

Swissinvest Real Estate Investment Fund

Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art Immobilienfonds

Prospekt mit integriertem Fondsvertrag

Dezember 2011 | Fondsleitung: Adimosa AG, Zürich, Depotbank: Credit Suisse AG, Zürich

Adimosa AG

Obstgartenstrasse 19
Postfach 246, CH-8042 Zürich
Telefon +41 (0)43 255 21 00
Telefax +41 (0)43 255 21 01
welcome@pensimo.ch
www.pensimo.ch

Teil I**Fondsprospekt**

Dieser Prospekt mit integriertem Fondsvertrag, der vereinfachte Prospekt und der letzte Jahresbeziehungsweise Halbjahresbericht (falls nach dem letzten Jahresbericht veröffentlicht) sind Grundlage für alle Zeichnungen von Fondsanteilen des Swissinvest Real Estate Investment Fund.

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

1. Informationen über den Immobilienfonds

1.1 Allgemeine Angaben zum Fonds

Der Swissinvest Real Estate Investment Fund ist ein Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006. Das Fondsreglement (neu: Fondsvertrag) wurde von der Verwaltungsgesellschaft für Investment-Trusts (MIT), Zürich, als damalige Fondsleitung, und der Bank Leu AG, Zürich, als damalige Depotbank, aufgesetzt und am 11. Juli 1997 von der damaligen Eidgenössischen Bankenkommision genehmigt und ist seit 1. August 1997 in Kraft (letztmals per 24. August 2009 revidiert).

Der Immobilienfonds basiert auf einem Kollektivanlagevertrag (Fondsvertrag), in dem sich die Fondsleitung verpflichtet, den Anleger¹ nach Massgabe der von ihm erworbenen Fondsanteile am Immobilienfonds zu beteiligen und diesen gemäss den Bestimmungen von Gesetz und Fondsvertrag selbständig und im eigenen Namen zu verwalten. Die Depotbank nimmt nach Massgabe der ihr durch Gesetz und Fondsvertrag übertragenen Aufgaben am Fondsvertrag teil.

Der Immobilienfonds ist nicht in Anteilsklassen unterteilt.

1.2 Anlageziel und Anlagepolitik des Immobilienfonds

Das Anlageziel des Swissinvest Real Estate Investment Fund besteht hauptsächlich in der gemeinschaftlichen Kapitalanlage in schweizerische Immobilienwerte.

Beim Swissinvest Real Estate Investment Fund handelt es sich um einen Immobilienfonds, der in der Schweiz, unter Wahrung des Grundsatzes der ausgewogenen Risikoverteilung, in Immobilienwerte investiert. Er muss seine Anlagen insbesondere nach Objekten, Nutzungsart, Alter, Bausubstanz und Lage diversifizieren.

Detaillierte Angaben zum Anlageziel des Immobilienfonds, der Anlagepolitik und deren Beschränkungen sind im Fondsvertrag (vgl. Fondsvertrag, § 7 ff.) enthalten.

Die Realisierung eines oder mehrerer der nachfolgend erwähnten Risiken kann nachteilige Auswirkungen auf die Ertragslage des Fonds und die Bewertung des Fondsvermögens haben und zu einer Verminderung des Anteilwerts führen.

Die nachfolgend aufgeführten Risiken erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und sind nicht die einzigen Risiken, denen der Swissinvest Real Estate Investment Fund ausgesetzt ist. Die gewählte Reihenfolge bedeutet weder eine Aussage über die Eintrittswahrscheinlichkeit noch über die Schwere bzw. die Bedeutung der einzelnen Risiken bzw. deren Auswirkungen auf den Fonds.

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

Zinsentwicklung / Inflation:

Veränderungen der Kapitalmarktzinsen und der Inflation können einen massgeblichen Einfluss auf den Wert von Immobilien und die Entwicklung der Mieterträge sowie auf die Finanzierungskosten haben. Gemäss Fondsvertrag darf die Belastung mit Fremdkapital jedoch im Durchschnitt aller Grundstücke die Hälfte des Verkehrswerts² nicht übersteigen (§ 15 Ziff. 2 des Fondsvertrages).

Bewertung von Immobilien:

Die Bewertung von Immobilien ist von zahlreichen Faktoren abhängig und unterliegt letztlich einer Einschätzung dieser Faktoren. Die vom Fonds festgelegten und von den Schätzungsexperten geprüften Werte der Liegenschaften können deshalb vom effektiven Verkaufspreis, der sich nach Angebot und Nachfrage im Zeitpunkt des Verkaufs richtet, abweichen. Trotz der im Fondsvertrag festgelegten Diversifikation des Portfolios können Veränderungen der Bonitätsrisiken der Mieter, der Leerstandsrisiken sowie der Mietzinsentwicklung und anderer Faktoren einen bedeutenden Einfluss auf die Bewertung des Fondsvermögens und der Anteile haben. Der schweizerische Immobilienmarkt ist von zyklischen Strukturen geprägt, die nicht notwendigerweise mit der allgemeinen konjunkturellen Lage einhergehen. Es existieren keine garantierten Mietzinseinnahmen oder die Gewissheit, auslaufende Verträge mindestens zu den gleichen Bedingungen erneuern zu können.

Änderung von Gesetzen und/oder Vorschriften:

Mögliche zukünftige Änderungen von Gesetzen, Vorschriften oder der Praxis von Behörden, insbesondere im Bereich des Steuer-, Miet-, Umweltschutz-, Raumplanungs- und Baurechts, können einen Einfluss auf Immobilienpreise, Kosten und Erträge und damit auf die Bewertung des Fondsvermögens und der Anteile haben.

Preisbildung:

Obwohl die Anteile des Swissinvest Real Estate Investment Fund an der SIX Swiss Exchange kotiert sind, kann ein stets genügend liquider Markt an der Börse für die Anteile nicht garantiert werden. Eine ungenügende Liquidität kann die Handelbarkeit und Kurse der Anteile negativ beeinflussen und zu einer Volatilität der Kurse führen. Es kann nicht gewährleistet werden, dass die Anteile an der SIX Swiss Exchange zum oder über dem Ausgabepreis oder Nettoinventarwert gehandelt werden; eine Prämie oder ein Discount auf dem Nettoinventarwert sind möglich. Allerdings ist die Fondsleitung zur Rücknahme der Anteile unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten auf das Ende eines Rechnungsjahres zu den im Fondsvertrag festgelegten Bedingungen verpflichtet. Ferner können negative konjunkturelle Entwicklungen im In- und Ausland zu einem schwierigeren Börsenumfeld führen, was einen negativen Einfluss auf den Kurs der Anteile ausüben könnte.

Veränderungen im Schweizer Immobilienmarkt:

Der Swissinvest Real Estate Investment Fund investiert in Immobilienwerte in der Schweiz, wobei der Fonds vorwiegend in Wohnliegenschaften investiert. Dies führt zwar im Vergleich zu Fonds, die beispielsweise ausschliesslich in Geschäftsliegenschaften investiert sind, zu einer weniger grossen konjunkturellen Abhängigkeit. Dennoch kann eine Veränderung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, die konjunkturell oder strukturell begründet sein kann, zu Wertveränderungen des Fondsvermögens führen.

² Im vorliegenden Prospekt mit integriertem Fondsvertrag wird der Begriff Verkehrswert nach KAG dem Begriff Marktwert gleichgesetzt.

Wettbewerb:

Bei der Investition in geeignete Immobilienobjekte steht der Swissinvest Real Estate Investment Fund in direkter Konkurrenz mit anderen Marktakteuren. Aufgrund dieser Konkurrenzsituation kann der Erwerb von geeigneten Immobilienwerten je nach Angebotssituation erschwert sein. Zudem sind Konkurrenten im Immobilienmarkt tätig, die über grössere Immobilienportfolios und über erheblich höhere finanzielle Ressourcen verfügen als der Swissinvest Real Estate Investment Fund.

Beschränkte Marktliquidität:

Die Umsetzung der Strategie des Immobilienfonds ist von der Verfügbarkeit der von ihr gesuchten Immobilieninvestitionen abhängig. Der schweizerische Immobilienmarkt zeichnet sich speziell bei grösseren Objekten durch eine beschränkte Liquidität aus, was sich negativ auf die Preisgestaltung auswirken kann. Es besteht das Risiko, dass der kurzfristige Kauf beziehungsweise Verkauf grösserer Immobilienbestände je nach Marktlage teilweise nicht oder nur mit entsprechenden Preiszugeständnissen möglich ist.

Erstellen von Bauten:

Gemäss Fondsvertrag kann der Immobilienfonds in beschränktem Umfang in Bauprojekte investieren (§ 10 des Fondsvertrages). Durch Auflagen von Behörden sowie Komplikationen bei der Planung und Realisierung der Bauwerke können zeitliche Verzögerungen und Kostenüberschreitungen entstehen. Mängel, die durch unsachgemässe Erstellung oder Konstruktionsfehler verursacht werden, können zu unerwarteten und überdurchschnittlichen Unterhalts- oder Sanierungskosten führen, welche sich negativ auf die Ertragssituation auswirken. Gestaltet sich die Vermietung von neu erstellten Liegenschaften als schwierig, können entsprechende Ertragsausfälle entstehen.

Umweltrisiken:

Die Fondsleitung prüft Liegenschaften und Projekte beim Erwerb respektive vor Baubeginn auf umweltrelevante Risiken. Bei erkennbaren umweltrelevanten Belastungen werden entweder die zu erwartenden Kosten in die Risikoanalyse respektive Kaufpreisberechnung einbezogen, mit dem Verkäufer eine Schadloshaltung vereinbart oder vom Kauf der Liegenschaft Abstand genommen. Die Möglichkeit von erst nach dem Kauf der Liegenschaft entdeckten oder auftretenden Altlasten kann aber nicht generell ausgeschlossen werden. Diese können zu erheblichen nicht vorgesehenen Sanierungskosten mit entsprechenden Auswirkungen auf die Bewertung des Fondsvermögens und der Anteile führen.

Derivate:

Es werden keine Derivate eingesetzt.

1.3 Profil des typischen Anlegers

Der Fonds eignet sich für institutionelle oder private Anleger, die bereits mit kleineren Beträgen an der Entwicklung eines Immobilienportfolios partizipieren möchten. Zielkunden sind Anleger mit einer langfristigen Anlagepolitik, die über einen Anlagehorizont von mindestens fünf Jahren verfügen und in der Schweiz wohnen. Durch die Kotierung an der SIX Swiss Exchange steht der Swissinvest Real Estate Investment Fund einer breiten Anlegerschaft zur Verfügung.

1.4 Für den Immobilienfonds relevante Steuervorschriften

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

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

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

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

Der in der Schweiz domizilierte Anleger kann die in Abzug gebrachte Verrechnungssteuer durch Deklaration in der Steuererklärung beziehungsweise durch separaten Verrechnungssteuerantrag zurückfordern.

Der im Ausland domizilierte Anleger kann die Verrechnungssteuer nach dem allfällig zwischen der Schweiz und seinem Domizilland bestehenden Doppelbesteuerungsabkommen zurückfordern. Bei fehlendem Abkommen besteht keine Rückforderungsmöglichkeit.

Die Besteuerung und die übrigen steuerlichen Auswirkungen für den Anleger beim Halten beziehungsweise Kaufen oder Verkaufen von Fondsanteilen richten sich nach den steuergesetzlichen Vorschriften im Domizilland des Anlegers.

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

1.5 Vergütungen und Nebenkosten

Zu Lasten der Anleger (Auszug aus § 20 Fondsvertrages):

- Ausgabekommission zu Gunsten der Fondsleitung, der Depotbank oder von Vertriebssträgern höchstens 3 %;
- Rücknahmekommission zu Gunsten der Fondsleitung, der Depotbank oder von Vertriebssträgern höchstens 2 %.

Zu Lasten des Fondsvermögens (Auszug aus § 21 des Fondsvertrages):

An die Fondsleitung

Für die Leitung des Immobilienfonds und der Immobiliengesellschaften, das Asset Management (Verwaltung des Fondsvermögens) sowie den Vertrieb stellt die Fondsleitung zu Lasten des Immobilienfonds eine Vergütung von jährlich maximal 0.5 % des Gesamtfondsvermögens in Rechnung, die pro rata temporis jeweils am Quartalsende erhoben wird (Verwaltungskommission).

Die Fondsleitung kann aus dem Bestandteil Vertrieb an die folgenden institutionellen Anleger, welche bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise die Fondsanteile für Dritte halten, Rückvergütungen bezahlen:

- Lebensversicherungsgesellschaften
- Pensionskassen und andere Vorsorgeeinrichtungen
- Anlagestiftungen
- Schweizerische Fondsleitungen
- Ausländische Fondsleitungen- und Gesellschaften
- Investmentgesellschaften

Sodann kann die Fondsleitung aus dem Bestandteil Vertrieb an die nachstehend bezeichneten Vertriebssträger und -partner Vertriebsentschädigungen bezahlen:

- Bewilligte Vertriebssträger
- Fondsleitungen, Banken, Effekthändler, die Schweizerische Post sowie Versicherungsgesellschaften
- Vertriebspartner, die Fondsanteile ausschliesslich bei institutionellen Anlegern mit professioneller Tresorerie platzieren
- Vermögensverwalter

An die Depotbank

Für die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs des Immobilienfonds und die sonstigen in § 4 des Fondsvertrages aufgeführten Aufgaben der Depotbank belastet die Depotbank dem Immobilienfonds zu Beginn des Rechnungsjahres eine Kommission von jährlich maximal 0.05% des Nettoinventarwertes (Depotbankenkommission).

Für die Auszahlung des Jahresertrages an die Anleger belastet die Depotbank dem Immobilienfonds 0.5% des Bruttoertrages der Ausschüttung.

Zusätzliche Verfügungen und Nebenkosten / Effektiv angewandte Sätze

Zusätzlich können dem Immobilienfonds die weiteren in § 21 Ziff. 2 des Fondsvertrags aufgeführten Vergütungen und Nebenkosten in Rechnung gestellt werden.

Eine detaillierte Aufstellung aller Vergütungen und Nebenkosten ist aus § 20 und § 21 des Fondsvertrages ersichtlich.

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

Die TER wird entsprechend den Selbstregulierungsvorschriften berechnet und periodisch im vereinfachten Prospekt publiziert.

2. Informationen über die Fondsleitung

2.1 Allgemeine Angaben zur Fondsleitung

Für die Fondsleitung zeichnet die Adimosa AG verantwortlich. Seit ihrer Gründung im Jahre 1961 ist die Fondsleitung mit Sitz in Zürich im Fondsgeschäft tätig. Die Höhe des gezeichneten Aktienkapitals der Fondsleitung beträgt CHF 1 Million und ist in Namensaktien eingeteilt sowie voll einbezahlt. Das gesamte Aktienkapital wird von der Pensimo Management AG gehalten. Die Adimosa AG verwaltet in der Schweiz derzeit einen Immobilienfonds. Der Verkehrswert des verwalteten Vermögens belief sich am 30. Juni 2011 auf CHF 606.8 Mio.

Die Fondsleitung erbringt keine weiteren Dienstleistungen im Sinne von Art. 29 KAG.

Der Verwaltungsrat setzt sich wie folgt zusammen:

- Alt Ständerat Dr. Hermann Bürgi (Präsident), Rechtsanwalt, Dussnang
- Dr. Peter Gnos (Vizepräsident), Zürich
- Dr. Max Gsell, Bern
- Jürg Brechbühl, Zürich
- Richard Hunziker, St. Gallen

Geschäftsleitung der Adimosa AG:

- Jörg Koch, Vorsitzender der Geschäftsleitung, Zürich
- Michel Schneider, Mitglied der Geschäftsleitung, Zürich

Fonds- und Portfoliomanager: Christian Germann, Wettingen

Adresse der Fondsleitung: Adimosa AG, Obstgartenstrasse 19, Postfach 246, 8042 Zürich

2.2 Delegation von Teilaufgaben

Die Bewirtschaftung der Liegenschaften ist an folgende Firmen delegiert:

- Regimo Basel AG, Basel (Hanspeter Rudin, Delegierter des Verwaltungsrats)
- Regimo Bern AG, Bern (Remo Kriemler / Cem Taninmis, Geschäftsführer)
- Régimo Genève SA, Genève (Charles Favre, Sitzleiter)
- Régimo Lausanne SA, Lausanne (Patrick Wicht, Geschäftsführer)
- Regimo St. Gallen AG, St. Gallen (Richard Sutter, Geschäftsführer)
- Regimo Zug AG, Zug (Matthias Häfelin, Geschäftsführer)
- Regimo Zürich AG, Zürich (Silvia Vorbürger, Geschäftsführer)
- Gerama SA, Fribourg (Josef Raemy, Geschäftsführer)

Diese Firmen weisen sich aus durch ihre langjährige Erfahrung in der Bewirtschaftung von Liegenschaften. Die genaue Ausführung der Aufträge regeln die Verträge zwischen der Fondsleitungsgesellschaft und den einzelnen Bewirtschaftungsgesellschaften.

Ein Teil der baufachlichen Betreuung des Portfolios ist an die Klingenfuss + Partner AG, Würenlos, und an die Tekhne Management SA, Lausanne, delegiert.

Die Aufgabe «Compliance» ist an einen unabhängigen Compliance Officer, das Anwaltsbüro Schoch, Auer & Partner in St. Gallen, delegiert. Innerhalb des Büros sind Rechtsanwalt Thomas Brauchli, lic.iur. HSG, LL.M. als Mandatsleiter und Jörg Schoch, Dr. iur., LL. M. als Stellvertreter bezeichnet. Dieses Anwaltsbüro zeichnet sich aus durch eine langjährige Erfahrung im Immobilienfondsrecht. Die genaue Ausführung des Auftrags regelt ein zwischen der Fondsleitung und Schoch, Auer & Partner abgeschlossener Vertrag.

Im Weiteren hat die Fondsleitung der Pensimo Management AG in Zürich verschiedene Teilaufgaben der Fondsadministration delegiert. Dabei handelt es sich um Aufgaben in den Bereichen administrative Unterstützung des Portfolio Managements, Finanzmanagement, Bautreuhand und IT.

Die Pensimo Management AG hält 100% des Aktienkapitals der Adimosa AG und ist für die Geschäftsführung der Anlagestiftungen Pensimo, Turidomus, Imoka und Testina verantwortlich. Geschäftsführer der Pensimo Management AG ist Richard Hunziker. Die genaue Ausführung des Auftrags regelt ein zwischen der Fondsleitung und der Pensimo Management AG abgeschlossener Vertrag.

2.3 Ausübung von Mitgliedschafts- und Gläubigerrechten

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

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

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

Der Fondsleitung ist es freigestellt, auf die Ausübung der Mitgliedschafts- und Gläubigerrechte zu verzichten.

3. Informationen über die Depotbank

Als Depotbank fungiert die Credit Suisse AG, eine Aktiengesellschaft mit Sitz in Zürich. Die Bank wurde im Jahr 1856 unter dem Namen Schweizerische Kreditanstalt in der Rechtsform einer Aktiengesellschaft in Zürich gegründet. Bei der Credit Suisse AG handelt es sich um eine internationale Universalbank, welche als Kreditinstitut ein möglichst breites Angebot an Bank- und Finanzdienstleistungsgeschäften anbietet.

Die Depotbank kann Dritt- und Sammelverwahrer im In- und Ausland mit der Aufbewahrung des Fondsvermögens beauftragen. Sie haftet dabei für die gehörige Sorgfalt bei deren Wahl und Instruktion sowie bei der Überwachung der dauernden Einhaltung der Auswahlkriterien.

Die Dritt- und Sammelverwahrung bringt es mit sich, dass die Fondsleitung an den hinterlegten Wertpapieren nicht mehr das Allein-, sondern nur noch das Miteigentum hat.

Die Adresse der Depotbank lautet: Credit Suisse AG, Paradeplatz 8, 8070 Zürich

4. Informationen über Dritte

4.1 Zeichnungs- und Zahlstellen

Die Credit Suisse AG, Zürich, fungiert als Depotbank beziehungsweise als Zeichnungs- und Zahlstelle des Immobilienfonds Swissinvest Real Estate Investment Fund.

4.2 Vertriebsträger

Die Fondsleitung behält sich vor, inskünftig Vertriebsträger zu ernennen.

4.3 Prüfgesellschaft

Als Prüfgesellschaft amtet die KPMG AG, Zürich.

4.4 Schätzungsexperten

Die Fondsleitung hat mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde Martin Hofer und Dr. Christoph Zabrowski von Wüest & Partner AG, Rauminformation, Zürich, als unabhängige Schätzungsexperten beauftragt. Diese Schätzungsexperten zeichnen sich aus durch ihre langjährige Erfahrung in der

Schätzung von Grundstücken und Liegenschaften. Die genaue Ausführung des Auftrages regelt ein zwischen der Fondsleitung Adimosa AG und den Schätzungsexperten abgeschlossener Auftrag.

Die Immobilien des Fonds werden regelmässig auf den Abschluss der Jahresrechnung hin durch die Experten mit der DCF-Methode (Discounted Cashflow) neu bewertet. Diese Bewertungsmethode kann wie folgt beschrieben werden: Der heutige Verkehrswert einer Immobilie bestimmt sich durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden Nettoerträge, die auf den heutigen Zeitpunkt abdiskontiert werden. Über einen Perspektivenhorizont von in der Regel 75 Jahren werden alle zu erwartenden Erträge (Mittelzuflüsse = Mieterträge plus weitere Liegenschafteneinnahmen) und alle zu erwartenden Aufwendungen für jedes Objekt (Mittelabflüsse = Betriebs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten) «prognostiziert» und aufgelistet. Aus der Differenz zwischen Mittelzu- und Mittelabflüssen resultiert der sogenannte Netto-Cashflow pro Periode. Die Netto-Cashflows pro Jahr werden anschliessend mit einem risikoadjustierten Diskontierungssatz abdiskontiert. Die individuelle Berücksichtigung der Kosten sowie die individuellen Diskontierungssätze bilden den entscheidenden Unterschied zwischen der Brutto- und der Nettobewertung.

5. Weitere Informationen

5.1 Nützliche Hinweise

Valoren-Nummer	2 616 884
ISIN:	CH 002 616 884 6
Kotierung	SIX Swiss Exchange, Zürich
Rechnungsjahr	1. Juli bis 30. Juni
Rechnungseinheit	CHF
Clearingstelle	SIS SegalInterSettle AG
Inhabertitel	ohne Nennwert, buchmässig geführt
Ausschüttung	des Nettoertrags am letzten Börsenhandelstag im Oktober
Verbriefung	Neue Anteile werden nicht verbrieft, sondern ausschliesslich buchmässig geführt

5.2 Bedingungen für die Ausgabe und Rücknahme von Fondsanteilen

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

Der Anleger kann seinen Anteil jeweils auf das Ende eines Rechnungsjahres, unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten kündigen (§ 5 Ziff. 3 des Fondsvertrages). Die Fondsleitung kann unter bestimmten Bedingungen die während eines Rechnungsjahres gekündigten Anteile vorzeitig zurückzahlen (§ 19 Ziff. 2 des Fondsvertrages). Falls der Anleger die vorzeitige Rückzahlung wünscht, so hat er dies bei der Kündigung schriftlich zu verlangen. Die ordentliche wie auch die vorzeitige Rückzahlung erfolgen innerhalb von zwei Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres (Vgl. § 5 Ziff. 5 des Fondsvertrages).

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

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

Der Ausgabepreis ergibt sich aus dem im Hinblick auf die Ausgabe berechneten Nettoinventarwert, zuzüglich der Ausgabekommission. Die Höhe der Ausgabekommission ist aus der vorstehenden Ziff. 1.5 ersichtlich.

Der Rücknahmepreis ergibt sich aus dem im Hinblick auf die Rücknahme berechneten Nettoinventarwert, abzüglich der Rücknahmekommission. Die Höhe der Rücknahmekommission ist aus der vorstehenden Ziff. 1.5 ersichtlich.

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

Die Anteile werden nicht verbrieft, sondern ausschliesslich buchmässig geführt.

5.3 Handel

Die Depotbank ist verpflichtet, für einen regelmässigen börslichen oder ausserbörslichen Handel der Fondsanteile zu sorgen.

Die Fondsleitung veröffentlicht den Verkehrswert des Fondsvermögens und den sich daraus ergebenden Nettoinventarwert der Fondsanteile gleichzeitig mit der Bekanntgabe an die mit dem regelmässigen börslichen oder ausserbörslichen Handel der Anteile betraute Bank oder den damit betrauten Effektenhändler in den Publikationsorganen.

5.4 Publikationen des Immobilienfonds

Weitere Informationen über den Immobilienfonds sind im letzten Jahres- beziehungsweise Halbjahresbericht enthalten. Der Prospekt mit integriertem Fondsvertrag, der vereinfachte Prospekt und die Jahres- beziehungsweise Halbjahresberichte können bei der Fondsleitung Adimosa AG, Zürich, oder bei der Depotbank und bei Vertriebssträgern kostenlos bezogen und unter www.pensimo.ch als PDF-Datei heruntergeladen werden. Zudem können aktuellste Informationen im Internet unter www.swissfunddata.ch abgerufen werden.

Bei einer Änderung des Fondsvertrages, einem Wechsel der Fondsleitung oder der Depotbank sowie der Liquidation des Fonds, erfolgt die Veröffentlichung durch die Fondsleitung gemäss § 25 Fondsvertrag in den Publikationsorganen «Schweizerisches Handelsamtsblatt» und «Neue Zürcher Zeitung».

Der Ausgabe- und Rücknahmepreis bzw. der Nettoinventarwert mit dem Hinweis «exklusive Kommissionen» wird bei jeder Ausgabe und Rücknahme von Anteilen in der «Neuen Zürcher Zeitung» und im Internet unter www.swissfunddata.ch publiziert. Weitere Publikationen erfolgen zudem unter www.pensimo.ch. Der Nettoinventarwert wird im Internet unter www.swissfunddata.ch monatlich jeweils am 15. Tag des Folgemonats veröffentlicht. Fällt der 15. Tag des Folgemonats auf ein Wochenende, wird der Nettoinventarwert am nächstfolgenden Werktag veröffentlicht.

5.5 Versicherung der Immobilien

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

- 5.6 Verkaufsbeschränkungen** Die Anteile des Immobilienfonds dürfen nicht von Anlegern oder für Anleger mit Domizil in und/oder mit Nationalität der Vereinigten Staaten von Amerika (USA) und ihren Hoheitsgebieten erworben oder gehalten und auch nicht an sie übertragen werden.
- Frankreich
Es wurde kein Antrag zur Erteilung einer Vertriebsbewilligung bei der AMF (Autorité des Marchés Financiers) gestellt.
- Deutschland
Dieser Immobilienfonds ist nicht zum öffentlichen Vertrieb in Deutschland zugelassen. Er darf in Deutschland weder öffentlich angeboten, beworben noch in ähnlicher Weise vertrieben werden. Es ist derzeit nicht beabsichtigt, diesen Immobilienfonds zum öffentlichen Vertrieb zuzulassen.
- Italien
Das Anbieten oder der Kauf von Fondsanteilen ist in Italien nicht zulässig.
- 5.7 Verantwortlichkeit für den Prospektinhalt** Die Adimosa AG übernimmt die Verantwortung für den Inhalt dieses Prospekts und erklärt, dass ihres Wissens die Angaben in diesem Prospekt richtig sind und keine wesentlichen Umstände ausgelassen worden sind. Die Adimosa AG hat sich von der Credit Suisse AG, handelnd durch ihre Geschäftseinheit Investment Banking, Zürich, als im Sinne von Art. 50 Kotierungsreglement von der Zulassungsstelle anerkannte Spezialistin beraten lassen.
- 5.8 Ausführliche Bestimmungen** Alle weiteren Angaben zum Immobilienfonds, wie zum Beispiel die Art und Weise der Bewertung des Fondsvermögens, die Aufführung sämtlicher dem Fonds belasteten Vergütungen und Nebenkosten und die Verwendung des Erfolgs, gehen im Detail aus dem Fondsvertrag hervor.

Teil II**Fondsvertrag****I. Bezeichnung; Firma und Sitz von Fondsleitung und Depotbank**

- § 1
1. Unter der Bezeichnung Swissinvest Real Estate Investment Fund besteht ein vertraglicher Anlagefonds der Art Immobilienfonds (der «Immobilienfonds») im Sinne von Art. 25 ff. i.V.m. Art. 58 ff. des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG).
 2. Fondsleitung ist Adimosa AG, mit Sitz in Zürich.
 3. Depotbank ist Credit Suisse, mit Sitz in Zürich.

II. Rechte und Pflichten der Vertragsparteien

A Der Fondsvertrag

- § 2
- Die Rechtsbeziehungen zwischen Anleger einerseits und Fondsleitung und Depotbank andererseits werden durch den vorliegenden Fondsvertrag und die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen der Kollektivanlagengesetzgebung geordnet.

B Fondsleitung

- § 3
1. Die Fondsleitung verwaltet den Immobilienfonds für Rechnung der Anleger selbständig und in eigenem Namen. Sie entscheidet insbesondere über die Ausgabe von Anteilen, die Anlagen und deren Bewertung. Sie berechnet den Nettoinventarwert und setzt Ausgabe- und Rücknahmepreise sowie Gewinnausschüttungen fest. Die Fondsleitung macht alle zum Immobilienfonds gehörenden Rechte geltend.
 2. Die Fondsleitung und ihre Beauftragten unterliegen der Treue-, Sorgfalts- und Informationspflicht. Sie handeln unabhängig und wahren ausschliesslich die Interessen der Anleger. Sie treffen die organisatorischen Massnahmen, die für eine einwandfreie Geschäftsführung erforderlich sind. Sie gewährleisten eine transparente Rechenschaftsablage und informieren angemessen über diesen Immobilienfonds.
 3. Die Fondsleitung kann bei Vorliegen ausserordentlicher Verhältnisse im Sinne von § 19 Ziff. 7 im Interesse der Gesamtheit der Anleger die Rückzahlung der Anteile vorübergehend und ausnahmsweise aufschieben.
 4. Die Fondsleitung kann die Anlegeentscheide sowie Teilaufgaben wie die Führung der Buchhaltung der zugehörigen Immobiliengesellschaften, die Verwaltung der Liegenschaften, die Berechnung der Liquidationssteuern u.ä.m., delegieren, soweit dies im Interesse einer sachgerechten Verwaltung liegt. Sie beauftragt ausschliesslich Personen, die für die einwandfreie Ausführung der Aufgaben qualifiziert sind, und stellt die Instruktion sowie Überwachung und Kontrolle der Durchführung des Auftrages sicher.
Für Handlungen der Beauftragten haftet sie wie für eigenes Handeln.
 5. Die Fondsleitung kann mit Zustimmung der Depotbank eine Änderung dieses Fondsvertrages bei der Aufsichtsbehörde zur Genehmigung einreichen (vgl. § 28).
 6. Die Fondsleitung hat Anspruch auf die in § 20 und § 21 vorgesehenen Vergütungen, auf Befreiung von den Verbindlichkeiten, die sie in richtiger Erfüllung ihrer Aufgaben eingegangen ist, und auf Ersatz der Aufwendungen, die sie zur Erfüllung dieser Verbindlichkeiten gemacht hat.
 7. Die Fondsleitung kann den Immobilienfonds mit anderen Immobilienfonds gemäss den Bestimmungen von § 27 vereinigen und gemäss den Bestimmungen von § 26 auflösen.
 8. Die Fondsleitung haftet dem Anleger dafür, dass die Immobiliengesellschaften, die zum Immobilienfonds gehören, die Vorschriften des KAG und des Fondsvertrages einhalten.

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

C Depotbank

§ 4

1. Die Depotbank bewahrt das Fondsvermögen auf, insbesondere die unbelehnten Schuldbriefe sowie die Aktien der Immobiliengesellschaften.
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 gewährleisten eine transparente Rechenschaftsablage und informieren angemessen über diesen Immobilienfonds.
3. Die Depotbank kann Dritt- und Sammelverwahrer im In- und Ausland mit der Aufbewahrung des Fondsvermögens beauftragen. Sie haftet für gehörige Sorgfalt bei der Wahl und Instruktion der Dritten sowie bei der Überwachung der dauernden Einhaltung der Auswahlkriterien. Der Prospekt enthält Ausführungen zu den damit verbundenen Risiken.
4. Die Depotbank sorgt dafür, dass die Fondsleitung das Gesetz und den Fondsvertrag beachtet. Sie prüft, ob die Berechnung des Nettoinventarwertes und der Ausgabe- und Rücknahmepreise der Anteile sowie die Anlageentscheide Gesetz und Fondsvertrag entsprechen und ob der Erfolg nach Massgabe des Fondsvertrages verwendet wird. Für die Auswahl der Anlagen, welche die Fondsleitung im Rahmen der Anlagevorschriften trifft, ist die Depotbank nicht verantwortlich.
5. Die Depotbank besorgt die Ausgabe und Rücknahme der Fondsanteile sowie den Zahlungsverkehr für den Immobilienfonds. Für die laufende Verwaltung von Immobilienwerten kann sie Konten von Dritten führen lassen.
6. Die Depotbank hat Anspruch auf die in § 20 und § 21 vorgesehenen Vergütungen, auf Befreiung von den Verbindlichkeiten, die sie in richtiger Erfüllung ihrer Aufgaben eingegangen ist, und auf Ersatz der Aufwendungen, die sie zur Erfüllung dieser Verbindlichkeiten gemacht hat.
7. Die Depotbank sowie deren Beauftragte und die ihnen nahestehenden natürlichen und juristischen Personen dürfen vom Immobilienfonds keine Immobilienwerte übernehmen oder ihm abtreten.

D Anleger

§ 5

1. Der Anleger erwirbt mit Vertragsabschluss und der Einzahlung in bar eine Forderung gegen die Fondsleitung auf Beteiligung am Vermögen und am Ertrag des Immobilienfonds. Die Forderung des Anlegers ist in Anteilen begründet.
2. Der Anleger ist nur zur Einzahlung des von ihm gezeichneten Anteils in den Immobilienfonds verpflichtet. Die persönliche Haftung des Anlegers für Verbindlichkeiten des Immobilienfonds ist ausgeschlossen.
3. Der Anleger kann den Fondsvertrag jeweils auf das Ende eines Rechnungsjahrs unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten kündigen und die Auszahlung seines Anteils am Immobilienfonds in bar verlangen. Sofern Anteile beim Anleger noch physisch vorhanden sind, hat er diese gleichzeitig mit der Kündigung zurückzugeben.
4. Die Fondsleitung kann unter bestimmten Bedingungen die während eines Rechnungsjahres gekündigten Anteile nach Abschluss desselben vorzeitig zurückzahlen (vgl. § 19 Ziff. 2).
5. Die ordentliche wie auch die ausserordentliche Rückzahlung haben innert zwei Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres zu erfolgen.
6. Die Anteile werden nicht verbrieft, sondern ausschliesslich buchmässig geführt. Der Anleger ist nicht berechtigt, die Aushändigung eines Anteilscheines zu verlangen.

7. Der Anleger erhält bei der Fondsleitung jederzeit die erforderlichen Auskünfte über die Grundlagen für die Berechnung des Nettoinventarwertes pro Anteil. Macht der Anleger ein Interesse an näheren Angaben über einzelne Geschäfte der Fondsleitung wie die Ausübung von Mitgliedschafts- und Gläubigerrechten geltend, so erteilt ihm die Fondsleitung auch darüber jederzeit Auskunft. Der Anleger kann beim Gericht am Sitz der Fondsleitung verlangen, dass die Prüfungsgesellschaft oder eine andere sachverständige Person den abklärungsbedürftigen Sachverhalt untersucht und ihnen darüber Bericht erstattet.
8. Die Anteile eines Anlegers müssen durch die Fondsleitung in Zusammenarbeit mit der Depotbank zum jeweiligen Rücknahmepreis zwangsweise zurückgenommen werden, wenn:
- dies zur Wahrung des Rufes des Finanzplatzes, namentlich zur Bekämpfung der Geldwäscherei, erforderlich ist;
 - der Anleger die gesetzlichen oder vertraglichen Voraussetzungen zur Teilnahme an diesem Immobilienfonds nicht mehr erfüllt.
- Zusätzlich können die Anteile eines Anlegers durch die Fondsleitung in Zusammenarbeit mit der Depotbank zum jeweiligen Rücknahmepreis zwangsweise zurückgenommen werden, wenn:
- die Beteiligung des Anlegers am Immobilienfonds geeignet ist, die wirtschaftlichen Interessen der übrigen Anleger massgeblich zu beeinträchtigen, insbesondere wenn die Beteiligung steuerliche Nachteile für den Immobilienfonds im In- oder Ausland zeitigen kann;
 - Anleger ihre Anteile in Verletzung von Bestimmungen eines auf sie anwendbaren in- oder ausländischen Gesetzes, dieses Fondsvertrages oder des Prospektes erworben haben oder halten.
9. Eine durch Split oder Vereinigung im Interesse der Anleger entstandene Anteilsfraktion im Gesamtbestand eines Anlegers darf von der Fondsleitung im Nachgang an einem festzusetzenden Stichtag zum anteiligen Nettoinventarwert zurückgenommen werden. Die Rücknahme hat ohne Kommission und Gebühren zu erfolgen. Beabsichtigt die Fondsleitung, von diesem Recht Gebrauch zu machen, sind die Anleger mindestens eine Woche vor der Rücknahme mittels einmaliger Veröffentlichung in den Publikationsorganen des Fonds davon in Kenntnis zu setzen und die Aufsichtsbehörde und die Prüfungsgesellschaft vorgängig zu informieren.

E Anteile und Anteilsklassen

§ 6

Der Immobilienfonds ist nicht in Anteilsklassen unterteilt.

III. Richtlinien der Anlagepolitik

A Einhaltung der Anlagevorschriften

§ 7

- 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 Verkehrswerten³ und sind ständig einzuhalten.
- 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 Im vorliegenden Fondsvertrag wie auch im Prospekt wird der Begriff Verkehrswert gemäss KAG dem Begriff Marktwert gleichgesetzt.

B Anlagepolitik / Zugelassene Anlagen

§ 8

1. Die Fondsleitung investiert das Vermögen dieses Immobilienfonds in Immobilienwerte in der Schweiz unter Wahrung des Grundsatzes der Risikoverteilung (Berücksichtigung der geographischen Lage, Nutzungsart, Alter und Bausubstanz), das heisst in Grundstücke einschliesslich Zugehör, aber auch in Beteiligungen an und Forderungen gegen Immobiliengesellschaften, deren Zweck einzig der Erwerb und Verkauf, Vermietung und Verpachtung eigener Grundstücke ist, sofern mindestens zwei Drittel ihres Kapitals und der Stimmen im Immobilienfonds vereinigt sind.
2. Gewöhnliches Miteigentum an Grundstücken ist als Immobilienwert zulässig, sofern die Fondsleitung einen beherrschenden Einfluss ausüben kann, das heisst, wenn sie über die Mehrheit der Miteigentumsanteile und Stimmen verfügt.
3. Als Anlagen dieses Immobilienfonds sind zugelassen:
 - a) Wohnbauten;
 - b) Kommerziell genutzte Liegenschaften, das heisst Liegenschaften, die ausschliesslich oder zu einem überwiegenden Teil kommerziellen Zwecken dienen; überwiegend ist der kommerzielle Anteil, wenn der Ertrag daraus mindestens 60% des Liegenschaftsertrages ausmacht;
 - c) 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;
 - d) Stockwerkeigentum;
 - e) Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten; unbebaute Grundstücke müssen erschlossen und für eine umgehende Überbauung geeignet sein;
 - f) Baurechtsgrundstücke;
 - g) Schuldbriefe oder andere vertragliche Grundpfandrechte;
 - h) Beteiligungen an und Forderungen gegen Immobiliengesellschaften, deren Zweck einzig der Erwerb und Verkauf oder die Vermietung und Verpachtung eigener Grundstücke ist, sofern mindestens $\frac{2}{3}$ ihres Kapitals und der Stimmen im Immobilienfonds vereinigt sind.

C Anlagebeschränkungen bezüglich Verteilung der Anlagen

§ 9

- Im Weiteren beachtet die Fondsleitung bei der Verfolgung der vorgehend beschriebenen Anlagepolitik folgende Anlagebeschränkungen bezüglich der Verteilung der Anlagen:
- a) Die Anlagen sind nach Objekten, deren Nutzungsart, Alter, Bausubstanz und Lage zu verteilen.
 - b) Die Fondsleitung muss ihre Anlagen auf mindestens 10 Grundstücke verteilen, wobei aneinandergrenzende Parzellen sowie Siedlungen, die nach den gleichen baulichen Grundsätzen erstellt worden sind, als ein einziges Grundstück gelten.
 - c) Der Verkehrswert eines Grundstücks darf nicht mehr als 25% des Fondsvermögens betragen.
 - d) Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten, darf höchstens 30% des Fondsvermögens ausmachen.
 - e) Baurechtsgrundstücke dürfen höchstens 20% des Fondsvermögens ausmachen.
 - f) Schuldbriefe und andere vertragliche Grundpfandrechte dürfen höchstens 10% des Fondsvermögens betragen.
 - g) Die Anlagen nach Buchstaben d und e vorstehend dürfen zusammen höchstens 30% des Fondsvermögens ausmachen.

D Sonderbefugnisse der Fondsleitung

§ 10**Erstellen von Bauten**

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

E Anlagetechnik und -instrumente

§ 11**Effektenleihe**

Die Fondsleitung tätigt keine Effektenleihe-Geschäfte.

§ 12**Pensionsgeschäfte**

Die Fondsleitung tätigt keine Pensions-Geschäfte.

§ 13**Derivate**

Die Fondsleitung setzt keine Derivate ein.

§ 14**Aufnahme und Gewährung von Krediten**

1. Die Fondsleitung darf für Rechnung des Immobilienfonds keine Kredite gewähren, mit Ausnahme von Forderungen gegen Immobiliengesellschaften des Immobilienfonds, Schuldbriefe oder andere vertragliche Grundpfandrechte.
2. Die Fondsleitung darf für Rechnung des Immobilienfonds Kredite aufnehmen.

§ 15**Belastung und Grundstücke**

1. Die Fondsleitung kann Grundstücke verpfänden und die Pfandrechte zur Sicherung übertragen.
2. Die Belastung aller Grundstücke darf jedoch im Durchschnitt die Hälfte des Verkehrswertes nicht übersteigen.

F Sicherstellung der Verbindlichkeiten

§ 16

1. Die Fondsleitung muss zur Sicherstellung der Verbindlichkeiten des Fonds über einen angemessenen Teil des Fondsvermögens kurzfristig verfügen können. Darum hält sie kurzfristige festverzinsliche Effekten und andere kurzfristig verfügbare Mittel.
2. Als Verbindlichkeiten gelten aufgenommene Kredite, Verpflichtungen aus dem Geschäftsgang sowie sämtliche Verpflichtungen aus gekündigten Anteilen.
3. Als kurzfristige festverzinsliche Effekten gelten Forderungsrechte mit einer Laufzeit oder Restlaufzeit bis zu 12 Monaten.
4. Als kurzfristig verfügbare Mittel gelten Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht und Zeit mit Laufzeiten bis zu 12 Monaten sowie fest zugesagte Kreditlimiten einer Bank bis zu höchstens 10 Prozent des Nettofondsvermögens. Die Kreditlimiten sind der Höchstgrenze der zulässigen Verpfändung nach § 15 Ziff. 2 anzurechnen.
5. Zur Sicherstellung von bevorstehenden Bauvorhaben können festverzinsliche Effekten mit einer Laufzeit oder einer Restlaufzeit von bis zu 24 Monaten gehalten werden.
6. Der Emittent der Effekten hat einwandfreie Bonität aufzuweisen. Die Sicherstellungen dürfen nur in Schweizer Franken und in Forderungen gegenüber Schweizer Schuldern gehalten werden.

IV. Berechnung des Nettoinventarwertes und der Fondsanteile sowie Berechnung der Preise für Ausgabe und Rücknahme von Fondsanteilen

§ 17

Berechnung des Nettoinventarwertes und der Fondsanteile

1. Die Fondsleitung berechnet den Nettoinventarwert zum Verkehrswert auf Ende des Rechnungsjahrs und bei jeder Ausgabe von Anteilen in Schweizer Franken.
2. An einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelte Anlagen sind mit den am Hauptmarkt bezahlten aktuellen Kursen zu bewerten. Andere Anlagen oder Anlagen, für die keine aktuellen Kurse verfügbar sind, sind mit dem Preis zu bewerten, der bei sorgfältigem Verkauf im Zeitpunkt der Schätzung wahrscheinlich erzielt würde. Die Fondsleitung wendet in diesem Fall zur Ermittlung des Verkehrswertes angemessene und in der Praxis anerkannte Bewertungsmodelle und -grundsätze an.
3. Der Wert von kurzfristigen festverzinslichen Effekten, welche nicht an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt werden, wird wie folgt bestimmt: Der Bewertungspreis solcher Anlagen wird, ausgehend vom Nettoerwerbspreis, unter Konstanzhaltung der daraus berechneten Anlagerendite, sukzessiv dem Rückzahlungspreis angeglichen. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen wird die Bewertungsgrundlage der einzelnen Anlagen der neuen Markttrendite angepasst. Dabei wird bei fehlendem aktuellem Marktpreis in der Regel auf die Bewertung von Geldmarktinstrumenten mit gleichen Merkmalen (Qualität und Sitz des Emittenten, Ausgabewährung, Laufzeit) abgestellt.
4. Post- und 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.
5. Der Nettoinventarwert eines Anteils ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten des Immobilienfonds sowie um die bei der Liquidation des Immobilienfonds wahrscheinlich anfallenden Steuern, dividiert durch die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile. Er wird auf 0.01 CHF gerundet.

§ 18

Beizug von Schätzungsexperten

1. Die Fondsleitung beauftragt mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde zwei natürliche Personen als unabhängige Schätzungsexperten.
2. Die Fondsleitung muss den Wert jedes Grundstücks, das sie erwerben oder veräussern will, durch mindestens einen Schätzungsexperten schätzen lassen.
3. Die Fondsleitung lässt bei Bauvorhaben und Investitionen eine Wirtschaftlichkeitsberechnung durch den Schätzungsexperten erstellen.
4. Für die erste Schätzung besichtigen die Schätzungsexperten die Grundstücke. Die Besichtigung ist mindestens alle drei Jahre zu wiederholen.
5. Auf den Abschluss jedes Rechnungsjahrs sowie bei der Ausgabe von Anteilen lässt die Fondsleitung den Verkehrswert aller Grundstücke, die zum Immobilienfonds gehören, durch die Schätzungsexperten überprüfen.

§ 19

Ausgabe und Rücknahme von Fondsanteilen

1. Die Ausgabe von Anteilen ist jederzeit möglich, doch darf sie nur tranchenweise erfolgen. Die Fondsleitung bietet neue Anteile zuerst den bisherigen Anlegern an.
2. Die Rücknahme von Anteilen erfolgt in Übereinstimmung mit § 5 Ziff. 3 und 4. Die Fondsleitung kann die während eines Rechnungsjahrs gekündigten Anteile nach Abschluss desselben vorzeitig zurückzahlen, wenn:
 - a) der Anleger dies bei der Kündigung schriftlich verlangt;
 - b) sämtliche Anleger, die eine vorzeitige Rückzahlung gewünscht haben, befriedigt werden können.

Ferner stellt die Fondsleitung über eine Bank oder einen Effektenhändler einen regelmässigen börslichen oder ausserbörslichen Handel der Immobilienfondsanteile sicher. Der Prospekt regelt die Einzelheiten.
3. Der Ausgabe- und Rücknahmepreis der Anteile entspricht dem im Zeitpunkt der Ausgabe beziehungsweise der Rücknahme gemäss § 17 Ziff. 5 berechneten Nettoinventarwert je Anteil, zuzüglich der Ausgabekommission und abzüglich der Rücknahmekommission gemäss § 20.
4. Die Nebenkosten für den An- und Verkauf der Anlagen (Handänderungssteuern, Notariatskosten, Gebühren, marktkonforme Courtagen, Abgaben usw.), die dem Immobilienfonds aus der Anlage des einbezahlten Betrages bzw. aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen, werden dem Fondsvermögen belastet.
5. Die Fondsleitung kann die Ausgabe der Anteile jederzeit einstellen sowie Anträge auf Zeichnung oder Umtausch von Anteilen zurückweisen.
6. Die Ausgabe- und Rücknahmepreise werden auf einen Franken gerundet.
7. Bei Vorliegen folgender ausserordentlicher Verhältnisse kann die Fondsleitung im Interesse der Gesamtheit der Anleger die Rückzahlung der Anteile vorübergehend und ausnahmsweise aufschieben:
 - a) Wenn 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) bei Vorliegen politischer, wirtschaftlicher, militärischer, monetärer oder anderer Notfälle;
 - c) wenn wegen Beschränkungen des Devisenverkehrs oder Beschränkungen sonstiger Übertragungen von Vermögenswerten Geschäfte für den Fonds undurchführbar werden;
 - d) zahlreiche Anteile gekündigt werden und dadurch die Interessen der übrigen Anleger wesentlich beeinträchtigt werden können.
8. Die Fondsleitung teilt den Entscheid über den Aufschub unverzüglich der Prüfgesellschaft, der Aufsichtsbehörde sowie in angemessener Weise den Anlegern mit.
9. Solange die Rückzahlung der Anteile aus den unter § 19 Ziff. 7 Buchstabe a) - c) genannten Gründen aufgeschoben ist, findet keine Ausgabe von Anteilen statt.

V. Vergütungen und Nebenkosten

§ 20

Vergütungen und Nebenkosten zu Lasten der Anleger

1. Bei der Ausgabe von Anteilen kann dem Anleger eine Ausgabekommission zu Gunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertriebsträgern im In- und Ausland von zusammen höchstens 3% des Nettoinventarwertes belastet werden. Der zurzeit massgebliche Höchstsatz ist aus dem Prospekt und dem vereinfachten Prospekt ersichtlich.
2. Bei der Rücknahme von Anteilen kann dem Anleger eine Rücknahmekommission zu Gunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertriebsträgern im In- und Ausland von zusammen höchstens 2% des Nettoinventarwertes belastet werden. Der zurzeit massgebliche Höchstsatz ist aus dem Prospekt und dem vereinfachten Prospekt ersichtlich.

§ 21

Vergütungen und Nebenkosten zu Lasten des Fondsvermögens

1. Fondsleitung und Depotbank stehen folgende Vergütungen zu:

a) Vergütungen an die Fondsleitung

Für die Leitung des Immobilienfonds und der Immobiliengesellschaften, das Asset Management (Verwaltung des Fondsvermögens) sowie den Vertrieb stellt die Fondsleitung zu Lasten des Immobilienfonds eine Vergütung von jährlich maximal 0.5% des Gesamtfondsvermögens in Rechnung, die pro rata temporis jeweils am Quartalsende erhoben wird (Verwaltungskommission).

Die Fondsleitung legt offen, wenn sie Rückvergütungen an Anleger und/oder Vertriebsentschädigungen gewährt.

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

Nebst der obigen Verwaltungskommission hat die Fondsleitung Anspruch auf folgende Vergütungen:

- Für die Bemühungen bei der Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten belastet die Fondsleitung dem Immobilienfonds eine Kommission von maximal 3% der Baukosten.
- Für die Bemühungen beim Kauf und Verkauf von Grundstücken belastet die Fondsleitung dem Immobilienfonds eine Entschädigung von maximal 2% des Kaufs- beziehungsweise Verkaufspreises, sofern nicht ein Dritter damit beauftragt wird.
- Als Entschädigung für die Verwaltung der einzelnen Liegenschaften belastet die Fondsleitung dem Immobilienfonds maximal 5% der jährlichen Bruttomietzinseinnahmen.
- Die Leistungen der Immobiliengesellschaften an die Mitglieder ihrer Verwaltung, die Geschäftsführung und das Personal werden auf die Vergütungen angerechnet, welche der Fondsleitung nach diesem Paragraphen zustehen.

b) Vergütungen an die Depotbank (Depotbankenkommission)

- Für die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs des Immobilienfonds und die sonstigen in § 4 aufgeführten Aufgaben der Depotbank belastet die Depotbank dem Immobilienfonds pro rata temporis eine Kommission von jährlich maximal 0.05% des Nettoinventarwertes die jeweils jährlich ausbezahlt wird (Depotbankenkommission).
- Für die Auszahlung des Jahresertrags an die Anleger belastet die Depotbank dem Immobilienfonds eine Vergütung von 0.5% des Bruttobetrag der Ausschüttung.

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

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

- Jährliche Gebühren der Aufsicht über den Immobilienfonds in der Schweiz;
- Druck der Jahres- und Halbjahresberichte;
- Preispublikationen und Veröffentlichungen von Mitteilungen an die Anleger;
- Honorar der Prüfungsgesellschaft für die ordentliche Prüfung;
- Honorar der unabhängigen Schätzungsexperten sowie allfälliger weiterer Experten;
- Marktkonforme Kommissionen an Dritte beim Kauf und Verkauf von Grundstücken sowie für Erstvermietung;
- Anwaltskosten und Gerichtskosten im Zusammenhang mit der Geltendmachung von Rechten und Forderungen, welche dem Immobilienfonds zustehen;
- Löhne, Sozialleistungen und öffentlich-rechtliche Abgaben für die Hauswarte und Heizer;
- Kosten allfällig nötig werdender ausserordentlicher Dispositionen, die sie im Interesse der Anleger treffen.

3. Zusätzlich trägt der Immobilienfonds sämtliche, aus der Verwaltung des Fondsvermögens erwachsenen Nebenkosten für den An- und Verkauf der Anlagen (Handänderungssteuern, Notariatskosten, Gebühren, Abgaben, marktconforme Courtagen usw.). Diese Kosten werden direkt mit dem Einstand- bzw. Verkaufswert der betreffenden Anlage verrechnet.

VI. Rechenschaftsablage und Prüfung

§ 22

1. Das Rechnungsjahr läuft jeweils vom 1. Juli bis 30. Juni des folgenden Jahres. Die Rechnungseinheit des Fonds ist der Schweizer Franken.
2. Innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres veröffentlicht die Fondsleitung einen geprüften Jahresbericht des Immobilienfonds.
3. Das Auskunftsrecht des Anlegers gemäss § 5 Ziff. 7 bleibt vorbehalten.
4. Die Prüfgesellschaft prüft, ob die Fondsleitung und die Depotbank die Vorschriften des Fondsvertrages des KAG und der Standesregeln der Swiss Funds Association (SFA) eingehalten haben. Ein Kurzbericht der Prüfgesellschaft zur publizierten Jahresrechnung erscheint im Jahresbericht.
5. Innerhalb von zwei Monaten nach Ablauf der ersten Hälfte des Rechnungsjahrs veröffentlicht die Fondsleitung einen Halbjahresbericht.

VII. Verwendung des Erfolgs

§ 23

1. Der Nettoertrag des Immobilienfonds wird jährlich spätestens innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres in der Rechnungseinheit Schweizer Franken an die Anleger ausgeschüttet. Die Fondsleitung kann zusätzlich Zwischenausschüttungen aus den Erträgen vornehmen.
2. Bis zu 20% des Nettoertrags können auf neue Rechnung vorgetragen werden. Beträgt der Nettoertrag eines Rechnungsjahres inkl. vorgetragener Erträge aus früheren Rechnungsjahren weniger als 20% des Nettofondsvermögens, so kann auf eine Ausschüttung verzichtet und der gesamte Nettoertrag auf neue Rechnung vorgetragen werden.
3. Realisierte Kapitalgewinne aus der Veräusserung von Sachen und Rechten können von der Fondsleitung ausgeschüttet oder zur Wiederanlage zurückbehalten werden.

VIII. Stellen, bei denen der Prospekt mit Fondsvertrag, vereinfachter Prospekt und die Jahres- und Halbjahresberichte aufliegen und bezogen werden können

§ 24

Der Prospekt mit integriertem Fondsvertrag, der vereinfachte Prospekt und die jeweiligen Jahres- und Halbjahresberichte können bei der Fondsleitung, der Depotbank und bei allen Vertriebssträgern kostenlos bezogen werden.

IX. Publikationen des Immobilienfonds

§ 25

1. Publikationsorgane des Immobilienfonds sind die im Prospekt genannten Printmedien oder elektronischen Medien. Der Wechsel eines Publikationsorgans ist in den Publikationsorganen anzuzeigen.

2. In den Publikationsorganen werden insbesondere Zusammenfassungen wesentlicher Änderungen des Fondsvertrages, unter Hinweis auf die Stellen, bei denen die Änderung im Wortlaut kostenlos bezogen werden können, der Wechsel der Fondsleitung und/oder der Depotbank sowie die Auflösung des Fonds veröffentlicht. Änderungen, die von Gesetzes wegen erforderlich sind, welche die Rechte der Anleger nicht berühren oder die ausschliesslich formeller Natur sind, können mit Zustimmung der Aufsichtsbehörde von der Publikationspflicht ausgenommen werden.
3. Die Fondsleitung publiziert die Ausgabe- und Rücknahmepreise bzw. den Nettoinventarwert mit dem Hinweis «exklusive Kommissionen» bei jeder Ausgabe und Rücknahme von Anteilen in den im Prospekt genannten Print- oder elektronischen Medien. Die Preise werden mindestens einmal im Monat publiziert. Die Wochen und Wochentage, an denen die Publikation stattfindet, werden im Prospekt festgelegt.

X. Laufzeit des Immobilienfonds und Auflösungsgründe für die Fondsleitung und Depotbank

§ 26

1. Der Immobilienfonds besteht auf unbestimmte Zeit.
2. Sowohl die Fondsleitung als auch die Depotbank können die Auflösung des Immobilienfonds durch Kündigung des Fondsvertrages herbeiführen, wobei die Kündigungsfrist 2 Monate beträgt.
3. Der Immobilienfonds kann durch Verfügung der Aufsichtsbehörde aufgelöst werden, insbesondere wenn er spätestens ein Jahr nach Ablauf der Zeichnungsfristen (Lancierung) oder einer längeren, durch die Aufsichtsbehörde auf Antrag der Depotbank und der Fondsleitung erstreckten Frist nicht über ein Nettovermögen von mindestens 5 Mio. Schweizer Franken (oder Gegenwert) verfügt.
4. Die Fondsleitung gibt der Aufsichtsbehörde die Auflösung unverzüglich bekannt und veröffentlicht sie in den Publikationsorganen.
5. Nach erfolgter Kündigung des Fondsvertrages darf die Fondsleitung den Immobilienfonds 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. Vor der Schlusszahlung muss die Fondsleitung die Bewilligung der Aufsichtsbehörde einholen.

XI. Vereinigung von Immobilienfonds

§ 27

1. Die Fondsleitung kann mit Zustimmung der Depotbank Immobilienfonds vereinigen, indem sie auf den Zeitpunkt der Vereinigung die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten des beziehungsweise der zu übertragenden Immobilienfonds auf den übernehmenden Immobilienfonds überträgt. Die Anleger des übertragenden Immobilienfonds erhalten Anteile am übernehmenden Immobilienfonds in entsprechender Höhe. Auf den Zeitpunkt der Vereinigung wird der übertragende Immobilienfonds ohne Liquidation aufgelöst und der Fondsvertrag des übernehmenden Immobilienfonds gilt auch für den übertragenden Immobilienfonds.
2. Immobilienfonds können nur vereinigt werden, sofern:
 - a) die entsprechenden Fondsverträge dies vorsehen;
 - b) sie von der gleichen Fondsleitung verwaltet werden;

- c) die entsprechenden Fondsverträge bezüglich folgender Bestimmungen grundsätzlich übereinstimmen:
- Die Anlagepolitik, die Risikoverteilung sowie die mit der Anlage verbundenen Risiken;
 - Die Verwendung des Nettoertrages und der Kapitalgewinne;
 - Die Art, die Höhe und die Berechnung aller Vergütungen, die Ausgabe- und Rücknahmekommissionen sowie die Nebenkosten für den An- und Verkauf von Anlagen (Courtage, Gebühren, Abgaben), die dem Fondsvermögen oder den Anlegern belastet werden dürfen;
 - Die Rücknahmebedingungen;
 - Die Laufzeit des Vertrages und die Voraussetzung der Auflösung.
- d) am gleichen Tag die Vermögen der beteiligten Immobilienfonds bewertet, das Umtauschverhältnis berechnet und die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten übernommen werden;
- e) weder den Immobilienfonds noch den Anlegern daraus Kosten erwachsen.
3. Wenn die Vereinigung voraussichtlich mehr als einen Tag in Anspruch nimmt, kann die Aufsichtsbehörde einen befristeten Aufschub der Rückzahlung der Anteile der beteiligten Immobilienfonds bewilligen.
4. Die Fondsleitung legt mindestens einen Monat vor der geplanten Veröffentlichung die beabsichtigten Änderungen der Fondsverträge sowie die beabsichtigte Vereinigung zusammen mit dem Vereinigungsplan der Aufsichtsbehörde zur Überprüfung vor. Der Vereinigungsplan enthält ausführliche Angaben zu den Gründen der Vereinigung, zur Anlagepolitik der beteiligten Immobilienfonds und den allfälligen Unterschieden zwischen dem übernehmenden und dem übertragenden Immobilienfonds, zu den Bewertungsmethoden, zur Berechnung des Umtauschverhältnisses, zu allfälligen Unterschieden in den Vergütungen, zu allfälligen Steuerfolgen für die Immobilienfonds inklusive der latenten Liquidationssteuern sowie die Stellungnahme der zuständigen Prüfgesellschaft gemäss KAG.
5. Die Fondsleitung publiziert die beabsichtigten Änderungen der Fondsverträge nach § 25 Ziff. 2 sowie die beabsichtigte Vereinigung und deren Zeitpunkt zusammen mit dem Vereinigungsplan mindestens zwei Monate vor dem von ihr festgelegten Stichtag in den Publikationsorganen der beteiligten Immobilienfonds. Dabei weist sie die Anleger darauf hin, dass diese bei der Aufsichtsbehörde innert 30 Tagen seit der letzten Publikation Einwendungen gegen die beabsichtigte Änderung des Fondsvertrages erheben oder die Rückzahlung ihrer Anteile verlangen können.
6. Die Prüfgesellschaft überprüft unmittelbar die ordnungsgemässe Durchführung der Vereinigung und äussert sich dazu in einem Bericht zuhanden der Fondsleitung und der Aufsichtsbehörde.
7. Die Fondsleitung meldet der Aufsichtsbehörde den Abschluss der Vereinigung und publiziert den Vollzug der Vereinigung, die Bestätigung der Prüfgesellschaft zur ordnungsgemässen Durchführung sowie das Umtauschverhältnis ohne Verzug in den Publikationsorganen der beteiligten Immobilienfonds.
8. Die Fondsleitung erwähnt die Vereinigung im nächsten Jahresbericht des übernehmenden Immobilienfonds und im allfällig vorher zu erstellenden Halbjahresbericht. Für den übertragenden Immobilienfonds ist ein geprüfter Abschlussbericht zu erstellen, falls die Vereinigung nicht auf den ordentlichen Jahresabschluss fällt.

XII. Änderung des Fondsvertrages

- § 28 Soll der vorliegende Fondsvertrag geändert werden oder besteht die Absicht, die Fondsleitung oder die Depotbank zu wechseln, so hat der Anleger die Möglichkeit, bei der Aufsichtsbehörde innert 30 Tagen seit der letzten entsprechenden Publikation Einwendungen zu erheben. Bei einer Änderung des Fondsvertrages können die Anleger überdies unter Beachtung der vertraglichen Frist die Auszahlung ihrer Anteile in bar verlangen. Vorbehalten bleiben die Fälle gemäss § 25 Ziff. 2, welche mit Zustimmung der Aufsichtsbehörde von der Publikationspflicht ausgenommen sind.

XIII. Anwendbares Recht, Gerichtsstand

- § 29
1. Der Immobilienfonds untersteht schweizerischem Recht, insbesondere dem Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006, der Verordnung über die kollektiven Kapitalanlagen vom 22. November 2006 sowie der Verordnung der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht über die kollektiven Kapitalanlagen vom 21. Dezember 2006.
Der Gerichtsstand ist der Sitz der Fondsleitung.
 2. Für die Auslegung des Fondsvertrages ist die deutsche Fassung massgebend (letztmals per 24. August 2009 revidiert).
 3. Der vorliegende Fondsvertrag ersetzt das Fondsreglement vom 28.11.1968 samt den seitherigen Änderungen.
 4. Der vorliegende Fondsvertrag tritt am 5. Oktober 2009 in Kraft.

Dieser Fondsvertrag wurde am 24. September 2009 von der FINMA als Aufsichtsbehörde genehmigt und per 11. Dezember 2001, 1. April 2003, 15. Juni 2006 unter Umbenennung in Swissinvest Real Estate Investment Fund und 24. August 2009 revidiert.

Zürich, 5. Oktober 2009

Die Depotbank:

Credit Suisse AG, Zürich

Die Fondsleitung:

Adimosa AG, Zürich