unter Berücksichtigung von global anwendbaren Kreditkriterien. Die Beurteilung der Darlehensvergabe erfolgt durch die Fondsleitung.

Der Prüf- und Selektionsprozess von potenziellen Hypotheken/Darlehen folgt einem mehrstufigen Prozess. Wie hiavor erwähnt, umfasst dieser die ausführliche und individuelle Prüfung der Darlehensnehmer (Gegenpartei), der Sicherheit(en) und der ökonomischen Aspekte des Geschäftes unter Berücksichtigung vordefinierter Kreditkriterien. Die Kreditkriterien richten sich dabei nach den Vorgaben des Fondsvermögens. Der Genehmigungsprozess führt zu einer nachhaltigen Anwendung der Kriterien und zu einer gewissen Standardisierung, die durch die Erkenntnisse aus der vertieften individuellen «Due Diligence» ergänzt aber nicht übersteuert werden kann.

Die Fondsleitung beurteilt die Kreditrisiken anhand eines «diskretionären Ansatzes», d.h. selbständig auf Basis der Informationen zum möglichen Darlehen, der Sicherheit(en) und des Darlehensnehmers. Dabei basiert die Fondsleitung ihre Risikokategorisierung und Plausibilisierung auf ein Bewertungsraster mit Ampelsystem (sog. Loan Check»). Das Ampelsystem sieht vier Kategorien vor: grün («keine Einwände», Freigabe des Darlehens»), gelb («geringes Risiko», Freigabe des Darlehens aber mit gezielten Hinweisen auf erkannte Risiken), orange («erhöhtes Risiko», Antrag zurückgewiesen, um Zusatzabklärungen tätigen zu lassen) und rot («kein Darlehen», Antrag wird abgelehnt).

Das Bewertungsraster beinhaltet sowohl Basisinformationen sowie Informationen zu den Sicherheiten, zum Darlehen und dem Darlehensnehmer selbst. Der Bereich, der die Basisinformationen erfasst, stellt sicher, dass sämtliche zur Beurteilung der Kreditrisiken und der Sicherheiten vorhandenen grundlegenden Informationen vorliegen. Anschliessend wird anhand der Kreditprüfung sichergestellt, dass die Anlagerichtlinien gemäss Prospekt eingehalten und die Kreditrisiken plausibilisiert werden. Zum Schluss wird die Überprüfung der Kreditrisiken zum Darlehensnehmer als Gegenpartei geprüft.

Die Erkenntnisse aus der Kreditkriterien-Matrix werden in einem zweiten Schritt in das Risiko-Scoring-Modell überführt und messbar gemacht. Jedem anfragespezifischen Kriterium wird dabei ein gewichteter Scoring-Wert zugeordnet. Die Summe der gewichteten Scoring-Werte führt zu einem Gesamt-Scoring, welches die Grundlage für die Belehnungshöhe des Kredits darstellt.

## **5 Weitere Informationen**

### **5.1 Nützliche Hinweise**

Valorenummer 140145686

ISIN-Nummer	CH1401456863
Kotierung/Handel	Es findet derzeit keinen börslichen/ausserbörslichen Handel der Fondsanteile statt.
Rechnungsjahr	Das Rechnungsjahr endet jeweils am 31. Dezember.
Laufzeit	Der L-QIF besteht auf unbestimmte Zeit.
Publikationsorgan	Swiss Fund Data AG ( <a href="http://www.swissfunddata.ch">www.swissfunddata.ch</a> )
Preisveröffentlichungen	<a href="http://www.swissfunddata.ch">www.swissfunddata.ch</a> , sowie alle anderen von der Fondsleitung ausgewählten elektronischen Plattformen und/oder Zeitungen.
Rechnungseinheit	Schweizer Franken (CHF)
Verbriefung von Anteilen	Die Anteile werden nicht verbrieft, sondern buchmässig geführt.
Ausschüttungen	Die Ausschüttung des L-QIF wird jährlich spätestens innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres in Schweizer Franken an die Anleger vorgenommen. Die Fondsleitung kann zusätzlich Zwischenausschüttungen vornehmen.
Kotierung/Handel	Es findet derzeit keinen börslichen/ausserbörslichen Handel der Fondsanteile statt.

## 5.2 Publikationen des L-QIF

Weitere Informationen über den L-QIF sind im jeweils letzten Jahresbericht enthalten. Zudem können aktuelle Informationen unter [www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch) und auf der Website der Fondsleitung unter [www.pure.swiss](http://www.pure.swiss) abgerufen werden.

Bei einer Fondsvertragsänderung, einem Wechsel der Fondsleitung oder der Depotbank sowie der Auflösung des L-QIF erfolgt die Veröffentlichung durch die Fondsleitung durch Publikation auf der elektronischen Plattform der Swiss Fund Data AG ([www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch)). Auf eine Publikation gemäss den Bestimmungen des Fondsvertrags verzichtet werden, wenn sämtliche Anleger schriftlich oder in einer anderen Form, die den Nachweis durch Text ermöglicht, informiert werden.

Die Fondsleitung publiziert die Ausgabe- und Rücknahmepreise bzw. den Nettoinventarwert mit dem Hinweis „exklusive Kommissionen“ bei jeder Ausgabe und Rücknahme von Anteilen in dem im Anhang genannten Print- oder elektronischen Medium. Die Preise werden mindestens einmal pro Quartal, jeweils bis zum 15. des Folgemonats nach dem Quartal publiziert.

Die aktuellen sowie die während der letzten fünf Jahre angewandten Ausgabe- und Rücknahmepreise sind bei der Fondsleitung erhältlich.

### 5.3 Verkaufsrestriktionen

Bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen des L-QIF im Ausland kommen die dort geltenden Bestimmungen zur Anwendung.

Anteile des L-QIF dürfen innerhalb der USA und ihren Territorien weder angeboten, verkauft noch ausgeliefert werden. Anteile dieser kollektiven Kapitalanlage dürfen Bürgern der USA oder Personen mit Wohnsitz oder Sitz in den USA und/oder anderen natürlichen wie juristischen Personen, deren Einkommen und/oder Erträge, ungeachtet der Herkunft, der US-Einkommenssteuer unterliegen sowie Personen, die gemäss Bestimmung S des US Securities Act von 1933 und/oder dem US Commodity Exchange Act in der jeweils gültigen Fassung als US-Personen gelten, weder angeboten, verkauft noch ausgeliefert werden.

Die Fondsleitung und die Depotbank können gegenüber natürlichen oder juristischen Personen in bestimmten Ländern und Gebieten den Verkauf, die Vermittlung oder Übertragung von Anteilen untersagen oder beschränken.

### 5.4 Datenschutz

Anleger, die Anteile des L-QIF zeichnen und halten, sollten beachten, dass ihre Daten (einschliesslich persönlicher Daten) von der Fondsleitung und der Depotbank sowie von diesen beauftragten Dritten in der Schweiz und im Ausland bearbeitet werden können, sowie dies zur Erfüllung der im Fondsvertrag vorgesehenen Aufgaben notwendig ist. Die von den Anlegern zur Verfügung gestellten Daten werden insbesondere verarbeitet im Zusammenhang mit der Abwicklung von Ausgaben, Rücknahmen und dem Umtausch von Anteilen, mit Ausschüttungen an Anlegern sowie zur Sicherstellung der Einhaltung gesetzlicher, aufsichtsrechtlicher und/oder steuerlicher Verpflichtungen der Fondsleitung, der Depotbank und/oder des L-QIF.

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

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

## 6. Weitere Anlageinformationen

### 6.1. Bisherige Ergebnisse

n/a

### 6.2. Profil des typischen Anlegers

Der Anlagefonds eignet sich für qualifizierte Anleger gemäss Art. 10 Abs. 3 und 3ter KAG mit einem mittel- bis langfristigen Anlagehorizont (5 Jahre und mehr), die in erster Linie eine angemessene Ausschüttung auf dem angelegten Kapital anstreben. Die Anleger müssen insbesondere bereit und in der Lage sein, starke Schwankungen und einen länger andauernden Rückgang des Inventarwertes bis hin zu Kapitalverlusten einschliesslich eines Totalverlusts hinzunehmen. Sie sind mit den wesentlichen Risiken einer Investition in vor- respektive nachrangige Darlehen/Hypotheken vertraut.

## **7. Ausführliche Bestimmungen**

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