

Swissinvest **Real Estate Fund**

Prospekt mit integriertem Fondsvertrag

Inhaltsverzeichnis

Teil I	Fondsprospekt	4
1	Informationen über den Immobilienfonds	4
2	Informationen über die Fondsleitung	13
3	Informationen über die Depotbank	15
4	Informationen über Dritte	15
5	Weitere Informationen	16
6	Weitere Anlageinformationen	17
7	Ausführliche Bestimmungen	17
Teil II	Fondsvertrag	18
I	Grundlagen	18
II	Rechte und Pflichten der Vertragsparteien	18
III	Richtlinien der Anlagepolitik	22
IV	Berechnung des Nettoinventarwertes sowie Ausgabe und Rücknahme von Anteilen und Schätzungsexperten	27
V	Vergütungen und Nebenkosten	29
VI	Rechenschaftsablage und Prüfung	31
VII	Verwendung des Erfolges und Ausschüttungen	32
VIII	Publikation des Immobilienfonds	32
IX	Umstrukturierung und Auflösung	32
X	Änderung des Fondsvertrages	35
XI	Anwendbares Recht und Gerichtsstand	36

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 Fund.

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

1 Informationen über den Immobilienfonds

1.1 Gründung des Immobilienfonds in der Schweiz

Der Fondsvertrag wurde von der Verwaltungsgesellschaft für InvestmentTrusts (VIT), Zürich als damalige Fondsleitung aufgestellt und mit Zustimmung der Bank Leu AG, Zürich als damalige Depotbank der damaligen Eidgenössischen Bankenkommission unterbreitet und von dieser erstmals am 11. Juli 1997 genehmigt.

1.2 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.

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 dem allfällig zwischen der Schweiz und ihrem Domizilland bestehenden Doppelbesteuerungsabkommen zurückfordern. Bei fehlendem Abkommen besteht keine Rückforderungsmöglichkeit.

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.

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. Für diesbezügliche Auskünfte wenden sich Anleger an ihren Steuerberater.

Der Immobilienfonds hat folgenden Steuerstatus:

**Internationaler automatischer Informationsaustausch in Steuersachen
(automatischer Informationsaustausch)**

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

FATCA

Der Immobilienfonds ist bei den USSteuerbehörden als «Qualified Collective Investment Vehicle» im Sinne der Sections 1471–1474 des US Internal Revenue Code (Foreign Account Tax Compliance Act, einschliesslich diesbezüglicher Erlasse, «FATCA») angemeldet.

1.3 Rechnungsjahr

Das Rechnungsjahr läuft jeweils vom 1. Juli bis 30. Juni des Folgejahres.

1.4 Prüfgesellschaft

Prüfgesellschaft ist die Deloitte AG, Zürich.

1.5 Anteile

Die Anteile werden nicht verbrieft, sondern buchmässig geführt.

Gemäss Fondsvertrag steht der Fondsleitung das Recht zu, mit Zustimmung der Depotbank und Genehmigung der Aufsichtsbehörde jederzeit verschiedene Anteilsklassen zu schaffen, aufzuheben oder zu vereinigen.

Der Immobilienfonds ist nicht in Anteilsklassen unterteilt.

1.6 Kotierung und Handel

Die Fondsleitung stellt mit der Kotierung der Anteile an der SIX Swiss Exchange einen regelmässigen börslichen Handel von Immobilienfondsanteilen gem. Art. 67 KAG sicher.

1.7 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. Die Fondsleitung kann unter bestimmten Bedingungen die während eines Rechnungsjahres gekündigten Anteile vorzeitig zurückzahlen (§ 17 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 erfolgt innerhalb von zwei Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres (§ 5 Ziff. 5 des Fondsvertrages).

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

Der Ausgabepreis ergibt sich aus dem im Hinblick auf die Ausgabe berechneten Nettoinventarwert, zuzüglich der Ausgabekommission. Die Höhe der Ausgabekommission ist aus der nachfolgender Ziff. 1.11 des Prospekts ersichtlich.

Der Rücknahmepreis ergibt sich aus dem im Hinblick auf die Rücknahme berechneten Nettoinventarwert, abzüglich der Rücknahmekommission. Die Höhe der Rücknahmekommission ist aus der nachfolgender Ziff. 1.11 des Prospekts ersichtlich.

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.

Ausgabe- und Rücknahmepreis werden auf einen Franken gerundet.

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 Handel der Anteile betraute Bank oder den damit betrauten Effektenhändler in den Publikationsorganen.

1.8 Verwendung der Erträge

Ausschüttungen erfolgen jeweils bis spätestens am letzten Börsenhandelstag im Oktober.

1.9 Anlageziel und Anlagepolitik des Immobilienfonds

1.9.1 Anlageziel

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

1.9.2 Anlagepolitik

Der Swissinvest Real Estate Fund investiert in Immobilienwerte in der Schweiz unter Wahrung des Grundsatzes der ausgewogenen Risikoverteilung. Der Swissinvest Real Estate Fund diversifiziert seine Anlagen nach Objekten, Nutzungsart, Alter, Bausubstanz und Lage. Der Immobilienfonds investiert in Grundstücke einschliesslich Zugehör. Zudem berücksichtigt dieser Immobilienfonds bei der Anlage die Bestimmungen gemäss Ziff. 1.9.3 zur Nachhaltigkeitspolitik.

Detaillierte Angaben zur Anlagepolitik und deren Beschränkungen sind im Fondsvertrag (vgl. § 7 ff. des Fondsvertrages) enthalten.

1.9.3 Nachhaltigkeitspolitik und -ansätze

Die Fondsleitung berücksichtigt entlang der Immobilienlebens- und Investitionszyklen Environmental-, Social- und Governance-Vorgaben (ESG-Integration) und verfolgt eine systematische und schrittweise Optimierung des Liegenschaftenportfolios hinsichtlich definierter Nachhaltigkeitskriterien, insbesondere der Verringerung des CO₂-Fuss-

abdrucks (Klima-Ausrichtung). Das Nachhaltigkeitsziel besteht insbesondere in der schrittweisen Verbesserung der Energie- und Ressourceneffizienz des Immobilienportfolios sowie in der Reduktion der betrieblichen Treibhausgasemissionen im Einklang mit den Schweizer Klimazielen. Diese Nachhaltigkeitspolitik wird für mindestens 85% der Anlagen des Immobilienfonds gemäss §8 Ziff. 2 Bst. a und b des Fondsvertrags umgesetzt. Dies erlaubt dem Fonds, auch Akquisitionen zu tätigen, welche die Zielvorgaben der Nachhaltigkeitspolitik beim Ankauf noch nicht erreichen. Die Umsetzung erfolgt durch die folgenden, nachhaltigen Anlageansätze:

ESG-Integration:

Mittels geeigneter Prozesse und Vorgaben stellt die Fondsleitung sicher, dass nachfolgende Nachhaltigkeitsaspekte bei der Akquisition bzw. Erstellung (Bestandesliegenschaften, Bau- und Entwicklungsprojekte), dem Betrieb (Bewirtschaftung, Instandhaltung, Asset Management) und der Erneuerung (Sanierung, Renovationen, Instandsetzung) von Immobilienanlagen berücksichtigt werden:

Umwelt («E»): Berücksichtigung von Aspekten wie z. B. Heiz- und Wärmebedarf, Energieverbrauch, Emissionen, Nutzung erneuerbarer Energien, Biodiversität, Optimierung der Energieeffizienz im Betrieb, Anwendung nachhaltiger Bauprinzipien (z. B. SNBS, Minergie, SGNI/DGNB), Verwendung ressourcenschonender, kreislauffähiger Materialien

Soziales («S»): Berücksichtigung von Aspekten wie z. B. Mieterbefragungen, Mieter-App, Sanierung im bewohnten Zustand, Mobilitätsangebote, Sicherheit, hindernisfreie Gebäude, hoher Stellenwert von Baukultur und Städtebau

Governance («G»): Verankerung der ESG-Verantwortung in Entscheidungsprozessen, laufendes Erfassen und Monitoring von Nachhaltigkeits- und Verbrauchskennzahlen, transparentes Nachhaltigkeitsreporting, partnerschaftlicher Umgang mit Stakeholdern und Lieferanten

Falls ein Grundstück die Zielvorgaben der Nachhaltigkeitspolitik beim Ankauf nicht erreicht, werden in der Investitionsplanung die notwendigen Massnahmen berücksichtigt, um den Nachhaltigkeitsstatus des Grundstücks zu verbessern.

Klima-Ausrichtung:

Die Fondsleitung verfolgt das Ziel, die betrieblichen CO₂-Emissionen (Scope 1 und 2)¹ des Portfolios im Einklang mit den Schweizer Klimazielen auf Netto-Null bis spätestens 2050 zu senken. Dieses Ziel basiert auf einem detaillierten CO₂-Absenkpfad-Modell auf Liegenschaftsstufe. Zur Erreichung des Netto-Null-Ziels hat die Fondsleitung die folgenden Kernmassnahmen definiert:

- Energetische Sanierungen bestehender Liegenschaften (Gebäudehülle, Haustechnik).
- Ausstieg aus fossilen Heizsystemen und Umstellung auf erneuerbare Energiequellen.
- Ausbau von Photovoltaikanlagen zur Eigenstromversorgung und Netzeinspeisung.

Der CO₂-Absenkpfad inklusive Methodik wird regelmässig überprüft, aktualisiert und in der Jahresberichtserstattung des Immobilienfonds offengelegt. Die Fondsleitung hat sich folgende Ziele gesetzt, wobei zukünftig auch noch weitere Zwischenziele gesetzt werden können:

¹ Scope 1-Emissionen sind direkte Emissionen, welche durch fossile Heizsysteme in der Liegenschaft verursacht werden.

Scope 2-Emissionen umfassen indirekte Emissionen, welche ausserhalb der Liegenschaft emittiert wurden, um Strom und Wärme zu erzeugen, welche zur Liegenschaft geführt werden.

Ziel 2050:

Scope 1: -100 % CO₂eq/m² EBF/Jahr gegenüber Basisjahr 2021

Scope 1 + 2: -100 % CO₂eq/m² EBF/Jahr gegenüber Basisjahr 2021

Zwischenziel 2035:

Scope 1: - 50 % CO₂eq/m² EBF/Jahr gegenüber Basisjahr 2021

Scope 1 + 2: -50 % CO₂eq/m² EBF/Jahr gegenüber Basisjahr 2021

* Energiebezugsfläche

Das Netto-Null-Ziel bis 2050 setzt auch eine Dekarbonisierung der Scope-2-Emissionen voraus. Weil diese aus extern bezogener Energie stammen und nur eingeschränkt steuerbar sind, basiert der CO₂-Absenkpfad auf der Annahme, dass Strom- und Fernwärmelieferanten die bundespolitischen Dekarbonisierungsziele erreichen und etwaige Restemissionen mindern bzw. kompensieren. Es besteht keine Gewähr, dass der Immobilienfonds das Netto-Null-Ziel bis zum Jahr 2050 oder eines der Zwischenziele tatsächlich erreicht.

Reporting und Transparenz

Das Nachhaltigkeits-Reporting erfolgt jährlich im Rahmen des Jahresberichts oder durch Publikation auf der Homepage. Die Berichterstattung über die umweltrelevanten Kennzahlen erfolgt gemäss der AMAS «Fachinformation Kennzahlen von Immobilienfonds».

Die relevanten Kennzahlen sind:

- Abdeckungsgrad
- Energieträgermix
- Energieverbrauch
- Energieintensität
- Treibhausgasemissionen
- Intensität von Treibhausgasemissionen

Für die Berechnung der umweltrelevanten Kennzahlen stützt sich die Fondsleitung auf die Daten der Grundstücke im Portfolio ab, welche von einem externen Datenprovider erhoben und/oder aufbereitet worden sind.

1.9.4 Der Einsatz von Derivaten

Der Einsatz von derivativen Finanzinstrumenten ist auf engagementreduzierende Positionen beschränkt. Derivative Finanzinstrumente dürfen nur zur Absicherung von Zinsrisiken eingesetzt werden. Die derivativen Finanzinstrumente dürfen weiter auch unter ausserordentlichen Marktverhältnissen nicht zu einer Abweichung von den Anlagezielen beziehungsweise zu einer Veränderung des Anlagecharakters des Fonds führen.

Es dürfen insbesondere folgende Derivat-Grundformen verwendet werden: Call- oder Put-Optionen, Swaps und Termingeschäfte (Futures und Forwards), wie sie im Fondsvertrag näher beschrieben sind (vgl. § 12 des Fondsvertrages), sofern deren Basiswerte gemäss Anlagepolitik als Anlage zulässig sind. Die Derivate können an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt oder OTC (over the counter) abgeschlossen sein. Derivate unterliegen neben dem Markt- auch dem Gegenparteiisiko, d.h. dem Risiko, dass die Vertragspartei ihren Verpflichtungen nicht nachkommen kann und dadurch einen finanziellen Schaden verursacht. Die Fondsleitung kann Derivate, die ein Gegenparteiisiko beinhalten, einsetzen, sofern die Gegenpartei oder deren Garant Mindestratings einer von einer Aufsichtsbehörde anerkannten Rating-Agentur im Sinne von Art. 33 KKVFINMA aufweisen.

Bei der Risikomessung gelangt ein modifizierter Commitment-Ansatz I zur Anwendung. Der Einsatz dieser Instrumente darf auch unter ausserordentlichen Marktverhältnissen weder eine Hebelwirkung (sog. Leverage) auf das Fondsvermögen ausüben noch einem Leerverkauf entsprechen.

Detailliertere Angaben zu den Derivaten sind aus dem Fondsvertrag (§ 12 des Fondsvertrages) ersichtlich.

1.10 Nettoinventarwert

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 CHF 0.01 gerundet.

1.11 Vergütungen und Nebenkosten

1.11.1 Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens (Auszug aus § 19 des Fondsvertrages)

Verwaltungskommission der Fondsleitung höchstens 0.7 %
des Gesamtfondsvermögens

Die Kommission wird verwendet für die Leitung des Immobilienfonds und der Immobilien-gesellschaften, die Vermögensverwaltung und gegebenenfalls für die Vertriebstätigkeit in Bezug auf den Immobilienfonds.

Kommission der Depotbank höchstens 0.05 %
des Gesamtfondsvermögens

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

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

Eine detaillierte Aufstellung aller Vergütungen und Nebenkosten ist aus § 18 und § 19 des Fondsvertrages ersichtlich.

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

1.11.2 Total Expense Ratio

Der Koeffizient der gesamten, laufend dem Fondsvermögen belasteten Kosten (Total Expense Ratio; TERREF) betrug:¹

	TER _{REF} (GAV)	TER _{REF} (MV)
Per 30.06.2023	0.60 %	0.79 %
Per 30.06.2024	0.58 %	0.76 %
Per 30.06.2025	0.60 %	0.69 %

¹ Fondsbetriebsaufwandquote TERREF (GAV): Fondsbetriebsaufwand in % des durchschnittlichen Gesamtfondsvermögens; Fondsbetriebsaufwandquote TER_{REF} (MV): Fondsbetriebsaufwand in % des durchschnittlichen Marktwertes.

1.11.3 Zahlung von Retrozessionen und Rabatten

Die Fondsleitung und deren Beauftragten zahlen keine Retrozessionen an Dritte zur Entschädigung der Vertriebstätigkeit von Fondsanteilen in der Schweiz oder von der Schweiz aus.

Die Fondsleitung und deren Beauftragten zahlen in Bezug auf die Vertriebstätigkeit in der Schweiz oder von der Schweiz aus keine Rabatte um die auf den Anleger entfallenden, dem Immobilienfonds belasteten Gebühren und Kosten zu reduzieren.

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

Ausgabekommission zu Gunsten der Fondsleitung, Depotbank und/oder Vertreiber im In- und Ausland	höchstens 3 %
--	---------------

Rücknahmekommission zu Gunsten der Fondsleitung, Depotbank und/oder Vertreiber im In- und Ausland	höchstens 2 %
--	---------------

1.11.5 Gebührenteilungsvereinbarungen («commission sharing agreements») und geldwerte Vorteile («soft commissions»)

Die Fondsleitung hat keine Gebührenteilungsvereinbarungen («commission sharing agreements») geschlossen.

Die Fondsleitung hat keine Vereinbarungen bezüglich sogenannten «soft commission» geschlossen.

1.12 Einsicht der Berichte

Der Prospekt mit integriertem Fondsvertrag, das Basisinformationsblatt und die Jahres beziehungsweise Halbjahresberichte können bei der Pensimo Fondsleitung AG, Zürich oder bei der Depotbank und allen Vertreibern kostenlos bezogen und unter www.pensimo.ch als PDF-Datei heruntergeladen werden.

1.13 Rechtsform des Anlagefonds

Der Swissinvest Real Estate Fund ist ein Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006.

Der Immobilienfonds basiert auf einem Kollektivanlagevertrag (Fondsvertrag), in dem sich die Fondsleitung verpflichtet, den Anleger 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.

1.14 Die wesentlichen Risiken

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 Fund ausgesetzt ist. Die gewählte Reihenfolge bedeutet weder eine Aussage über die Eintrittswahrschein-

lichkeit noch über die Schwere bzw. die Bedeutung der einzelnen Risiken bzw. deren Auswirkungen auf den Fonds.

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 ein Drittel des Verkehrswerts¹ nicht übersteigen (§ 14 Ziff. 2 Abs. 1 des Fondsvertrages). Zur Wahrung der Liquidität kann die Belastung vorübergehend und ausnahmsweise auf die Hälfte des Verkehrswerts erhöht werden, sofern die Interessen der Anleger gewahrt bleiben (§ 14 Ziff. 2 Abs. 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 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 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.

¹ 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 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 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 (§ 8 Ziff. 3 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.

Nachhaltigkeitsrisiken: Nachhaltigkeitsrisiken stehen in engem Zusammenhang mit dem Klimawandel sowie mit den gesellschaftlichen, regulatorischen und technologischen Reaktionen darauf. Zu den physischen Risiken zählen klimabedingte Naturereignisse wie Überschwemmungen, Stürme, Hitzewellen oder Waldbrände, welche Gebäudeschäden verursachen, die Unterhalts- und Versicherungskosten erhöhen und zu Wertminderungen führen können. Transitionsrisiken ergeben sich aus regulatorischen Veränderungen wie strengeren Energieeffizienzvorschriften, CO₂-Abgaben oder Anschlussverpflichtungen an erneuerbare Energien, aus technologischen Entwicklungen sowie aus geänderten Präferenzen von Mietern und Investoren. Solche Entwicklungen können zusätzliche Investitionen erforderlich machen und den Wert von Liegenschaften beeinflussen.

Darüber hinaus bestehen weitere ESG-bezogene Risiken. In der Schweiz fehlt bislang eine einheitliche Nachhaltigkeitstaxonomie, was zu unterschiedlichen Definitionen und Interpretationen sowie sich verändernde Gewichtungen im Zeitverlauf führen kann und damit die Unsicherheiten bei der Umsetzung nachhaltiger Anlageziele erhöht bzw. erschwert. Die Fondsleitung ist zudem auf Daten angewiesen, die von Liegenschaftsbewirtschaftern oder externen Anbietern wie Energieversorgern, Zertifizierungsstellen oder ESG-Benchmarking-Firmen erhoben werden. Deren Richtigkeit, Vollständigkeit und Verfügbarkeit sind nur eingeschränkt überprüfbar, was zu operationellen Risiken führen kann.

Schliesslich kann die Umsetzung nachhaltiger Bau- und Sanierungsmassnahmen zu erhöhten Investitionskosten führen, die sich nicht zwangsläufig in höheren Bewertungen oder Mieterträgen niederschlagen. Hinzu kommt das Risiko, dass das Ziel der Klimaneutralität bis spätestens 2050 von externen Faktoren wie regulatorischen Anpassungen, technischer Entwicklung, Verfügbarkeit von Materialien oder Verzögerungen bei Bewilligungsverfahren abhängig ist.

1.15 Liquiditätsmanagement

Die Fondsleitung stellt ein angemessenes Liquiditätsmanagement sicher. Gemäss den geltenden Bestimmungen des Fondsvertrages kann der Anleger seinen Anteil jeweils auf das Ende eines Rechnungsjahres, unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten, kündigen. Entsprechend identifiziert, überwacht und rapportiert die Fondsleitung die Liquiditätsrisiken der Vermögenswerte des Immobilienfonds im Hinblick auf die Rücknahme von Anteilen respektive dem Nettovermögensabfluss. Die verwendeten Instrumente und Modelle erlauben die Analyse verschiedener Szenarien sowie Stresstests.

2 Informationen über die Fondsleitung

2.1 Allgemeine Angaben zur Fondsleitung

Die Fondsleitung ist die Pensimo Fondsleitung AG. Seit ihrer Gründung im Jahre 1961 als Aktiengesellschaft ist die Fondsleitung mit Sitz in Zürich im Fondsgeschäft tätig.

2.2 Weitere Angaben zur Fondsleitung

Die Fondsleitung verwaltet in der Schweiz per 30. Juni 2025 eine kollektive Kapitalanlage, wobei sich das verwaltete Vermögen am 30. Juni 2025 auf rund CHF 1.4 Mia. belief.

Die Fondsleitung erbringt keine weiteren Dienstleistungen im Sinne von Art. 34 FINIG.

2.3 Verwaltungs- und Leitungsorgane

Der Verwaltungsrat setzt sich wie folgt zusammen:

- Dr. Andri Mengiardi, Chur, Präsident
- Othmar Stöckli, Zug, Vizepräsident
- David Naef, Uitikon Waldegg
- Dr. Roman von Ah, Zürich

Geschäftsleitung Pensimo Fondsleitung AG:

- Dominik Schmid, Zürich, Vorsitzender der Geschäftsleitung
- Felix Holzer, Wallisellen, Mitglied der Geschäftsleitung

Adresse Fondsleitung: Pensimo Fondsleitung AG, Josefstr. 214, PF 1305, 8031 Zürich

2.4 Gezeichnetes und einbezahltes Kapital

Die Höhe des gezeichneten Aktienkapitals der Fondsleitung beträgt am 30. Juni 2025 CHF 1 Million. Das Aktienkapital ist in Namenaktien eingeteilt und voll einbezahlt. Das gesamte Aktienkapital wird von der Pensimo Management AG gehalten.

2.5 Übertragung von Teilaufgaben

Die Bewirtschaftung der Liegenschaften ist an folgende Firmen delegiert:

- Regimo Aarau AG, Aarau
- Regimo Basel AG, Basel
- Regimo Bern AG, Bern
- Régimo Genève SA, Genève
- Régimo Lausanne SA, Lausanne
- Regimo St. Gallen AG, St. Gallen
- Regimo Zug AG, Zug
- Regimo Zürich AG, Zürich

Diese Firmen zeichnen 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.

Die Aufgabe «Compliance» ist an einen unabhängigen Compliance Officer, das Anwaltsbüro schochauer ag, Rechtsanwälte in St. Gallen delegiert. Innerhalb des Büros sind Rechtsanwalt Thomas Brauchli, lic.iur. HSG, LL.M. als Mandatsleiter und Rechtsanwalt Silvio Hutterli, Dr. iur. et lic. oec. HSG, 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 schochauer ag abgeschlossener Vertrag.

Im Weiteren hat die Fondsleitung verschiedene Teilaufgaben der Fondsadministration an die Pensimo Management AG in Zürich delegiert. Dabei handelt es sich um Aufgaben in den Bereichen administrative Unterstützung des Portfoliomanagements, Finanz- und Rechnungswesens, Bautreuhand und IT. Die genaue Ausführung des Auftrags regelt ein zwischen der Fondsleitung und der Pensimo Management AG abgeschlossener Vertrag.

Die Pensimo Management AG hält 100 % des Aktienkapitals der Pensimo Fondsleitung AG und ist für die Geschäftsführung der Anlagestiftungen Pensimo, Turidomus, Testina und Adimora verantwortlich. Geschäftsführer der Pensimo Management AG ist Jörg Koch.

2.6 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, sowie auf die Ausübung der Mitgliedschafts- und Gläubigerrechte zu verzichten.

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 stützen, die sie von der Depotbank, dem Portfoliomanager, der Gesellschaft oder Dritten erhält oder aus der Presse erfährt.

3 Informationen über die Depotbank

3.1 Allgemeine Angaben zur Depotbank

Depotbank ist die UBS Switzerland AG, Bahnhofstrasse 45, 8001 Zürich. Die Bank wurde 2014 als Aktiengesellschaft mit Sitz in Zürich gegründet und übernahm per 14. Juni 2015 das in der Schweiz gebuchte Privat- und Unternehmenskundengeschäft sowie das in der Schweiz gebuchte Wealth Management Geschäft von UBS AG.

3.2 Weitere Angaben zur Depotbank

UBS Switzerland AG bietet als Universalbank eine breite Palette von Bankdienstleistungen an.

UBS Switzerland AG ist eine Konzerngesellschaft von UBS Group AG. UBS Group AG gehört mit einer konsolidierten Bilanzsumme von USD 1 104 364 Mio. und ausgewiesenen Eigenmitteln von USD 57 218 Mio. per 31. Dezember 2022 zu den finanzstärksten Banken der Welt. Sie beschäftigt weltweit 72 597 Mitarbeiter in einem weit verzweigten Netz von Geschäftsstellen.

Die Depotbank kann Dritt- und Zentralverwahrer im In- und Ausland mit der Aufbewahrung des Vermögens der Teilvermögen beauftragen, soweit dies im Interesse einer sachgerechten Verwahrung liegt. Für Finanzinstrumente darf die Übertragung 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.

Damit gehen folgende Risiken einher: 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 Depotbank ist bei den US-Steuerbehörden als Reporting Financial Institution unter einem 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.

4 Informationen über Dritte

4.1 Zahlstellen

Zahlstellen sind UBS Switzerland AG, Bahnhofstrasse 45, 8001 Zürich, mit sämtlichen Geschäftsstellen in der Schweiz

4.2 Vertreiber

Die Fondsleitung behält sich vor, inskünftig Vertreiber zu ernennen.

4.3 Schätzungsexperten

Die Fondsleitung hat mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde Wüest Partner AG, Zürich, als Schätzungsexperte beauftragt. Wüest Partner AG zeichnet sich aus durch ihre langjährige Erfahrung in der Schätzung von Grundstücken und Liegenschaften. Die genaue Ausführung des Auftrages regelt ein zwischen der Pensimo Fondsleitung AG und Wüest Partner AG abgeschlossener Auftrag. Innerhalb von Wüest Partner AG wurden folgende Hauptverantwortliche beauftragt: Stefan Meier, Architekt, Frauenfeld und Vincent Clapasson, Betriebswirt, Morges.

5 Weitere Informationen

5.1 Nützliche Hinweise

ValorenNummer	2 616 884
ISIN:	CH 002 616 884 6
Kotierung:	Im Segment «Anlagefonds» SIX Swiss Exchange, Zürich
Clearingstelle:	SIX SIS AG
Rechnungseinheit:	CHF

5.2 Publikationen des Immobilienfonds

Weitere Informationen über den Immobilienfonds sind im letzten Jahres- beziehungsweise Halbjahresbericht enthalten. Zudem können aktuellste Informationen im Internet unter www.swissfunddata.ch abgerufen werden.

Bei einer Fondsvertragsänderung, einem Wechsel der Fondsleitung oder der Depotbank sowie der Auflösung des Immobilienfonds erfolgt die Veröffentlichung durch die Fondsleitung auf der elektronischen Plattform www.swissfunddata.ch.

Der Ausgabe- und Rücknahmepreis bzw. der Nettoinventarwert mit dem Hinweis «exklusive Kommissionen» wird bei jeder Ausgabe und Rücknahme von Anteilen im Internet unter www.swissfunddata.ch publiziert. Der Nettoinventarwert ist jederzeit im Internet unter www.swissfunddata.ch einsehbar und wird einmal jährlich nach Vorliegen des geprüften Jahresabschlusses aktualisiert.

5.3 Versicherung der Immobilien

Die sich im Eigentum dieses Immobilienfonds befindlichen Immobilien sind grundsätzlich gegen Feuer- und Wasserschäden sowie Schäden in Folge haftpflichtrechtlich relevanter Ursachen versichert. Mietertragsausfälle als Folgekosten von Feuer- und Wasserschäden sind in diesem Versicherungsschutz eingeschlossen. Ferner sind die Immobilien bis zu einem gewissen Maximalbetrag gegen Erdbebensschäden und deren Folgen versichert.

5.4 Verkaufsbeschränkungen

Bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen dieses Immobilienfonds im Ausland, kommen die dort geltenden Bestimmungen zur Anwendung.

a) Für folgende Länder liegt eine Bewilligung für die Vertriebstätigkeit vor:

Schweiz

b) Anteile dieses Immobilienfonds dürfen innerhalb der USA weder angeboten, verkauft noch ausgeliefert werden. Sie 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.

c) Weiter bestehen nachfolgende Verkaufsbeschränkungen:

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.

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

6 Weitere Anlageinformationen

6.1 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 Fund einer breiten Anleger-schaft zur Verfügung.

7 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

I Grundlagen

§ 1 Bezeichnung; Firma und Sitz von Fondsleitung und Depotbank

1. Unter der Bezeichnung Swissinvest Real Estate 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 Pensimo Fondsleitung AG, mit Sitz in Zürich.
3. Depotbank ist UBS Switzerland AG, mit Sitz in Zürich.

II Rechte und Pflichten der Vertragsparteien

§ 2 Der Fondsvertrag

Die Rechtsbeziehungen zwischen Anleger¹ einerseits und Fondsleitung und Depotbank andererseits werden durch den vorliegenden Fondsvertrag und die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen der Kollektivanlagengesetzgebung geordnet.

§ 3 Die Fondsleitung

1. Die Fondsleitung verwaltet den Immobilienfonds für Rechnung der Anleger selbständig und in eigenem Namen. Sie entscheidet insbesondere über die Ausgabe von Anteilen, die Anlagen und deren Bewertung. Sie berechnet den Nettoinventarwert und setzt Ausgabe- und Rücknahmepreise sowie Gewinnausschüttungen fest. 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 legen Rechenschaft ab über die von ihnen verwalteten kollektiven Kapitalanlagen und informieren über sämtliche den Anleger direkt oder indirekt belasteten Gebühren und Kosten sowie über von Dritten zugeflossenen Entschädigungen, insbesondere Provisionen, Rabatte oder sonstige vermögenswerte Vorteile.
3. Die Fondsleitung darf Anlegeentscheide sowie Teilaufgaben wie die Führung der Buchhaltung der zugehörigen Immobiliengesellschaften, die Verwaltung der Liegenschaften, die Berechnung der Liquidationssteuern u.ä.m., Dritten übertragen, soweit dies im Interesse einer sachgerechten Verwaltung liegt. Sie beauftragt ausschliesslich Personen, die über die für diese Tätigkeit notwendigen Fähigkeiten, Kenntnisse und Erfahrungen und über die erforderlichen Bewilligungen verfügen. Sie instruiert und überwacht die beigezogenen Dritten sorgfältig.
Die Fondsleitung bleibt für die Erfüllung der aufsichtsrechtlichen Pflichten verantwortlich und wahrt bei der Übertragung von Aufgaben die Interessen der Anleger. Für Handlungen der Personen, denen die Fondsleitung Aufgaben übertragen hat, haftet sie wie für eigenes Handeln.
Die Anlageentscheide dürfen nur an Vermögensverwalter übertragen werden, die über die erforderlichen Bewilligungen verfügen.
4. Die Fondsleitung kann mit Zustimmung der Depotbank eine Änderung dieses Fondsvertrages bei der Aufsichtsbehörde zur Genehmigung einreichen (vgl. § 27).

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

5. Die Fondsleitung kann den Immobilienfonds mit anderen Immobilienfonds gemäss den Bestimmungen von § 24 vereinigen, gemäss den Bestimmungen von § 25 in eine andere Rechtsform einer kollektiven Kapitalanlage umwandeln oder gemäss den Bestimmungen von § 26 auflösen.
6. Die Fondsleitung hat Anspruch auf die in § 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.
7. Die Fondsleitung haftet dem Anleger dafür, dass die Immobiliengesellschaften, die zum Immobilienfonds gehören, die Vorschriften des KAG und des Fondsvertrages einhalten.
8. Die Fondsleitung sowie deren Beauftragte und die ihnen nahe stehenden natürlichen und juristischen Personen dürfen vom Immobilienfonds grundsätzlich keine Immobilienwerte übernehmen oder ihm abtreten; vorbehalten bleibt Ziff. 9 nachstehend.
9. Die Aufsichtsbehörde kann in begründeten Einzelfällen Ausnahmen vom Verbot von Geschäften mit nahestehenden Personen bewilligen, wenn die Ausnahme im Interesse der Anleger ist und zusätzlich zur Schätzung der ständigen Schätzungsexperten des Immobilienfonds ein von diesen bzw. deren Arbeitgeber und von der Fondsleitung sowie der Depotbank des Immobilienfonds unabhängiger Schätzungsexperten die Marktkonformität des Kaufs- und Verkaufspreises des Immobilienwertes sowie der Transaktionskosten bestätigt.
Nach Abschluss der Transaktion erstellt die Fondsleitung einen Bericht mit Angaben zu den einzelnen übernommenen oder übertragenen Immobilienwerten und deren Wert am Stichtag der Übernahme oder Abtretung, mit dem Schätzungsbericht der ständigen Schätzungsexperten sowie dem Bericht über die Marktkonformität des Kaufs oder Verkaufspreises des unabhängigen Schätzungsexperten im Sinne von Art. 32a Abs. 1 Buchstabe c KKV.
Die Prüfgesellschaft bestätigt im Rahmen ihrer Prüfung der Fondsleitung die Einhaltung der besonderen Treuepflicht bei Immobilienanlagen.
Die Fondsleitung erwähnt im Jahresbericht des Immobilienfonds die bewilligten Geschäfte mit nahestehenden Personen.

§ 4 Die Depotbank

1. Die Depotbank bewahrt das Fondsvermögen auf, insbesondere die unbelehnten Schuldbriefe sowie die Aktien der Immobiliengesellschaften. Sie besorgt die Ausgabe und Rücknahme der Fondsanteile sowie den Zahlungsverkehr für den Immobilienfonds. Für die laufende Verwaltung von Immobilienwerten kann sie Konten von Dritten führen lassen.
2. Die Depotbank gewährleistet, dass ihr bei Geschäften, die sich auf das Vermögen des Immobilienfonds beziehen, der Gegenwart innert der üblichen Fristen übertragen wird. Sie benachrichtigt die Fondsleitung, falls der Gegenwart nicht innert der üblichen Frist erstattet wird, und fordert von der Gegenpartei Ersatz für den betroffenen Vermögenswert, sofern dies möglich ist.
3. Die Depotbank führt die erforderlichen Aufzeichnungen und Konten so, dass sie jederzeit die verwahrten Vermögensgegenstände der einzelnen Anlagefonds voneinander unterscheiden kann.
Die Depotbank prüft bei Vermögensgegenständen, die nicht in Verwahrung genommen werden können, das Eigentum der Fondsleitung und führt darüber Aufzeichnungen.
4. Die Depotbank und ihre Beauftragten unterliegen der Treue-, Sorgfalts- und Informationspflicht. Sie handeln unabhängig und wahren ausschliesslich die Interessen der Anleger. Sie treffen die organisatorischen Massnahmen, die für eine einwandfreie Geschäftsführung erforderlich sind. Sie legen Rechenschaft ab über die von ihnen aufbewahrten kollektiven Kapitalanlagen und informieren

über sämtliche den Anlegern direkt oder indirekt belasteten Gebühren und Kosten sowie über von Dritten zugeflossenen Entschädigungen, insbesondere Provisionen, Rabatte oder sonstige vermögenswerte Vorteile.

5. Die Depotbank kann Dritt- und Zentralverwahrer im In- und 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 Qualifikation verfügt, die für die Art und die Komplexität der Vermögensgegenstände, die ihm anvertraut wurden, erforderlich sind;
 - b) einer regelmässigen externen Prüfung unterzogen und damit sichergestellt wird, dass sich die Finanzinstrumente in seinem Besitz befinden;
 - c) die von der Depotbank erhaltenen Vermögensgegenstände so verwahrt, dass sie von der Depotbank durch regelmässige Bestandesabgleiche zu jeder Zeit eindeutig als zum Fondsvermögen gehörend identifiziert werden können;
 - d) die für die Depotbank geltenden Vorschriften hinsichtlich der Wahrnehmung ihrer delegierten Aufgaben und der Vermeidung von Interessenskonflikten 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 Prospekt 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 Anlageproduktes. Die Anleger sind im Prospekt über die Aufbewahrung durch nicht beaufsichtigte Dritt- oder Zentralverwahrer zu informieren.

6. Die Depotbank sorgt dafür, dass die Fondsleitung das Gesetz und den Fondsvertrag beachtet. Sie prüft, ob die Berechnung des Nettoinventarwertes und der Ausgabe- und Rücknahmepreise der Anteile sowie die Anlageentscheide dem 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.
7. Die Depotbank hat Anspruch auf die in § 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 Depotbank sowie deren Beauftragte und die ihnen nahe stehenden natürlichen und juristischen Personen dürfen vom Immobilienfonds keine Immobilienwerte übernehmen oder ihm abtreten.

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

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

§ 5 Die Anleger

1. Der Kreis der Anleger ist nicht beschränkt.
2. Die Anleger erwerben mit Vertragsabschluss und der Einzahlung in bar eine Forderung gegen die Fondsleitung auf Beteiligung am Vermögen und am Ertrag des Immobilienfonds. Anstelle der Einzahlung in bar kann auf Antrag des Anlegers und mit Zustimmung der Fondsleitung eine Sacheinlage gemäss den Bestimmungen von § 17 Ziff. 9 vorgenommen werden. Die Forderung der Anleger ist in Anteilen begründet.
3. Die Anleger sind nur zur Einzahlung des von ihnen gezeichneten Anteils in den Immobilienfonds verpflichtet. Ihre persönliche Haftung für Verbindlichkeiten des Immobilienfonds ist ausgeschlossen.
4. Die Anleger erhalten bei der Fondsleitung jederzeit Auskunft über die Grundlagen für die Berechnung des Nettoinventarwertes pro Anteil. Machen die Anleger ein Interesse an näheren Angaben über einzelne Geschäfte der Fondsleitung wie die Ausübung von Mitgliedschafts- und Gläubigerrechten oder über das Risikomanagement geltend, so erteilt ihnen die Fondsleitung auch darüber jederzeit Auskunft. Die Anleger können beim Gericht am Sitz der Fondsleitung verlangen, dass die Prüfgesellschaft oder eine andere sachverständige Person den abklärungsbedürftigen Sachverhalt untersucht und ihnen darüber Bericht erstattet.
5. Die Anleger können den Fondsvertrag jeweils auf das Ende eines Rechnungsjahrs unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten kündigen und die Auszahlung ihres Anteils am Immobilienfonds in bar verlangen.
Die Fondsleitung kann unter bestimmten Bedingungen die während eines Rechnungsjahres gekündigten Anteile nach Abschluss desselben vorzeitig zurückzahlen (vgl. § 17 Ziff. 2).
Die ordentliche wie auch die vorzeitige Rückzahlung erfolgen innerhalb von zwei Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres.
6. Die Anteile eines Anlegers müssen durch die Fondsleitung in Zusammenarbeit mit der Depotbank zum jeweiligen Rücknahmepreis zwangsweise zurückgenommen werden, wenn:
 - a) dies zur Wahrung des Rufes des Finanzplatzes, namentlich zur Bekämpfung der Geldwäscherei, erforderlich ist;
 - b) der Anleger die gesetzlichen oder vertraglichen Voraussetzungen zur Teilnahme an diesem Immobilienfonds nicht mehr erfüllt.
7. Zusätzlich können die Anteile eines Anlegers durch die Fondsleitung in Zusammenarbeit mit der Depotbank zum jeweiligen Rücknahmepreis zwangsweise zurückgenommen werden, wenn:
 - a) die Beteiligung des Anlegers am Immobilienfonds geeignet ist, die wirtschaftlichen Interessen der übrigen Anleger massgeblich zu beeinträchtigen, insbesondere wenn die Beteiligung steuerliche Nachteile für den Immobilienfonds im In- oder Ausland zeitigen kann;
 - b) Anleger ihre Anteile in Verletzung von Bestimmungen eines auf sie anwendbaren in- oder ausländischen Gesetzes, dieses Fondsvertrages oder des Prospektes erworben haben oder halten;
 - c) die wirtschaftlichen Interessen der Anleger beeinträchtigt werden, insbesondere in Fällen, wo einzelne Anleger durch systematische Zeichnungen und unmittelbar darauf folgende Rücknahmen Vermögensvorteile zu erzielen versuchen, indem sie Zeitunterschiede zwischen der Festlegung der Schlusskurse und der Bewertung des Fondsvermögens ausnutzen (Marketing Timing).
8. Eine durch Split oder Vereinigung im Interesse der Anleger entstandene Anteilsfraction 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 Prüfgesellschaft vorgängig zu informieren.

§ 6 Anteile und Anteilsklassen

1. Die Fondsleitung kann mit Zustimmung der Depotbank und Genehmigung der Aufsichtsbehörde jederzeit verschiedene Anteilsklassen schaffen, aufheben oder vereinigen. Alle Anteilsklassen berechtigen zur Beteiligung am ungeteilten Fondsvermögen, welches seinerseits nicht segmentiert ist. Diese Beteiligung kann aufgrund klassenspezifischer Kostenbelastung oder Ausschüttungen oder aufgrund klassenspezifischer Erträge unterschiedlich ausfallen und die verschiedenen Anteilsklassen können deshalb einen unterschiedlichen Nettoinventarwert pro Anteil aufweisen. Für klassenspezifische Kostenbelastungen haftet das Vermögen des Immobilienfonds als Ganzes.
2. Die Schaffung, Aufhebung oder Vereinigung von Anteilsklassen wird in den Publikationsorganen bekannt gegeben. Nur die Vereinigung gilt als Änderung des Fondsvertrages im Sinne von § 26.
3. Die verschiedenen Anteilsklassen können sich namentlich hinsichtlich Kostenstruktur, Referenzwährung, Währungsabsicherung, Ausschüttung oder Thesaurierung der Erträge, Mindestanlage sowie Anlegerkreis unterscheiden. Vergütungen und Kosten werden nur derjenigen Anteilsklasse belastet, der eine bestimmte Leistung zukommt. Vergütungen und Kosten, die nicht eindeutig einer Anteilsklasse zugeordnet werden können, werden den einzelnen Anteilsklassen im Verhältnis zum Fondsvermögen belastet.
4. Der Immobilienfonds ist nicht in Anteilsklassen unterteilt.
5. Die Anteile werden nicht verbrieft, sondern buchmässig geführt. Der Anleger ist nicht berechtigt, die Aushändigung eines Anteilsscheines zu verlangen.

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 Verkehrswerten¹ und sind 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. Werden Beschränkungen in Verbindung mit Derivaten gemäss § 12 nachstehend durch eine Veränderung des Deltas verletzt, so ist der ordnungsgemässe Zustand unter Wahrung der Interessen der Anleger spätestens innerhalb von drei Bankwerktagen wieder herzustellen.

§ 8 Anlagepolitik

1. Die Fondsleitung investiert das Vermögen dieses Immobilienfonds in Immobilienwerte in der Schweiz unter Wahrung des Grundsatzes der Risikoverteilung (Berücksichtigung der geographischen Lage, Nutzungsart, Alter und Bausubstanz), vorwiegend in Grundstücke einschliesslich Zugehör. Die mit diesen Anlagen verbundenen Risiken sind im Prospekt offen zu legen.

¹ Im vorliegenden Prospekt mit integriertem Fondsvertrag wird der Begriff Verkehrswert nach KAG dem Begriff Marktwert gleichgesetzt.

2. Als Anlagen dieses Immobilienfonds sind zugelassen:
 - a) Grundstücke einschliesslich Zugehör: Als Grundstücke gelten:
 - Wohnbauten im Sinne von Liegenschaften, welche Wohnzwecken dienen;
 - 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 Prozent des Liegenschaftsertrages ausmacht;
 - 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 Prozent, aber weniger als 60 Prozent des Liegenschaftsertrages ausmacht;
 - Stockwerkeigentum;
 - Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten; unbebaute Grundstücke müssen erschlossen und für eine umgehende Überbauung geeignet sein sowie über eine rechtskräftige Baubewilligung für deren Überbauung verfügen. Mit der Ausführung der Bauarbeiten muss vor Ablauf der Gültigkeitsdauer der jeweiligen Baubewilligung begonnen werden;
 - Baurechtsgrundstücke (inkl. Bauten und Baudienstbarkeiten); Gewöhnliches Miteigentum an Grundstücken ist zulässig, sofern die Fondsleitung einen beherrschenden Einfluss ausüben kann, das heisst wenn sie über die Mehrheit der Miteigentumsanteile und Stimmen verfügt.
 - b) Beteiligungen an und Forderungen gegen Immobiliengesellschaften, deren Zweck einzig der Erwerb und Verkauf oder die Vermietung und Verpachtung eigener Grundstücke ist, sofern mindestens zwei Drittel ihres Kapitals und der Stimmen im Immobilienfonds vereinigt sind.
 - c) Anteile an anderen Immobilienfonds (einschliesslich Real Estate Investment Trusts) sowie Immobilieninvestmentgesellschaften und –zertifikate, die an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt werden.

Die Fondsleitung darf unter Vorbehalt von § 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.
 - d) Schuldbriefe oder andere vertragliche Grundpfandrechte.

Die Grundstücke sind auf die zu 100 % im Eigentum des Immobilienfonds gehaltenen Immobiliengesellschaften im Grundbuch eingetragen.
3. Die Fondsleitung darf für Rechnung des Fonds Bauten erstellen lassen. Sie darf in diesem Fall für die Zeit der Vorbereitung, des Baus oder der Gebäudesanierung der Ertragsrechnung des Immobilienfonds für Bauland und angefangene Bauten einen Bauzins zum marktüblichen Satz gutschreiben, sofern dadurch die Kosten den geschätzten Verkehrswert nicht übersteigen.
4. Die Fondsleitung stellt ein angemessenes Liquiditätsmanagement sicher. Die Einzelheiten werden im Prospekt offengelegt.
5. Die Fondsleitung verfolgt eine auf Nachhaltigkeit ausgerichtete Anlagepolitik, welche die Faktoren Umwelt, Soziales und Governance (ESG) systematisch in die Anlageentscheide und die Verwaltung der Immobilien einbezieht. Das Nachhaltigkeitsziel besteht insbesondere in der schrittweisen Verbesserung der Energie- und Ressourceneffizienz des Immobilienportfolios sowie in der Reduktion der betrieblichen Treibhausgasemissionen im Einklang mit den Schweizer Klimazielen. Diese Nachhaltigkeitspolitik wird für mindestens 85% der Anlagen des Immobilienfonds gemäss §8 Ziff. 2 Bst. a und b umgesetzt. Dies erlaubt dem Fonds, auch Akquisitionen zu tätigen, welche die Zielvorgaben der Nachhaltigkeitspolitik beim Ankauf noch nicht erreichen. Die Umsetzung erfolgt durch die folgenden, nachhaltigen Anlageansätze:

- a) **Integrationsansatz:** Die Fondsleitung bezieht systematisch ökologische und soziale Themen in die Anlageentscheidungen und über den gesamten Lebenszyklus der Grundstücke mit ein. Dies geschieht auf der Basis von zielgerichteten Prozessen und Datenanalysen. Berücksichtigt werden insbesondere Kriterien wie Energieeffizienz, der Einsatz erneuerbarer Energien, nachhaltige Baumaterialien, die Förderung der Biodiversität, die Gesundheit und das Wohlbefinden der Mieter sowie ein transparentes Nachhaltigkeitsreporting inkl. Benchmarking. Bei Kauf, Neubau, Sanierung und Bewirtschaftung der Grundstücke erfolgt eine Beurteilung der Entwicklungsmöglichkeiten und -ziele, welche anschliessend regelmässig überprüft werden.
- b) **Klima-Ausrichtung:** Die Anlagepolitik ist darauf ausgerichtet, das Netto-Null-Treibhausgasemissionsziel für das Immobilienportfolio bis spätestens 2050 zu erreichen, im Einklang mit den Klimazielen des Bundes. Der Immobilienfonds weist für das Portfolio mithilfe eines Absenkpfeils und mindestens eines Zwischenziels den Plan aus, wie dieses Ziel erreicht wird. Der Fortschritt bei der Erreichung der Zielsetzung wird regelmässig überprüft und jährlich im Rahmen der Berichterstattung offengelegt. Die Fondsleitung hat sich folgende Ziele gesetzt, wobei zukünftig auch noch weitere Zwischenziele gesetzt werden können:
- Ziel 2050**
Scope 1: -100 % CO₂eq/m² EBF*/Jahr gegenüber Basisjahr 2021
Scope 1 + 2: -100 % CO₂eq/m² EBF*/Jahr gegenüber Basisjahr 2021
- Zwischenziel 2035**
Scope 1: - 50 % CO₂eq/m² EBF*/Jahr gegenüber Basisjahr 2021
Scope 1 + 2: -50 % CO₂eq/m² EBF*/Jahr gegenüber Basisjahr 2021
* Energiebezugsfläche

Weitere Ausführungen zur Nachhaltigkeitspolitik, den angewendeten Massnahmen, der Überprüfung sowie der Berichterstattung finden sich im Prospekt.

§ 9 Sicherstellung der Verbindlichkeiten und kurzfristig verfügbaren Mittel

1. Die Fondsleitung muss zur Sicherstellung der Verbindlichkeiten einen angemessenen Teil des Fondsvermögens in kurzfristigen festverzinslichen Effekten oder in kurzfristig verfügbaren Mitteln halten. Sie darf diese Effekten und Mittel in der Rechnungseinheit des Immobilienfonds sowie in anderen Währungen, auf welche die Verbindlichkeiten lauten, halten.
2. Als Verbindlichkeiten gelten aufgenommene Kredite, Verpflichtungen aus dem Geschäftsgang sowie sämtliche Verpflichtungen aus gekündigten Anteilen.
3. Als kurzfristig festverzinsliche Effekten gelten Forderungsrechte mit einer Laufzeit oder Restlaufzeit bis zu 12 Monaten.
4. Als kurzfristig verfügbare Mittel gelten Kasse und Bankguthaben sowie Forderungen aus Pensionsgeschäften auf Sicht und Zeit mit Laufzeiten bis zu 12 Monaten sowie fest zugesagte Kreditlimiten einer Bank bis zu 10 Prozent des Nettofondsvermögens. Die Kreditlimiten sind der Höchstgrenze der zulässigen Verpfändung nach § 14 Ziff. 2 anzurechnen.
5. Zur Sicherstellung von bevorstehenden Bauvorhaben können festverzinsliche Effekten mit einer Laufzeit oder einer Restlaufzeit von bis zu 24 Monaten gehalten werden.

B Anlagetechniken und -instrumente

§ 10 Effektenleihe

Die Fondsleitung tätigt keine Effektenleihe-Geschäfte.

§ 11 Pensionsgeschäfte

Die Fondsleitung tätigt keine Pensions-Geschäfte.

§ 12 Derivate

1. Die Fondsleitung darf Derivate ausschliesslich zur Absicherung von Zinsrisiken einsetzen. Sie sorgt dafür, dass der Einsatz von Derivaten in seiner ökonomischen Wirkung auch unter ausserordentlichen Marktverhältnissen nicht zu einer Abweichung von den in diesem Fondsvertrag, im Prospekt und im vereinfachten Prospekt genannten Anlagezielen bzw. zu einer Veränderung des Anlagecharakters des Anlagefonds führt.
2. Der Einsatz von Derivaten ist auf engagementreduzierende Positionen beschränkt und ist in seiner ökonomischen Wirkung dem Verkauf eines Basiswertes bzw. der Reduktion einer Verpflichtung (Kreditaufnahme) ähnlich. Das Risikomessverfahren entspricht einem modifizierten Commitment-Ansatz I. Der Einsatz der Derivate übt somit weder eine Hebelwirkung auf das Fondsvermögen aus noch entspricht dieser einem Leerverkauf. Die Fondsleitung muss jederzeit in der Lage sein, die mit Derivaten verbundenen Liefer- und Zahlungsverpflichtungen nach Massgabe der Kollektivanlagen-gesetzgebung aus dem Fondsvermögen zu erfüllen.
3. Es dürfen nur Derivat-Grundformen verwendet werden. Diese umfassen:
 - a) Call- oder Put-Optionen, deren Wert bei Verfall linear von der positiven oder negativen Differenz zwischen dem Verkehrswert des Basiswerts und dem Ausübungspreis abhängt und null wird, wenn die Differenz das andere Vorzeichen hat;
 - b) Swaps, deren Zahlungen linear und pfadunabhängig vom Wert des Basiswertes oder einem absoluten Betrag abhängen;
 - c) Termingeschäfte (Futures und Forwards), deren Wert linear vom Wert des Basiswertes abhängt.
4.
 - a) Die mit engagementreduzierenden Derivaten eingegangenen Verpflichtungen müssen unter Vorbehalt von Buchstabe b und d dauernd durch die dem Derivat zu Grunde liegenden Basiswerte gedeckt sein.
 - b) Eine Deckung mit anderen Anlagen als den Basiswerten ist bei engagementreduzierenden Derivaten zulässig, die auf einen Index lauten, welcher
 - von einer externen, unabhängigen Stelle berechnet wird;
 - für die als Deckung dienenden Anlagen repräsentativ ist; in einer adäquaten Korrelation zu diesen Anlagen steht.
 - c) Die Fondsleitung muss jederzeit uneingeschränkt über die Basiswerte oder Anlagen verfügen können. Basiswerte oder Anlagen können gleichzeitig als Deckung für mehrere engagementreduzierende Derivate herangezogen werden, wenn diese ein Zinsrisiko beinhalten und sich auf die gleichen Basiswerte beziehen.
 - d) Ein engagementreduzierendes Derivat kann bei der Berechnung der entsprechenden Basiswerte mit dem «Delta» gewichtet werden.
5. Die Fondsleitung kann sowohl standardisierte als auch nicht standardisierte Derivate einsetzen. Sie kann die Geschäfte mit Derivaten an einer Börse, an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt oder OTC (Over-the-Counter) abschliessen.
 - a) Die Fondsleitung darf OTC-Geschäfte nur mit beaufsichtigten Finanzintermediären abschliessen, welche auf diese Geschäftsarten spezialisiert sind und eine einwandfreie Durchführung des Geschäftes gewährleisten. Handelt es sich bei der Gegenpartei nicht um die Depotbank, hat erstere oder der

Garant das von der Kollektivanlagengesetzgebung vorgeschriebene Mindest-rating gemäss Art. 33 KKVFINMA aufzuweisen.

- b) Ein OTC-Derivat muss täglich zuverlässig und nachvollziehbar bewertet und jederzeit zum Verkehrswert veräussert, liquidiert oder durch ein Gegen-geschäft glattgestellt werden können.
 - c) Ist für ein OTC abgeschlossenes Derivat kein Marktpreis erhältlich, so muss der Preis jederzeit anhand von Bewertungsmodellen, die angemessen und in der Praxis anerkannt sind, auf Grund des Verkehrswertes der Basiswerte nachvollziehbar sein. Darüber hinaus müssen vor einem Abschluss konkrete Offerten von mindestens zwei möglichen Gegenparteien eingeholt und muss unter Berücksichtigung des Preises, der Bonität, der Risikoverteilung und des Dienstleistungsangebots der Gegenparteien das vorteilhafteste Angebot akzeptiert werden. Der Abschluss und die Preisbestimmung sind nachvoll-ziehbar zu dokumentieren.
6. Bei der Einhaltung der gesetzlichen und vertraglichen Anlagebeschränkungen (Maximal- und Minimallimiten) sind die Derivate nach Massgabe der Kollektiv-anlagengesetzgebung zu berücksichtigen.
7. Der Prospekt enthält weitere Angaben:
- zur Bedeutung von Derivaten im Rahmen der Anlagestrategie;
 - zu den Auswirkungen der Derivatverwendung auf das Risikoprofil des Anlage-fonds;
 - zu den Gegenparteirisiken von Derivaten.

§ 13 Aufnahme und Gewährung von Krediten

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

§ 14 Belastung der Grundstücke

- 1. Die Fondsleitung bzw. ihre Immobiliengesellschaften können Grundstücke ver-pfänden und die Pfandrechte zur Sicherung übertragen.
- 2. Die Belastung aller Grundstücke darf jedoch im Durchschnitt ein Drittel des Ver-kehrswertes nicht übersteigen.
Zur Wahrung der Liquidität kann die Belastung vorübergehend und ausnahms-weise auf die Hälfte des Verkehrswertes erhöht werden, sofern die Interessen der Anleger gewahrt bleiben. In diesem Fall hat die Prüfgesellschaft im Rahmen der Prüfung des Immobilienfonds zu den Voraussetzungen gemäss Art. 96 Abs. 1 bis KKV Stellung zu nehmen.

C Anlagebeschränkungen

§ 15 Risikoverteilung und deren Beschränkungen

- 1. Die Anlagen sind nach Objekten, deren Nutzungsart, Alter, Bausubstanz und Lage zu verteilen.
- 2. 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.
- 3. Der Verkehrswert eines Grundstücks darf nicht mehr als 25 Prozent des Fonds-vermögens betragen.
- 4. Im Weiteren beachtet die Fondsleitung bei der Verfolgung der Anlagepolitik gemäss § 8 folgende Anlagebeschränkungen bezogen auf das Fondsvermögen:
 - a) Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten dürfen höchstens 30 Prozent des Fondsvermögens ausmachen;

- b) Baurechtsgrundstücke dürfen höchstens 30 Prozent des Fondsvermögens ausmachen;
- c) Schuldbriefe und andere vertragliche Grundpfandrechte dürfen höchstens 10 Prozent des Fondsvermögens betragen;
- d) Anteile an anderen Immobilienfonds und Immobilieninvestmentgesellschaften dürfen höchstens 25 % des Fondsvermögens ausmachen;
- e) die Anlagen nach Buchstaben a und b vorstehend dürfen zusammen höchstens 40 % des Fondsvermögens ausmachen.

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

§ 16 Berechnung des Nettoinventarwertes und Beizug von Schätzungsexperten

1. Der Nettoinventarwert des Immobilienfonds wird zum Verkehrswert auf Ende des Rechnungsjahres sowie bei jeder Ausgabe von Anteilen in Schweizer Franken berechnet.
2. Die Fondsleitung lässt auf den Abschluss jedes Rechnungsjahres sowie bei der Ausgabe von Anteilen den Verkehrswert der zum Immobilienfonds gehörenden Grundstücke durch unabhängige Schätzungsexperten überprüfen. Dazu beauftragt die Fondsleitung mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde mindestens zwei natürliche oder eine juristische Person als unabhängige Schätzungsexperten. Die Besichtigung der Grundstücke durch die Schätzungsexperten ist mindestens alle drei Jahre zu wiederholen. Bei Erwerb/Veräusserung von Grundstücken lässt die Fondsleitung die Grundstücke vorgängig schätzen. Bei Veräusserung ist eine neue Schätzung nicht nötig, sofern die bestehende Schätzung nicht älter als 3 Monate ist und sich die Verhältnisse nicht wesentlich geändert haben.
3. An einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelte Anlagen sind mit den am Hauptmarkt bezahlten aktuellen Kursen zu bewerten. Andere Anlagen oder Anlagen, für die keine aktuellen Kurse verfügbar sind, sind mit dem Preis zu bewerten, der bei sorgfältigem Verkauf im Zeitpunkt der Schätzung wahrscheinlich erzielt würde. Die Fondsleitung wendet in diesem Fall zur Ermittlung des Verkehrswertes angemessene und in der Praxis anerkannte Bewertungsmodelle und -grundsätze an.
4. Offene kollektive Kapitalanlagen werden mit ihrem Rücknahmepreis bzw. Nettoinventarwert bewertet. Werden sie regelmässig an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt, so kann die Fondsleitung diese gemäss Ziff. 3 bewerten.
5. Der Wert von kurzfristigen festverzinslichen Effekten, welche nicht an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt werden, wird wie folgt bestimmt: Der Bewertungspreis solcher Anlagen wird, ausgehend vom Nettoerwerbspreis, unter Konstanzhaltung der daraus berechneten Anlagerendite, sukzessiv dem Rückzahlungspreis angeglichen. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen wird die Bewertungsgrundlage der einzelnen Anlagen der neuen Marktrendite angepasst. Dabei wird bei fehlendem aktuellem Marktpreis in der Regel auf die Bewertung von Geldmarktinstrumenten mit gleichen Merkmalen (Qualität und Sitz des Emittenten, Ausgabewährung, Laufzeit) abgestellt.
6. Bankguthaben werden mit ihrem Forderungsbetrag plus aufgelaufene Zinsen bewertet. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen oder der Bonität wird die Bewertungsgrundlage für Bankguthaben auf Zeit den neuen Verhältnissen angepasst.
7. Die Bewertung der Grundstücke für den Immobilienfonds erfolgt nach der aktuellen Asset Management Association Switzerland Richtlinie für die Immobilienfonds.

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.

8. 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.

§ 17 Ausgabe und Rücknahme von Anteilen sowie Handel

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. 5. Die Fondsleitung kann die während eines Rechnungsjahrs gekündigten Anteile nach Abschluss desselben vorzeitig zurückzahlen, wenn:
 - a) der Anleger dies bei der Kündigung schriftlich verlangt;
 - b) sämtliche Anleger, die eine vorzeitige Rückzahlung gewünscht haben, befriedigt werden können.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 § 16 berechneten Nettoinventarwert je Anteil, zuzüglich der Ausgabekommission und abzüglich der Rücknahmekommission gemäss § 18.

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.
4. Die Fondsleitung kann die Ausgabe der Anteile jederzeit einstellen sowie Anträge auf Zeichnung oder Umtausch von Anteilen zurückweisen.
5. Die Ausgabe- und Rücknahmepreise werden auf einen Franken gerundet.
6. Bei Vorliegen folgender ausserordentlicher Verhältnisse kann die Fondsleitung 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 Fonds undurchführbar werden;
 - d) zahlreiche Anteile gekündigt werden und dadurch die Interessen der übrigen Anleger wesentlich beeinträchtigt werden können.
7. Die Fondsleitung teilt den Entscheid über den Aufschub unverzüglich der Prüfungsgesellschaft, der Aufsichtsbehörde sowie in angemessener Weise den Anlegern mit.
8. Solange die Rückzahlung der Anteile aus den unter § 17 Ziff. 6 Buchstabe a) – c) genannten Gründen aufgeschoben ist, findet keine Ausgabe von Anteilen statt.
9. 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 bzw. mit der Kündigung zu stellen. Die Fondsleitung ist nicht verpflichtet, Sacheinlagen zuzulassen.

Die Fondsleitung entscheidet allein über Sacheinlagen und stimmt solchen Geschäften nur zu, sofern die Ausführung der Transaktionen vollumfänglich im Einklang mit der Anlagepolitik des Anlagefonds steht und die Interessen der übrigen Anleger dadurch nicht beeinträchtigt werden. Bringt ein Anleger eine von der Fondsleitung genehmigte Sacheinlage ein, werden die Bezugsrechte der bestehenden Anleger aufgehoben.

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

Jede Einbringung in Form von Immobilien lässt die Fondsverwaltung schätzen (vgl. Fondsvertrag § 16 Ziffer 2). Die Pflichten des Schätzungsexperten bei einer Sacheinlage sind dieselben Pflichten wie bei einem Kauf von Grundstücken (vgl. Art. 92 KKV). Die Fondsleitung erstellt bei Sacheinlagen einen Bericht, der Angaben zu den einzelnen übertragenen Anlagen, dem Kurswert dieser Anlagen am Stichtag der Übertragung, die Anzahl der als Gegenleistung ausgegebenen oder zurückgenommenen Anteile und einen allfälligen Spitzenausgleich in bar enthält. Die Depotbank prüft bei jeder Sacheinlage die Einhaltung der Treuepflicht durch die Fondsleitung sowie die Bewertung der übertragenen Anlagen und der ausgegebenen bzw. zurückgenommenen Anteile, bezogen auf den massgeblichen Stichtag. Die Depotbank meldet Vorbehalte oder Beanstandungen unverzüglich der Prüfgesellschaft.

Sacheinlagetransaktionen sind im Jahresbericht zu nennen.

V Vergütungen und Nebenkosten

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

§ 19 Vergütungen und Nebenkosten zu Lasten des Fondsvermögens

1. Für die Leitung des Immobilienfonds und der Immobiliengesellschaften, die Vermögensverwaltung und die Vertriebstätigkeit in Bezug auf den Immobilienfonds stellt die Fondsleitung zu Lasten des Immobilienfonds eine Vergütung von jährlich maximal 0.7 % des Gesamtfondsvermögens in Rechnung, die pro rata temporis bei jeder Berechnung des Nettoinventarwertes dem Fondsvermögen belastet und jeweils am Quartalsende erhoben wird (Verwaltungskommission, inkl. Vertriebskommission).
Der effektiv angewandte Satz der Verwaltungskommission ist jeweils aus dem Jahres- und Halbjahresbericht ersichtlich.
2. Für die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs des Immobilienfonds und die sonstigen in § 4 aufgeführten Aufgaben der Depotbank belastet die Depotbank dem Immobilienfonds eine Kommission von jährlich maximal 0.05 % des Gesamtfondsvermögens, die pro rata temporis bei jeder Berechnung des Nettoinventarwertes dem Fondsvermögen belastet und jeweils jährlich ausbezahlt wird (Depotbankenkommission).

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

3. Fondsleitung und Depotbank haben ausserdem Anspruch auf Ersatz der folgenden Auslagen, die ihnen in Ausführung des Fondsvertrages entstanden sind:
- a) Kosten für den An- und Verkauf von Anlagen, namentlich marktübliche Courtagen, Kommissionen, Steuern und Abgaben, sowie Kosten für die Überprüfung und Aufrechterhaltung von Qualitätsstandards bei physischen Anlagen;
 - b) Abgaben der Aufsichtsbehörde für die Gründung, Änderung, Liquidation, Fusion oder Vereinigung des Immobilienfonds;
 - c) Jahresgebühr der Aufsichtsbehörde;
 - d) Honorar der Prüfgesellschaft für die jährliche Prüfung sowie für Bescheinigung im Rahmen von Gründung, Änderung, Liquidation, Fusion oder Vereinigung des Immobilienfonds;
 - e) Honorar für Rechts- und Steuerberatung im Zusammenhang mit Gründung, Änderung, Liquidation, Fusion oder Vereinigung des Immobilienfonds sowie der allgemeinen Wahrnehmung der Interessen des Immobilienfonds und seiner Anleger;
 - f) Kosten für die Publikation des Nettoinventarwertes des Immobilienfonds sowie sämtliche Kosten für die Mitteilungen an die Anleger einschliesslich der Übersetzungskosten, welche nicht einem Fehlverhalten der Fondsleitung zuzuschreiben sind;
 - g) Kosten für den Druck juristischer Dokumente sowie Jahres- und Halbjahresberichte des Immobilienfonds;
 - h) Kosten für eine allfällige Eintragung des Immobilienfonds bei einer ausländischen Aufsichtsbehörde, namentlich von der ausländischen Aufsichtsbehörde erhobene Kommissionen, Übersetzungskosten sowie die Entschädigung des Vertreters oder der Zahlstelle im Ausland;
 - i) Kosten im Zusammenhang mit der Ausübung von Stimmrechten oder Gläubigerrechten durch den Immobilienfonds, einschliesslich der Honorarkosten für externe Berater;
 - j) Kosten und Honorare im Zusammenhang mit im Namen des Immobilienfonds eingetragenen geistigen Eigentum oder mit Nutzungsrechten des Immobilienfonds;
 - k) alle Kosten, die durch die Ergreifung ausserordentlicher Schritte zur Wahrung der Anlegerinteressen durch die Fondsleitung, den Vermögensverwalter kollektiver Kapitalanlagen oder die Depotbank verursacht werden.
 - l) Kosten und Gebühren im Zusammenhang mit der Kotierung des Immobilienfonds
 - m) Kosten und Gebühren für den Einkauf und die Nutzung von Daten und Datenlizenzen, soweit sie dem Immobilienfonds zugerechnet werden können und keine Recherchekosten darstellen;
 - n) Kosten und Gebühren für die Nutzung und Überprüfung unabhängiger Label.
4. Zusätzlich haben Fondsleitung und Depotbank ausserdem Anspruch auf Ersatz der folgenden Auslagen, die ihnen in Ausführung des Fondsvertrages entstanden sind:
- a) Kosten für den An- und Verkauf von Immobilienanlagen, namentlich marktübliche Vermittlungskommissionen, Berater- und Anwaltshonorare, Notar- und andere Gebühren sowie Steuern;
 - b) marktübliche an Dritte bezahlte Courtagen im Zusammenhang mit Erstvermietungen von Immobilien;
 - c) marktübliche Kosten für die Verwaltung der Liegenschaften durch Dritte;
 - d) Liegenschaftsaufwand, insbesondere Unterhalts- und Betriebskosten einschliesslich Versicherungskosten, öffentlich-rechtliche Abgaben sowie Kosten für Service- und Infrastrukturdienstleistungen, sofern dieser marktüblich ist und nicht von Dritten getragen wird;

- e) Honorare der unabhängigen Schätzungsexperten sowie allfälliger weiterer Experten für den Interessen der Anleger dienende Abklärungen;
 - f) Beratungs- und Verfahrenskosten im Zusammenhang mit der allgemeinen Wahrung der Interessen des Immobilienfonds und seiner Anleger.
 - g) Kosten und Gebühren im Zusammenhang mit der Sicherstellung eines regelmässigen börslichen oder ausserbörslichen Handels der Anteile des Immobilienfonds.
5. 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 2 % des Kaufs- beziehungsweise Verkaufspreises;
 - b) Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten, bis zu maximal 3 % der Baukosten;
 - c) Verwaltung der Liegenschaften, bis zu maximal 5 % der jährlichen Bruttomietzinseinnahmen.
6. Die Kosten, Gebühren und Steuern im Zusammenhang mit der Erstellung von Bauten, Sanierungen und Umbauten (namentlich marktübliche Planer- und Architektenhonorare, Baubewilligungs- und Anschlussgebühren, Kosten für die Einräumung von Dienstbarkeiten etc.) werden direkt den Gestehungskosten der Immobilienanlagen zugeschlagen.
7. Die Kosten nach Ziff. 3 Bst. a und Ziffer 4 Bst. a werden direkt dem Einstandswert zugeschlagen bzw. dem Verkaufswert abgezogen.
8. 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.
9. Die Fondsleitung und deren Beauftragte bezahlen weder Retrozessionen zur Entschädigung der Vertriebstätigkeit von Fondsanteilen noch Rabatte, um die auf den Anleger entfallenden, dem Immobilienfonds belasteten Gebühren und Kosten zu reduzieren.
10. 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 Ausgaben- oder Rücknahmekommissionen der verbundenen Zielfonds nicht dem Immobilienfonds belasten.

VI Rechenschaftsablage und Prüfung

§ 20 Rechenschaftsablage

- 1. Die Rechnungseinheit des Fonds ist der Schweizer Franken.
- 2. Das Rechnungsjahr läuft jeweils vom 1. Juli bis 30. Juni des folgenden Jahres.
- 3. Innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres veröffentlicht die Fondsleitung einen geprüften Jahresbericht des Immobilienfonds.
- 4. Innerhalb von zwei Monaten nach Ablauf der ersten Hälfte des Rechnungsjahres veröffentlicht die Fondsleitung einen Halbjahresbericht.
- 5. Das Auskunftsrecht des Anlegers gemäss § 5 Ziff. 4 bleibt vorbehalten.

§ 21 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

§ 22

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.
Bis zu 30 % des Nettoertrages können auf neue Rechnung vorgetragen werden.
Auf eine Ausschüttung kann verzichtet und der gesamte Nettoertrag kann auf neue Rechnung vorgetragen werden, wenn:
 - der Nettoertrag des laufenden Geschäftsjahres und die vorgetragenen Erträge aus früheren Rechnungsjahren des Immobilienfonds weniger als 1 % des Nettoinventarwertes der kollektiven Kapitalanlage beträgt; und
 - der Nettoertrag des laufenden Geschäftsjahres und die vorgetragenen Erträge aus früheren Rechnungsjahren des Immobilienfonds weniger als eine Einheit der Rechnungseinheit der kollektiven Anlagen beträgt.
2. Realisierte Kapitalgewinne aus der Veräusserung von Sachen und Rechten können von der Fondsleitung ausgeschüttet oder zur Wiederanlage zurückbehalten werden.

VIII Publikation des Immobilienfonds

§ 23

1. Publikationsorgane des Immobilienfonds sind die im Prospekt genannten Printmedien oder elektronischen Medien. Der Wechsel eines Publikationsorgans ist in den Publikationsorganen anzuzeigen.
In den Publikationsorganen werden insbesondere Zusammenfassungen wesentlicher Änderungen des Fondsvertrages, unter Hinweis auf die Stelle, bei denen die Änderung 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, können mit Zustimmung der Aufsichtsbehörde von der Publikationspflicht ausgenommen werden.
2. 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. Der Nettoinventarwert ist jederzeit in dem im Prospekt genannten elektronischen Medium einsehbar und wird jährlich nach dem Vorliegen des geprüften Jahresabschlusses aktualisiert.
3. Der Prospekt mit integriertem Fondsvertrag, der vereinfachte Prospekt und die jeweiligen Jahres- und Halbjahresberichte können bei der Fondsleitung, der Depotbank und bei allen Vertreibern kostenlos bezogen werden.

IX Umstrukturierung und Auflösung

§ 24

Vereinigung

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 übertragenen

den Immobilienfonds erhalten Anteile am übernehmenden Immobilienfonds in entsprechender Höhe. Allfällige Fraktionen werden in bar ausbezahlt. Auf den Zeitpunkt der Vereinigung wird der übertragende Immobilienfonds ohne Liquidation aufgelöst und der Fondsvertrag des übernehmenden Immobilienfonds gilt auch für den übertragenden Immobilienfonds.

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 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 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.Vorbehalten bleiben die Bestimmungen von § 19 Ziffer 4.
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.

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 sowie die Stellungnahme der zuständigen kollektivanlagerechtlichen Prüfgesellschaft.
4. Die Fondsleitung publiziert die beabsichtigten Änderungen der Fondsverträge nach § 23 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 bzw. Mitteilung Einwendungen gegen die beabsichtigte Änderung des Fondsvertrages erheben oder die Rückzahlung ihrer Anteile verlangen können.
5. Die Prüfgesellschaft überprüft unmittelbar die ordnungsgemässe Durchführung der Vereinigung und äussert sich dazu in einem Bericht zuhanden der Fondsleitung und der Aufsichtsbehörde.
6. 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.
7. 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 Abschluss-

bericht zu erstellen, falls die Vereinigung nicht auf den ordentlichen Jahresabschluss fällt.

§ 25 Umwandlung in eine andere Rechtsform

1. Die Fondsleitung kann mit Zustimmung der Depotbank Immobilienfonds in Teilvermögen einer SICAV nach schweizerischem Recht umwandeln, wobei die Aktiven und Passiven des/der umgewandelten Immobilienfonds zum Zeitpunkt der Umwandlung auf das Anleger-Teilvermögen einer SICAV übertragen werden. Die Anleger des umgewandelten Immobilienfonds erhalten Anteile des Anleger-Teilvermögens der SICAV mit einem entsprechenden Wert. Am Tag der Umwandlung wird der umgewandelte Immobilienfonds ohne Liquidation aufgelöst, und das Anlagereglement der SICAV gilt für die Anleger des umgewandelten Immobilienfonds, die Anleger des Anleger-Teilvermögens der SICAV werden.
2. Der Immobilienfonds darf nur in ein Teilvermögen einer SICAV umgewandelt werden, wenn:
 - a) Der Fondsvertrag dies vorsieht und das Anlagereglement der SICAV dies ausdrücklich festhält;
 - b) Der Immobilienfonds und das Teilvermögen von der gleichen Fondsleitung verwaltet werden;
 - c) Der Fondsvertrag und das Anlagereglement der SICAV bezüglich folgender Bestimmungen grundsätzlich übereinstimmen:
 - die Anlagepolitik (einschliesslich Liquidität), die Anlagetechniken (Wertpapierleihe, Pensionsgeschäfte und umgekehrte Pensionsgeschäfte, Finanzderivate), Kreditaufnahme und -vergabe, Verpfändung von Vermögenswerten der gemeinsamen Anlage, Risikoverteilung und Anlagerisiken, die Art der kollektiven Kapitalanlage, der Anlegerkreis, die Anteils-/Aktienklassen und die Berechnung des Nettoinventarwerts,
 - die Verwendung von Nettoerlösen und Veräusserungsgewinnen aus der Veräusserung von Gegenständen und Rechten,
 - die Verwendung des Ergebnisses und die Berichterstattung,
 - Art, Höhe und Berechnung aller Vergütungen, Ausgabe- und Rücknahmeabschlüsse sowie Nebenkosten für den Erwerb und die Veräusserung von Anlagen (Maklergebühren, Abgaben, Steuern), die dem Fondsvermögen oder der SICAV, den Anlegern oder den Aktionären belastet werden können, vorbehaltlich rechtsformspezifischer Nebenkosten der SICAV,
 - die Bedingungen für Ausgabe und Rücknahme,
 - die Laufzeit des Vertrags oder der SICAV,
 - das Publikationsorgan;
 - d) Die Bewertung der Vermögenswerte der beteiligten kollektiven Kapitalanlagen, die Berechnung des Umtauschverhältnisses und die Übertragung der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten erfolgen am selben Tag;
 - e) Dem Immobilienfonds oder der SICAV bzw. den Anlegern oder Aktionären entstehen keine Kosten.
3. Die FINMA kann die Aussetzung der Rücknahme für einen bestimmten Zeitraum genehmigen, wenn absehbar ist, dass die Umwandlung länger als einen Tag dauern wird.
4. Die Fondsleitung hat der FINMA vor der geplanten Veröffentlichung die geplanten Änderungen des Fondsvertrages und die geplante Umwandlung zusammen mit dem Umwandlungsplan zur Prüfung vorzulegen. Der Umwandlungsplan enthält Angaben zu den Gründen für die Umwandlung, zur Anlagepolitik der betroffenen kollektiven Kapitalanlagen und zu allfälligen Unterschieden zwischen dem umgewandelten Immobilienfonds und dem Teilvermögen der SICAV, zur Berechnung des Umtauschverhältnisses, zu allfälligen Unterschieden in der Vergütung, zu allfälligen steuerlichen Folgen für die kollektiven Kapitalanlagen sowie die Stellungnahme der Prüfgesellschaft des Immobilienfonds.

5. Die Fondsleitung veröffentlicht allfällige Änderungen des Fondsvertrages nach § 23 Ziff. 2 sowie die geplante Umwandlung und den vorgesehenen Zeitpunkt in Verbindung mit dem Umwandlungsplan mindestens zwei Monate vor dem von ihr in der Publikation des umgewandelten Immobilienfonds festgelegten Zeitpunkt. Dabei weist sie die Anleger darauf hin, dass diese bei der Aufsichtsbehörde innert 30 Tagen nach der Publikation bzw. Mitteilung Einwendungen gegen die beabsichtigten Änderungen des Fondsvertrages erheben oder die Rückzahlung ihrer Anteile verlangen können.
6. Die Prüfgesellschaft des Immobilienfonds bzw. der SICAV (falls abweichend) prüft unverzüglich die ordnungsgemässe Durchführung der Umwandlung und erstattet der Fondsleitung, der SICAV und der FINMA darüber Bericht.
7. Die Fondsleitung meldet der FINMA unverzüglich den Abschluss der Umwandlung und leitet der FINMA die Bestätigung der Prüfgesellschaft über die ordnungsgemässe Durchführung des Geschäfts und den Umwandlungsbericht im Publikationsorgan der beteiligten Immobilienfonds weiter.
8. Die Fondsleitung oder die SICAV erwähnt die Umwandlung im nächsten Jahresbericht des Immobilienfonds bzw. der SICAV und in einem allfällig früher veröffentlichten Halbjahresbericht.

§ 26 Laufzeit des Immobilienfonds und Auflösung

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. Hat die Aufsichtsbehörde die Auflösung des Immobilienfonds verfügt, so muss dieser unverzüglich liquidiert werden. Die Auszahlung des Liquidationserlöses an die Anleger ist der Depotbank übertragen. Sollte die Liquidation längere Zeit beanspruchen, kann der Erlös in Teilbeträgen ausbezahlt werden. Vor der Schlusszahlung muss die Fondsleitung die Bewilligung der Aufsichtsbehörde einholen.

X Änderung des Fondsvertrages

§ 27

Soll der vorliegende Fondsvertrag geändert werden oder besteht die Absicht, die Fondsleitung oder die Depotbank zu wechseln, so hat der Anleger die Möglichkeit, bei der Aufsichtsbehörde innert 30 Tagen nach der letzten entsprechenden Publikation bzw. Mitteilung Einwendungen zu erheben. In der Publikation informiert die Fondsleitung die Anleger darüber, auf welche Fondsvertragsänderungen sich die Prüfung und die Feststellung der Gesetzeskonformität durch die FINMA erstrecken. Bei einer Änderung des Fondsvertrages können die Anleger überdies unter Beachtung der vertraglichen Frist die Auszahlung ihrer Anteile in bar verlangen. Vorbehalten bleiben die Fälle gemäss § 23 Ziff. 2, welche mit Zustimmung der Aufsichtsbehörde von der Publikationspflicht ausgenommen sind.

XI Anwendbares Recht und Gerichtsstand

§ 28

1. Der Immobilienfonds untersteht schweizerischem Recht, insbesondere dem Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006, der Verordnung über die kollektiven Kapitalanlagen vom 22. November 2006 sowie der Verordnung der FINMA über die kollektiven Kapitalanlagen vom 27. August 2014. Der Gerichtsstand ist der Sitz der Fondsleitung.
2. Für die Auslegung des Fondsvertrages ist die deutsche Fassung massgebend.
3. Der vorliegende Fondsvertrag tritt am 28. August 2026 in Kraft.
4. Der vorliegende Fondsvertrag ersetzt den Fondsvertrag vom 1. Juli 2024.
5. Bei der Genehmigung des Fondsvertrages prüft die FINMA ausschliesslich die Bestimmungen nach Art. 35a Abs. 1 Buchstaben a – g KKV und stellt deren Gesetzeskonformität fest.

Zürich, 28. August 2026

Die Depotbank:
UBS Switzerland AG, Zürich

Die Fondsleitung:
Pensimo Fondsleitung AG, Zürich

Pensimo Fondsleitung AG
Josefstrasse 214
Postfach 1305, 8031 Zürich

T +41 44 518 02 00
pensimo.ch