

Swisscanto (CH) Real Estate Fund Responsible IFCA

Vertraglicher Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art "Immobilien-
fonds"
(der "Immobilienfonds")

Prospekt mit integriertem Fondsvertrag

Juni 2026

Teil 1 – Prospekt

Dieser Prospekt mit integriertem Fondsvertrag, das Basisinformationsblatt und der letzte Jahres- bzw. Halbjahresbericht (falls nach dem letzten Jahresbericht veröffentlicht) sind Grundlage für alle Zeichnungen von Anteilen des Immobilienfonds.

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

1 Informationen über den Immobilienfonds

1.1 Gründung des Immobilienfonds in der Schweiz

Der Fondsvertrag wurde von der Swisscanto Fondsleitung AG (ehemals: Swisscanto Asset Management AG) als Fondsleitung aufgestellt und mit Zustimmung der Zürcher Kantonalbank, Zürich, als Depotbank der Aufsichtsbehörde (damals: Eidgenössische Bankenkommission) unterbreitet und von dieser erstmals 1968 genehmigt.

1.2 Laufzeit

Der Immobilienfonds besteht auf unbestimmte Zeit.

1.3 Für den Immobilienfonds relevante Steuervorschriften

Der Immobilienfonds (offene kollektive Kapitalanlage) besitzt in der Schweiz keine Rechtspersönlichkeit. Er unterliegt grundsätzlich weder einer Ertrags- noch einer Kapitalsteuer. Eine Ausnahme bilden Immobilienfonds mit direktem Grundbesitz. Die Erträge aus direktem Grundbesitz unterliegen gemäss dem Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer der Besteuerung beim Immobilienfonds 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.

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. mit separatem 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.

Ferner können sowohl Erträge als auch Kapitalgewinne, ob ausgeschüttet oder thesauriert, je nach Person, welche die Anteile direkt oder indirekt hält, teilweise oder ganz einer sogenannten Zahlstellensteuer unterliegen.

Die steuerlichen Ausführungen gehen von der derzeit bekannten Rechtslage und Praxis aus. Änderungen von Gesetzgebung, Rechtsprechung bzw. Erlassen und Praxis der Steuerbehörden bleiben ausdrücklich vorbehalten. Die Besteuerung und die übrigen steuerlichen Auswirkungen für den Anleger beim Halten bzw. Kaufen oder Verkaufen von Fondsanteilen richten sich nach den steuergesetzlichen Vorschriften im Domizilland des Anlegers. Für diesbezügliche Auskünfte wenden sich Anleger an ihren Steuerberater.

Steuerstatus des Immobilienfonds

FATCA

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

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) bei der Eidgenössischen Steuerverwaltung (ESTV) als nicht meldendes Finanzinstitut.

1.4 Rechnungsjahr

Das Rechnungsjahr läuft jeweils vom 1. Januar bis 31. Dezember.

1.5 Prüfgesellschaft

Prüfgesellschaft ist Ernst & Young AG, Maagplatz 1, 8005 Zürich.

1.6 Anteilklassen

Die Anteile werden nicht verbrieft, sondern buchmässig geführt. Bereits ausgegebene physische Anteile behalten ihre Gültigkeit. Sie sind spätestens mit dem Rücknahmeantrag zurückzugeben. Vorbehalten sind die Bestimmungen im nachstehenden Absatz dieser Ziffer und § 5 Ziff. 8 i.V.m. Ziff. 7 Bst. a des Fondsvertrages.

Bereits ausgegebene Anteile, die auf den Inhaber lauten und als physische Wertpapiere bestanden, waren bis zum 30. Dezember 2015 der Fondsleitung oder deren Beauftragten zu präsentieren, um in buchmässige Anteile der gleichen Klasse umgetauscht zu werden. Soweit am 31. Dezember 2015 noch physische Anteile bestanden, erfolgte eine zwangsweise Rücknahme gemäss § 5 Ziff. 7 Bst. a des Fondsvertrages und es wurde umgehend ein den Anteilscheinen entsprechender Betrag im Gegenwert in Schweizer Franken für die betreffenden Anleger hinterlegt.

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

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

Zurzeit ist beim Immobilienfonds die Anteilsklasse FA CHF vorgesehen.

Anteile der Anteilklassen FA CHF werden allen Anlegern angeboten und können grundsätzlich von sämtlichen Vertreibern angeboten werden. Es wird eine pauschale Verwaltungskommission zulasten des Fondsvermögens erhoben (§ 19 Ziff. 1 des Fondsvertrages) und die Erträge werden ausgeschüttet (§ 22 Ziff. 1 des Fondsvertrages). Referenzwährung der Anteilsklasse FA CHF ist der Schweizer Franken (CHF).

1.7 Kotierung und Handel

Die Fondsleitung stellt einen regelmässigen börslichen oder ausserbörslichen Handel der Immobilienfondsanteile über die Zürcher Kantonalbank sicher. Der Immobilienfonds ist an der SIX Swiss Exchange AG kotiert.

1.8 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 (vgl. § 17 Ziff. 2 Fondsvertrag). Falls der Anleger die vorzeitige Rückzahlung wünscht, so hat er dies bei der Kündigung schriftlich zu verlangen. Die ordentliche wie auch die vorzeitige Rückzahlung erfolgt innerhalb von zwei Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres (vgl. § 5 Ziff. 5 Fondsvertrag).

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 nachfolgenden Ziff. 1.12.4. des Prospekts ersichtlich.

Die Nebenkosten für den An- und Verkauf der Anlagen (Handänderungssteuern, Notariatskosten, Gebühren, markt-konforme Courtagen, Kommissionen, Abgaben usw.), die dem Immobilienfonds aus der Anlage des einbezahlten Betrages erwachsen, werden dem Fondsvermögen belastet.

Der Rücknahmepreis ergibt sich aus dem im Hinblick auf die Rücknahme berechneten Nettoinventarwert, abzüglich der Nebenkosten, die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen und abzüglich der Rücknahmekommission. Die Höhe der Nebenkosten und der Rücknahmekommission ist aus der nachfolgenden Ziff. 1.12.4. des Prospekts ersichtlich.

Ausgabe- und Rücknahmepreis werden auf CHF 0.01 gerundet. Die Zahlung des Rücknahmepreises erfolgt jeweils spätestens vier Monate nach dem Bewertungstag (Valuta 120 Tage).

Die Fondsleitung veröffentlicht den Verkehrswert des Fondsvermögens und den sich daraus ergebenden Inventarwert der Fondsanteile gleichzeitig mit der Bekanntgabe an die mit dem regelmässigen börslichen Handel der Anteile betraute Bank oder den damit betrauten Effekthändler im Publikationsorgan.

1.9 Verwendung der Erträge

Ausschüttung der Erträge in der Regel im April, spätestens jedoch vier Monate nach Abschluss des Geschäftsjahres.

1.10 Anlageziel und Anlagepolitik des Immobilienfonds

1.10.1 Anlageziel

Das Anlageziel des Immobilienfonds besteht hauptsächlich darin, einen stabilen laufenden Ertrag verbunden mit langfristiger Erhaltung des Kapitals zu erzielen.

1.10.2 Anlagepolitik

Dieser Immobilienfonds investiert in erster Linie in Wohnliegenschaften in der Schweiz und andere, gemäss Fondsvertrag zulässige Anlagen. Zusätzlich gelten für diesen Immobilienfonds die Bestimmungen gemäss Ziff. 1.10.3. zur Nachhaltigkeitspolitik.

Benchmark: SIX Real Estate Funds Index.

1.10.3 Nachhaltigkeitspolitik

Nachhaltigkeitsziel

Bei diesem Immobilienfonds wird mittels des Nachhaltigkeitsansatzes Klima-Ausrichtung das Ziel verfolgt, die Treibhausgasemissionen des Portfolios im Zeitverlauf zu reduzieren.

Dieses Nachhaltigkeitsziel definiert sich nach folgendem Referenzrahmen:

- Pariser Klimaabkommen vom 12. Dezember 2015

Dabei wird folgender Indikator zur Messung und Überwachung verwendet:

- Treibhausgas-Emissionsintensität [$\text{kgCO}_2\text{e}/\text{m}^2_{\text{EBF}}$]

Damit ist der Immobilienfonds über die finanziellen Ziele hinaus verträglich mit einem Nachhaltigkeitsziel.

Nachhaltigkeitspolitik

Für diesen Immobilienfonds mit Responsible Ausprägung wendet der Vermögensverwalter eine Nachhaltigkeitspolitik an, welche folgende Nachhaltigkeitsansätze beinhaltet¹:

- **ESG-Integration** (ES-Kriterien, ohne "G")
- **Klima-Ausrichtung** (CO₂e-Reduktion)

Der Vermögensverwalter verfolgt im Anlageprozess einen "**ESG-Integration-Ansatz**" (ES-Kriterien, ohne "G") mit den Teilaspekten Umwelt ("E" für Environment) und Gesellschaft ("S" für Social). Der Teilaspekt gute Führung ("G" für Governance) wird nicht berücksichtigt. Das bedeutet, dass er bei der Auswahl und Verwaltung von Anlagen ES-Kriterien (ohne "G") für eine nachhaltige Wirtschaftsweise systematisch berücksichtigt (ohne den Teilaspekt Governance). Der Bereich Umwelt umfasst zum Beispiel den Energie- und Treibhausgasverbrauch von Liegenschaften. Im Bereich Gesellschaft geht es zum Beispiel um Erreichbarkeit und Sicherheit.

Bei Akquisitionen von Liegenschaften werden die vom Schätzungsexperten beurteilten massgeblichen Kriterien (zum Beispiel Energieeffizienz oder hindernisfreie Bauten) im Antrag an das zuständige Entscheidungsgremium aufgeführt und fliessen in den Entscheidungsprozess ein.

Für die Prüfung ökologischer und sozialer Aspekte kann sich der Vermögensverwalter auf externe Datenquellen (zum Beispiel Schweizer Verein für verantwortungsbewusste Kapitalanlagen und Bewirtschaftungspartner) sowie auf eigene qualitative und quantitative Analysen (zum Beispiel Plausibilisierung der Daten und Würdigung von Spezialfällen wie beispielsweise die Korrektur von statistischen Ausreissern bei den CO₂e-Intensitäten) stützen.

¹ Bei den in Klammern aufgeführten Begriffen handelt es sich um die gemäss der unternehmenseigenen Kategorisierung der Nachhaltigkeitsansätze der Zürcher Kantonalbank massgeblichen Grundkategorien von Nachhaltigkeitsansätzen.

Zwecks Reduktion der CO₂e-Intensität der Anlagen werden im Rahmen einer **Klima-Ausrichtung** die Treibhausgasemissionen der direkt oder indirekt gehaltenen Bestandesimmobilien regelmässig ermittelt. Bei den Treibhausgasemissionen werden sämtliche Treibhausgase mit Erderwärmungswirkung nach Massgabe des internationalen Standards 'Greenhouse Gas Protocol' (GHG-Protokoll) miteinbezogen. Die Berechnung der Treibhausgasemissionen erfolgt nach der Methodik der Real Estate Investment Data Association (REIDA) als CO₂-Äquivalente (CO₂e) basierend auf den Energieverbrauchswerten.

Beim CO₂e-Reduktionsziel richtet sich der Vermögensverwalter an Zielwerten aus, die kompatibel mit dem Pariser Klimaabkommens sind (Energieperspektiven 2050+ des Bundesamts für Energie, Szenario ZERO Basis für den Gebäudesektor). Zur Erreichung dieser Ziele wird ein CO₂e-Absenkungspfad für die Gesamtheit der gehaltenen Bestandesimmobilien erstellt, der periodisch den aktuellen Gegebenheiten angepasst wird (zum Beispiel aufgrund von Neuakquisitionen oder Veräusserungen).

Der Vermögensverwalter bezieht zudem Nachhaltigkeitsaspekte im Bereich Energieeffizienz und nachhaltiges Bauen systematisch bei allen massgeblichen Vorhaben (zum Beispiel Renovationen) ein. Bei Bauprojekten orientiert sich der Vermögensverwalter an etablierten Standards (z.B. Minergie Standard), um ein energieeffizientes Bauwerk zu erreichen. Auch bei der Beschaffung und den verwendeten Materialien werden bezüglich ökologischer Aspekte hohe Anforderungen gestellt.

Aktuell werden beim CO₂e-Ausstoss noch keine Scope 3-Emissionen miteinbezogen.

Die bei der Klima-Ausrichtung angewandte Methodik bezieht sich auf keinen spezifischen internationalen Standard.

Der Vermögensverwalter behält sich aus Praktikabilitätsgründen vor, die Nachhaltigkeitspolitik oder einzelne Elemente der Nachhaltigkeitspolitik bei folgenden Anlagen nicht anzuwenden:

- Flüssige Mittel;
- Direkt oder indirekt (via Immobiliengesellschaften gemäss § 8 Ziff. 2.2 des Fondsvertrages) gehaltene Grundstücke einschliesslich Zugehör mit folgenden Eigenschaften:
 - Single Tenant Liegenschaften;
 - Stockwerk- und Miteigentum;
 - Bauland (inkl. Abbruchprojekte) und angefangene Bauten;
 - Liegenschaften, bei denen Heizenergie- oder Flächendaten fehlen (bspw. Liegenschaften, die kürzlich zugekauft wurden);
 - Liegenschaften, für die zeitnah ein Verkauf oder eine Gesamtsanierung anstehen;
- Indirekte Anlagen gemäss § 8 Ziff. 2.3 und 2.4 des Fondsvertrages.

Die oben erwähnten Anlagen, bei welchen die Nachhaltigkeitspolitik nicht angewendet werden muss, dürfen nicht mehr als 33% des Vermögens des Immobilienfonds umfassen. Ohne Berücksichtigung der flüssigen Mittel dürfen die verbleibenden oben erwähnten Anlagen zudem nicht mehr als 30% des Vermögens des Teilvermögens (ohne flüssige Mittel) umfassen.

Externe Datenquellen: Für die Umsetzung der Nachhaltigkeitspolitik werden Daten aus öffentlich zugänglichen Quellen (zum Beispiel Schweizer Verein für verantwortungsbewusste Kapitalanlagen) oder Daten von ausgewählten Geschäftspartnern (zum Beispiel Bewirtschaftungspartner) verwendet.

1.11 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 Anteile. Er wird auf CHF 0.01 gerundet.

1.12 Vergütungen und Nebenkosten

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

Pauschale Verwaltungskommission der Fondsleitung:

Anteilsklasse FA CHF höchstens 0.60 % p.a.

Die Kommission wird verwendet für die Leitung, die Vermögensverwaltung und gegebenenfalls für die Vertriebstätigkeit in Bezug auf den Immobilienfonds, die Entschädigung der Depotbank sowie zur Deckung der anfallenden Kosten.

Ausserdem werden damit die folgenden Dienstleistungen Dritter vergütet:

- administrative Aufgaben in Zusammenhang mit der Verwaltung des Immobilienfonds;
- Vermögensverwaltung des Immobilienfonds;
- Honorare des unabhängigen Schätzungsexperten;
- Aufbewahrung bzw. Verwahrung von Vermögenswerten des Immobilienfonds durch Unterverwahrstellen, Zentralverwahrstellen oder weitere in Zusammenhang mit der Aufbewahrung bzw. Verwahrung von Vermögenswerten des Immobilienfonds beauftragte Dritte;
- Kontoführung für die laufende Verwaltung von Immobilienwerten.

Ausserdem werden aus der pauschalen Verwaltungskommission der Fondsleitung Retrozessionen und/oder Rabatte gemäss Ziff. 1.12.3 des Prospekts bezahlt.

Aus § 19 Ziff. 2 des Fondsvertrages ist ersichtlich, welche Vergütungen und Nebenkosten nicht in der pauschalen Verwaltungskommission enthalten sind.

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

Die Verwaltungskommission der Zielfonds, in die investiert wird, darf unter Berücksichtigung von allfälligen Rabatten höchstens 4 % betragen. Im Jahresbericht ist der maximale Satz der Verwaltungskommission der Zielfonds, in die investiert wird, anzugeben.

1.12.2 Total Expense Ratio_{REF}

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

	01.01.2023 – 31.12.2023	01.01.2024 – 31.12.2024	01.01.2025 – 31.12.2025
TER _{REF} GAV	0.76%	0.77%	0.77%
TER _{REF} MV	0.90%	0.82%	0.75%

1.12.3 Zahlung von Retrozessionen und Rabatten

Die Fondsleitung und deren Beauftragte können Retrozessionen zur Entschädigung der Vertriebstätigkeit bzw. der Vermittlung von Fondsanteilen in der Schweiz oder von der Schweiz aus bezahlen.

Mit dieser Entschädigung können insbesondere folgende Dienstleistungen abgegolten werden:

- Erfüllung der mit der Vertriebstätigkeit bzw. der Vermittlung von Fondsanteilen verbundenen aufsichtsrechtlichen Anforderungen;
- Aufbereitung, Erstellung, Weiterleitung und/oder Zurverfügungstellung von Verkaufs- bzw. Marketingunterlagen und Informationen jeglicher Art über den Immobilienfonds;
- Bestrebungen jeglicher Art, die darauf abzielen, die Vertriebstätigkeit bzw. die Vermittlung von Fondsanteilen des Immobilienfonds bzw. die Beibehaltung bestehender Bestände in Anteilen des Immobilienfonds zu fördern;
- Erstellung, Bereitstellung und/oder Versand von Fondsdokumenten (inkl. Marketingunterlagen) und Publikationen;
- Ernennung von Vertreibern und/oder Vermittlern von Fondsanteilen;
- Relationship Management (Zurverfügungstellung von Dokumentationen, Verkaufsgespräche, Road Shows, Teilnahme an Messen und anderen Veranstaltungen etc.);
- Aufgaben zur Erfüllung aufsichtsrechtlicher Anforderungen (Sorgfaltspflichten in Bereichen wie Abklärung der Kundenbedürfnisse und Vertriebeinschränkungen / Überwachung von Vertreibern / Beauftragung einer Prüfgesellschaft mit der Prüfung der Einhaltung gewisser Pflichten des Vertreibers, insbesondere der Bestimmungen für die Vertriebsträger der Asset Management Association Switzerland etc.);
- Know-how-Vermittlung und Beantwortung von auf das Anlageprodukt oder den Anbieter bezogenen Fragen;
- Schulung von Kundenberatern und anderen Vertriebsmitarbeitenden im Bereich der kollektiven Kapitalanlagen;
- etc.

Retrozessionen gelten nicht als Rabatte, auch wenn sie ganz oder teilweise letztendlich an die Anleger weitergeleitet werden.

Die Empfänger der Retrozessionen gewährleisten eine transparente Offenlegung und informieren den Anleger von sich aus kostenlos über die Höhe der Entschädigung, die sie für den Vertrieb erhalten können.

Auf Anfrage legen die Empfänger der Retrozessionen die effektiv erhaltenen Beträge, welche sie für den Vertrieb des Immobilienfonds dieser Anleger erhalten, offen.

Die Fondsleitung und deren Beauftragte können im Zusammenhang mit der Vertriebstätigkeit in der Schweiz oder von der Schweiz aus Rabatte auf Verlangen direkt Anlegern oder an Anleger bezahlen. Rabatte dienen dazu, die auf die betreffenden Anleger entfallenden Gebühren oder Kosten zu reduzieren. Rabatte sind zulässig, sofern sie

- aus Gebühren der Fondsleitung bezahlt werden und somit das Fondsvermögen nicht zusätzlich belasten;
- aufgrund von objektiven Kriterien gewährt werden;
- sämtlichen Anlegern, welche die objektiven Kriterien erfüllen und Rabatte verlangen, unter gleichen zeitlichen Voraussetzungen grundsätzlich im gleichen Umfang gewährt werden.

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

- Das vom Anleger gezeichnete Volumen bzw. das von ihm gehaltene Gesamtvolumen im Immobilienfonds oder gegebenenfalls in der Produktpalette des Promoters (inklusive Swisscanto Gruppe, Swisscanto Anlagestiftung, Swisscanto Anlagestiftung Avant etc.);
- die Höhe der vom Anleger generierten Gebühren;

- das vom Anleger praktizierte Anlageverhalten (z.B. erwartete Anlagedauer);
- die Unterstützungsbereitschaft des Anlegers in der Lancierungsphase eines Immobilienfonds.

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

1.12.4 Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger (Auszug aus § 18 des Fondsvertrags):

Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung, Depotbank und/oder Vertreiber: höchstens 5.00 %
(Die Ausgabekommission darf jedoch mindestens CHF 80.-- betragen.)

Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung: höchstens 2.00 %

Nebenkosten zugunsten des Fondsvermögens, die dem Fonds im Durchschnitt aus dem Verkauf von Anlagen erwachsen (§ 17 Ziff. 4 des Fondsvertrages): zurzeit 2.80 %

1.12.5 Gebührenteilungsvereinbarungen ("commission sharing agreements") und geldwerte Vorteile ("soft commissions")

Die Fondsleitung hat keine Gebührenteilungsvereinbarungen geschlossen.

Die Fondsleitung hat keine Vereinbarungen bezüglich so genannten soft commissions geschlossen.

1.12.6 Anlagen in verbundene kollektive Kapitalanlagen

Bei Anlagen in kollektive Kapitalanlagen, welche die Fondsleitung unmittelbar oder mittelbar selbst verwaltet, oder die von einer Gesellschaft verwaltet werden, mit der die Fondsleitung durch eine gemeinsame Verwaltung, Beherrschung oder durch eine wesentliche direkte oder indirekte Beteiligung verbunden ist, wird keine Ausgabe- und Rücknahmekommission und nur eine reduzierte Verwaltungskommission gemäss § 19 Ziff. 6 des Fondsvertrages belastet.

1.13 Einsicht der Berichte

Der Prospekt mit integriertem Fondsvertrag, das Basisinformationsblatt und die Jahres- bzw. Halbjahresberichte können bei der Fondsleitung, der Depotbank und allen Vertreibern kostenlos bezogen werden.

1.14 Rechtsform des Immobilienfonds

Der Immobilienfonds 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 selbstständig und in eigenem Namen zu verwalten. Die Depotbank nimmt nach Massgabe der ihr durch Gesetz und Fondsvertrag übertragenen Aufgaben am Fondsvertrag teil.

1.15 Die wesentlichen Risiken

Die wesentlichen Risiken des Immobilienfonds bestehen darin, dass der Inventarwert sowie der Ertrag des Immobilienfonds je nach der Entwicklung der Mieten und der Immobilienpreise schwanken können.

Der Wert der Anteile kann sowohl steigen als auch fallen, der Anleger kann möglicherweise sogar weniger als seinen ursprünglichen Zeichnungsbetrag zurück erhalten, weil sich der Wert der Anteile eines Immobilienfonds nach dem jeweiligen Marktwert der Anlagen richtet. Je nach der generellen Wirtschaftslage, dem Trend und der Entwicklung der Immobilienmärkte im Allgemeinen und der im Fondsportefeuille gehaltenen Anlagen im Speziellen kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Wert über eine längere Zeitperiode hinweg fällt. Es besteht keine Gewähr, dass der Anleger einen bestimmten Ertrag erzielt oder die Anteile zu einem bestimmten Preis an die Fondsleitung zurückgeben kann.

Risiken, die durch die Anwendung einer nachhaltigen Anlagepolitik für den Immobilienfonds entstehen:

Die Abhängigkeit von Daten Dritter kann zu operationellen Risiken führen. Es gibt kein allgemein akzeptiertes Rahmenwerk und keine allgemeingültige Liste von Faktoren, die es zu berücksichtigen gilt, um die Nachhaltigkeit von Anlagen zu gewährleisten. Die diesbezügliche Einschätzung kann sich im Laufe der Zeit verändern.

1.16 Liquiditätsrisikomanagement

Die Fondsleitung stellt eine den Anlagen, der Anlagepolitik, der Risikoverteilung, dem Anlegerkreis und der Rücknahmefrequenz angemessene Liquidität des Immobilienfonds sicher (Liquiditätsmanagement). Die Fondsleitung beurteilt die Liquidität jedes Portfolios laufend und sie stellt sicher, dass diese unter Einbezug weiterer wesentlicher Risiken regelmässig beurteilt wird, um Liquiditätsrisiken frühzeitig zu erkennen und auf diese rechtzeitig und angemessen reagieren zu können. Insbesondere hat die Fondsleitung folgende Risiken identifiziert und entsprechende Massnahmen vorgesehen:

- Temporär oder permanent erschwerte Transaktionsmöglichkeiten am Immobilienmarkt
- Beeinträchtigung von Rückzahlungen im fondsvertraglich angegebenen Zeitraum aufgrund einer Häufung von Rücknahmen

Der oben erwähnte Prozess zum Liquiditätsrisikomanagement sieht vor, dass für den Immobilienfonds die Stresstests quantitativ und qualitativ bewertet werden. Diese Bewertung trägt insbesondere den Anlagen, der Anlagepolitik, der Risikoverteilung, dem Anlegerkreis und der Rücknahmefrequenz Rechnung und berücksichtigt die aktuelle Liquiditätssituation an den Märkten.

2 Informationen über die Fondsleitung

2.1 Allgemeine Angaben zur Fondsleitung

Die Fondsleitung ist die Swisscanto Fondsleitung AG (ehemals: Swisscanto Asset Management AG). Seit der Gründung im Jahre 1960 als Aktiengesellschaft ist die Fondsleitung mit Sitz in Zürich im Fondsgeschäft tätig.

2.2 Weitere Angaben zur Fondsleitung

Per 31. Dezember 2025 verwaltete die Fondsleitung in der Schweiz insgesamt 239 kollektive Kapitalanlagen, wobei sich die Summe der verwalteten Vermögen auf CHF 247.04 Mia. belief.

Per 31. Dezember 2025 verwaltete die Swisscanto Gruppe zudem 57 in Luxemburg domizilierte kollektive Kapitalanlagen mit einem Gesamtvermögen von CHF 15.51 Mia.

Adresse und Internet-Seite der Fondsleitung sind: Bahnhofstrasse 9, CH-8001 Zürich, www.swisscanto.com.

2.3 Verwaltungs- und Leitorgane

Verwaltungsrat

Präsident:

- Daniel Previdoli, Mitglied der Generaldirektion und Leiter Products, Services & Directbanking, Zürcher Kantonalbank

Vizepräsident:

- Christoph Schenk, Leiter Investment Solutions, Zürcher Kantonalbank

Mitglieder:

- Dr. Thomas Fischer, General Counsel, Zürcher Kantonalbank
- Regina Kleeb, unabhängige Verwaltungsrätin, Master of Advanced Studies in Bankmanagement (IFZ)

Geschäftsleitung:

- Hans Frey, Geschäftsführer
- Andreas Hogg, stellvertretender Geschäftsführer und Leiter Risk, Finance & Services
- Silvia Karrer, Leiterin Administration & Operations

2.4 Gezeichnetes und einbezahltes Kapital

Die Höhe des gezeichneten Aktienkapitals der Fondsleitung beträgt am 31. Dezember 2024 CHF 5 Mio. Das Aktienkapital ist in Namenaktien eingeteilt und voll einbezahlt.

Alleinaktionärin der Fondsleitung ist die Swisscanto Holding AG, Zürich, an welcher die Zürcher Kantonalbank als Alleinaktionärin 100 % der Aktien hält.

2.5 Ausübung von Mitgliedschafts- und Gläubigerrechten und Kosten von Anlegerschutzverfahren

Ausübung von Mitgliedschafts- und Gläubigerrechten

Die Fondsleitung übt die mit den Anlagen des verwalteten Immobilienfonds 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 an 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 nahe stehender 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 Vermögensverwalter, der Gesellschaft oder von Stimmrechtsberatern und weiteren Dritten erhält oder aus der Presse erfährt.

Kosten von Anlegerschutzverfahren (ohne steuerrechtliche Verfahren)

Die Fondsleitung kann im Interesse der Anleger an Anlegerschutzverfahren (z.B. Sammelklage, Class Action, Kapitalanleger-Musterverfahren) teilnehmen, die mit den Anlagen des Immobilienfonds verbunden sind. Allfällige Kosten eines solchen Anlegerschutzverfahrens werden mit den Entschädigungen aus dem betreffenden Anlegerschutzverfahren verrechnet. Die Anleger bzw. der Immobilienfonds müssen keine Kosten für ein Anlegerschutzverfahren tra-

gen, die über die Entschädigung aus dem betreffenden Anlegerschutzverfahren hinausgehen. Für den Fall des Unterliegens in einem Anlegerschutzverfahren dürfen den Anlegern bzw. dem Immobilienfonds keine Kosten für das betreffende Anlegerschutzverfahren belastet werden.

3 Informationen über die Depotbank

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

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

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

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

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

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

4 Informationen über Dritte

4.1 Zahlstelle

Zahlstelle ist die Depotbank Zürcher Kantonalbank, Bahnhofstrasse 9, 8001 Zürich.

4.2 Vertreter

Mit der Vertriebstätigkeit in Bezug auf den Immobilienfonds ist das folgende Institut beauftragt worden:

Zürcher Kantonalbank, Bahnhofstrasse 9, 8001 Zürich, mit sämtlichen Geschäftsstellen.

Die Fondsleitung ist berechtigt, weitere Vertreter einzusetzen.

4.3 Anlagekommission

Die Vermögensverwalterin wird unterstützt durch die Anlagekommission, welche sich zurzeit aus folgenden Personen zusammensetzt:

- Dr. Stephan Kloess, Präsident
Geschäftsführer der Kloess Real Estate, Altendorf
- Gian Reto Lazzarini, Vizepräsident
Geschäftsführer der CMI Partner AG, Altendorf
- David Michaud, Mitglied
Expert en économie immobilière, Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne
- Bruno Brülhart, Mitglied
Banque Cantonale de Fribourg, Fribourg

4.4 Schätzungsexperten

Die Fondsleitung hat mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde die Wüest Partner AG, Zürich, als Schätzungsexpertin beauftragt. Die Wüest Partner AG zeichnet sich aus durch ihre langjährige Erfahrung in den Bereichen Kauf und Verkauf sowie Bewertung von Liegenschaften. Die genaue Ausführung des Auftrages regelt ein zwischen der Swisscanto Fondsleitung AG und der Wüest Partner AG abgeschlossener Auftrag. Innerhalb der Wüest Partner AG wurden folgende Hauptverantwortliche beauftragt:

- Dr. Andreas Bleisch, Partner bei Wüest Partner AG, in Aarau
Dr. rer. pol., Dipl. Kulturingenieur ETH, eidg. pat. Ing. Geometer
- Christoph Axmann, Director bei Wüest Partner AG, in Winterthur
Chartered Surveyor MRICS, Master of Engineering Wirtschaftsingenieurwesen, Certified Real Estate Investment Analyst

4.5 Übertragung weiterer Teilaufgaben

Die Verwaltung der Liegenschaften wird an spezialisierte Unternehmen delegiert. Entsprechende Vereinbarungen werden bei Erwerb der jeweiligen Liegenschaft abgeschlossen oder bestehende Vereinbarungen werden bei Bedarf angepasst.

4.6 Übertragung der Anlageentscheide

Die Anlageentscheide des Immobilienfonds sind an die Zürcher Kantonalbank, Zürich, übertragen. Die Zürcher Kantonalbank wurde im Jahre 1870 als selbständige Anstalt des kantonalen öffentlichen Rechts gegründet und zeichnet sich durch langjährige Erfahrung in der Vermögensverwaltung aus. Die genaue Ausführung des Auftrages regelt ein zwischen der Swisscanto Fondsleitung AG und der Zürcher Kantonalbank abgeschlossener Vermögensverwaltungsvertrag.

5 Weitere Informationen

5.1 Nützliche Hinweise

- Valorenummer: 3 743 094
- ISIN: CH0037430946
- Rechnungseinheit: Schweizer Franken (CHF)

5.2 Publikationen des Immobilienfonds

Weitere Informationen über den Immobilienfonds sind im letzten Jahres- bzw. Halbjahresbericht enthalten. Zudem können aktuelle Informationen im Internet unter www.swisscanto.com abgerufen werden.

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

Preisveröffentlichungen erfolgen bei jeder Ausgabe und Rücknahme von Fondsanteilen, mindestens aber am letzten Arbeitstag jeden Monats auf der Internet-Plattform der Swiss Fund Data AG unter www.swissfunddata.ch.

5.3 Versicherungen der Immobilien

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

5.4 Verkaufsrestriktionen

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

Anteile des Immobilienfonds dürfen innerhalb der USA weder angeboten, verkauft noch ausgeliefert werden. Die Anteile des Immobilienfonds dürfen Bürgern der USA oder Personen mit Wohnsitz in den USA oder anderen natürlichen oder juristischen Personen, deren Einkommen und/oder Ertrag, ungeachtet der Herkunft, der US-Einkommensteuer unterliegt, sowie Personen, die gemäss Regulation S des US Securities Act von 1933 oder gemäss US Commodity Exchange Act, jeweils in der aktuellen Fassung, als US-Personen gelten, weder angeboten, verkauft noch ausgeliefert werden.

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

6 Weitere Anlageinformationen

6.1 Bisherige Ergebnisse

Die bisherigen Ergebnisse des Immobilienfonds können unter www.swisscanto.com entnommen werden.

6.2 Profil des typischen Anlegers

Der Immobilienfonds eignet sich für Anleger mit einem mittel- bis langfristigen Anlagehorizont, die in erster Linie einen laufenden Ertrag suchen. Die Anleger können zeitweilig Schwankungen des Inventarwertes der Fondsanteile in Kauf nehmen und sind nicht auf einen bestimmten Termin hin auf eine Realisierung der Anlage angewiesen.

6.3 Vermeidung von Unternehmen mit negativen Geschäftstätigkeiten bzw. -Praktiken als Mieter

Der Vermögensverwalter behält sich vor, beim Immobilienfonds keine neuen Mietverträge mit Unternehmungen mit den folgenden Geschäftstätigkeiten bzw. -Praktiken abzuschliessen oder bestehende Mietverträge mit solchen Unternehmen nicht zu verlängern:

- Herstellung von folgenden geächteten Waffen:
 - Streubomben und -munition
 - Antipersonen- und Landminen
 - Biologische und chemische Waffen
 - Atomwaffen Systeme
 - Atomwaffen Material
 - Angereichertes Uran
 - Blendlaser-Waffen
 - Brandwaffen
- Nichtkonformes Verhalten u.a. gemäss Liste des Schweizer Vereins für verantwortungsbewusste Kapitalanlagen

Die massgeblichen Kriterien werden laufend an neue Gegebenheiten und Erkenntnisse angepasst.

Zusätzlich können z.B. aus Risikoüberlegungen oder Reputationsgründen weitere Unternehmen als Mieter ausgeschlossen werden.

7 Ausführliche Bestimmungen

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

Teil 2 – Fondsvertrag

I Grundlagen

§ 1 Bezeichnung; Firma und Sitz von Fondsleitung, Depotbank und Vermögensverwalterin

1. Unter der Bezeichnung Swisscanto (CH) Real Estate Fund Responsible IFCA 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 die Swisscanto Fondsleitung AG, Zürich.
3. Depotbank ist die Zürcher Kantonalbank, Zürich.
4. Vermögensverwalterin ist die Zürcher Kantonalbank, Zürich.

II Rechte und Pflichten der Vertragsparteien

§ 2 Der Fondsvertrag

Die Rechtsbeziehungen zwischen Anleger² einerseits und Fondsleitung sowie Depotbank andererseits werden durch den vorliegenden Fondsvertrag und die einschlägigen Bestimmungen der Kollektivanlagengesetzgebung geordnet.

§ 3 Die Fondsleitung

1. Die Fondsleitung verwaltet den Immobilienfonds für Rechnung der Anleger selbständig und in eigenem Namen. Sie entscheidet insbesondere über die Ausgabe von Anteilen, die Anlagen und deren Bewertung. Sie berechnet den Nettoinventarwert und setzt Ausgabe- und Rücknahmepreise sowie Gewinnausschüttungen fest. Sie macht alle zum Immobilienfonds gehörenden Rechte geltend.
2. Die Fondsleitung und ihre Beauftragten unterliegen der Treue-, Sorgfalts- und Informationspflicht. Sie handeln unabhängig und wahren ausschliesslich die Interessen der Anleger. Sie treffen die organisatorischen Massnahmen, die für eine einwandfreie Geschäftstätigkeit erforderlich sind. Sie legen Rechenschaft ab über die von ihnen verwalteten kollektiven Kapitalanlagen und informieren über sämtliche den Anlegern direkt oder indirekt belasteten Gebühren und Kosten sowie über von Dritten zugeflossene Entschädigungen, insbesondere Provisionen, Rabatte oder sonstige vermögenswerte Vorteile.
3. Die Fondsleitung darf Anlageentscheide sowie Teilaufgaben Dritten übertragen, soweit dies im Interesse einer sachgerechten Verwaltung liegt. Sie beauftragt ausschliesslich Personen, die über die für diese Tätigkeit notwendigen Fähigkeiten, Kenntnisse und Erfahrungen und über die erforderlichen Bewilligungen verfügen. Sie instruiert und überwacht die beigezogenen Dritten sorgfältig.

Die Fondsleitung bleibt für die Erfüllung der aufsichtsrechtlichen Pflichten verantwortlich und wahrt bei der Übertragung von Aufgaben die Interessen der Anleger. Für Handlungen der Personen, denen die Fondsleitung Aufgaben übertragen hat, haftet sie wie für eigenes Handeln.

² Aus Gründen der einfacheren Lesbarkeit wird auf die geschlechtsspezifische Differenzierung, z.B. Anlegerin und Anleger, verzichtet. Entsprechende Begriffe gelten grundsätzlich für beide Geschlechter.

Die Anlageentscheide dürfen nur an Vermögensverwalter übertragen werden, die über die erforderliche Bewilligung verfügen.

4. Die Fondsleitung kann mit Zustimmung der Depotbank eine Änderung dieses Fondsvertrages bei der Aufsichtsbehörde zur Genehmigung einreichen (siehe § 26).
5. Die Fondsleitung kann den Immobilienfonds mit anderen Immobilienfonds gemäss der Bestimmung von § 24 vereinigen oder gemäss der Bestimmung von § 25 auflösen.
6. Die Fondsleitung hat Anspruch auf die in den §§ 18 und 19 vorgesehenen Vergütungen, auf Befreiung von den Verbindlichkeiten, die sie in richtiger Erfüllung ihrer Aufgaben eingegangen ist, und auf Ersatz der Aufwendungen, die sie zur Erfüllung dieser Verbindlichkeiten gemacht hat.
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 nahestehenden natürlichen und juristischen Personen dürfen vom Immobilienfonds keine Immobilienwerte übernehmen oder ihm abtreten.

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

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

Die 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 Gegenwert innert der üblichen Fristen übertragen wird. Sie benachrichtigt die Fondsleitung, falls der Gegenwert nicht innert der üblichen Frist erstattet wird, und fordert von der Gegenpartei Ersatz für den betroffenen Vermögenswert, sofern dies möglich ist.

3. Die Depotbank führt die erforderlichen Aufzeichnungen und Konten so, dass sie jederzeit die verwahrten Vermögensgegenstände der einzelnen Anlagefonds voneinander unterscheiden kann.

Die Depotbank prüft bei Vermögensgegenständen, die nicht in Verwahrung genommen werden können, das Eigentum der Fondsleitung und führt darüber Aufzeichnungen.

4. Die Depotbank und ihre Beauftragten unterliegen der Treue-, Sorgfalts- und Informationspflicht. Sie handeln unabhängig und wahren ausschliesslich die Interessen der Anleger. Sie treffen die organisatorischen Massnahmen, die für eine einwandfreie Geschäftstätigkeit erforderlich sind. Sie legen Rechenschaft ab über die von ihnen aufbewahrten kollektiven Kapitalanlagen und informieren über sämtliche den Anlegern direkt oder indirekt belasteten Gebühren und Kosten sowie über von Dritten zugeflossene Entschädigungen, insbesondere Provisionen, Rabatte oder sonstige vermögenswerte Vorteile.
5. Die Depotbank kann Dritt- und Zentralverwahrer im In- oder Ausland mit der Aufbewahrung des Fondsvermögens beauftragen, soweit dies im Interesse einer sachgerechten Verwahrung liegt. Sie prüft und überwacht, ob der von ihr beauftragte Dritt- oder Zentralverwahrer

- a) über eine angemessene Betriebsorganisation, finanzielle Garantien und die fachlichen Qualifikationen verfügt, die für die Art und die Komplexität der Vermögensgegenstände, die ihm anvertraut wurden, erforderlich sind;
- b) einer regelmässigen externen Prüfung unterzogen und damit sichergestellt wird, dass sich die Finanzinstrumente in seinem Besitz befinden;
- c) die von der Depotbank erhaltenen Vermögensgegenstände so verwahrt, dass sie von der Depotbank durch regelmässige Bestandesabgleiche zu jeder Zeit eindeutig als zum Fondsvermögen gehörend identifiziert werden können;
- d) die für die Depotbank geltenden Vorschriften hinsichtlich der Wahrnehmung ihrer delegierten Aufgaben und der Vermeidung von Interessenkonflikten einhält.

Die Depotbank haftet für den durch den Beauftragten verursachten Schaden, sofern sie nicht nachweisen kann, dass sie bei der Auswahl, Instruktion und Überwachung die nach den Umständen gebotene Sorgfalt angewendet hat. Der 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 Anlageprodukts. 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 Gesetz und Fondsvertrag entsprechen und ob der Erfolg entsprechend dem Fondsvertrag 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 den §§ 18 und 19 vorgesehenen Vergütungen, auf Befreiung von den Verbindlichkeiten, die sie in richtiger Erfüllung ihrer Aufgaben eingegangen ist, und auf Ersatz der Aufwendungen, die sie zur Erfüllung dieser Verbindlichkeiten gemacht hat.
8. Die Depotbank sowie deren Beauftragte und die ihnen nahestehenden natürlichen und juristischen Personen dürfen vom Immobilienfonds keine Immobilienwerte übernehmen oder ihm abtreten.

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

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

§ 5 Die Anleger

1. Der Kreis der Anleger ist nicht beschränkt.

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

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. 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 Riskmanagement geltend, so erteilt ihnen die Fondsleitung auch darüber jederzeit Auskunft. Die Anleger können beim Gericht am Sitz der Fondsleitung verlangen, dass die Prüfgesellschaft oder eine andere sachverständige Person den abklärungsbedürftigen Sachverhalt untersucht und ihnen darüber Bericht erstattet.
5. Der Anleger kann den Fondsvertrag jeweils auf das Ende eines Rechnungsjahres unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten kündigen und die Auszahlung seines 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 Ziffer 2).

Die ordentliche wie auch die vorzeitige Rückzahlung erfolgt innerhalb von zwei Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres.

6. Die Anleger sind verpflichtet, der Fondsleitung und/oder der Depotbank und ihren Beauftragten gegenüber auf Verlangen nachzuweisen, dass sie die gesetzlichen oder fondsvertraglichen Voraussetzungen für die Beteiligung am Immobilienfonds erfüllen bzw. nach wie vor erfüllen. Überdies sind sie verpflichtet, die Fondsleitung, die Depotbank und deren Beauftragte umgehend zu informieren, sobald sie diese Voraussetzungen nicht mehr erfüllen.
7. Die Anteile eines Anlegers müssen durch die Fondsleitung in Zusammenarbeit mit der Depotbank zum jeweiligen Rücknahmepreis zwangsweise zurückgenommen werden, wenn:

- a) dies zur Wahrung des Rufes des Finanzplatzes, namentlich zur Bekämpfung der Geldwäscherei, erforderlich ist;
 - b) der Anleger die gesetzlichen oder vertraglichen Voraussetzungen zur Teilnahme an diesem Immobilienfonds nicht mehr erfüllt.
8. Zusätzlich können die Anteile eines Anlegers durch die Fondsleitung in Zusammenarbeit mit der Depotbank zum jeweiligen Rücknahmepreis zwangsweise zurückgenommen werden, wenn:
- a) die Beteiligung des Anlegers am Immobilienfonds geeignet ist, die wirtschaftlichen Interessen der übrigen Anleger massgeblich zu beeinträchtigen, insbesondere wenn die Beteiligung steuerliche Nachteile für den Immobilienfonds im In- oder Ausland zeitigen kann;
 - b) Anleger ihre Anteile in Verletzung von Bestimmungen eines auf sie anwendbaren in- oder ausländischen Gesetzes, dieses Fondsvertrags oder des Prospekts erworben haben oder halten;
 - c) die wirtschaftlichen Interessen der Anleger beeinträchtigt werden, insbesondere in Fällen, wo einzelne Anleger durch systematische Zeichnungen und unmittelbar darauffolgende Rücknahmen Vermögensvorteile zu erzielen versuchen, indem sie Zeitunterschiede zwischen der Festlegung der Schlusskurse und der Bewertung des Fondsvermögens ausnutzen (Market Timing).

§ 6 Anteile und Anteilsklassen

1. Die Fondsleitung kann mit Zustimmung der Depotbank und Genehmigung der Aufsichtsbehörde jederzeit verschiedene Anteilsklassen schaffen, aufheben oder vereinigen. Alle Anteilsklassen berechtigen zur Beteiligung am ungeteilten Fondsvermögen, welches seinerseits nicht segmentiert ist. Diese Beteiligung kann aufgrund klassenspezifischer Kostenbelastungen oder Ausschüttungen oder aufgrund klassenspezifischer Erträge unterschiedlich ausfallen und die verschiedenen Anteilsklassen können deshalb einen unterschiedlichen Nettoinventarwert pro Anteil aufweisen. Für klassenspezifische Kostenbelastungen haftet das Vermögen des Immobilienfonds als Ganzes.
2. Die Schaffung, Aufhebung oder Vereinigung von Anteilsklassen wird im Publikationsorgan bekannt gemacht. Nur die Vereinigung von Anteilsklassen 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. Zurzeit ist für den Immobilienfonds die Anteilsklasse mit der Bezeichnung FA CHF vorgesehen. Anteile der Anteilsklasse FA CHF werden allen Anlegern angeboten und können grundsätzlich von sämtlichen Vertreibern angeboten werden. Es wird eine pauschale Verwaltungskommission zulasten des Fondsvermögens erhoben (§ 19 Ziff. 1 des Fondsvertrages) und die Erträge werden ausgeschüttet (§ 22 Ziff. 1 des Fondsvertrages). Referenzwährung der Anteilsklasse FA CHF ist der Schweizer Franken (CHF).
5. Die Anteile werden nicht verbrieft, sondern buchmässig geführt. Der Anleger ist nicht berechtigt, die Aushändigung eines auf den Namen oder auf den Inhaber lautenden Anteilscheins zu verlangen. Die Fondsleitung ist ermächtigt, auf bestimmte Geldbeträge lautende Zeichnungen anzunehmen und auf deren Basis Anteilsbruchteile auszugeben. Anteilsbruchteile können ferner durch eine Vereinigung, einen Split oder eine Konversion entstehen. Anteilsbruchteile werden mit höchstens drei Nachkommastellen ausgedrückt.

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

III Richtlinien der Anlagepolitik

A Anlagegrundsätze

§ 7 Einhaltung der Anlagevorschriften

1. Bei der Auswahl der einzelnen Anlagen beachtet die Fondsleitung im Sinne einer ausgewogenen Risikoverteilung die nachfolgend aufgeführten Grundsätze und prozentualen Beschränkungen. Diese beziehen sich auf das Fondsvermögen zu Verkehrswerten und sind ständig einzuhalten.
2. Werden die Beschränkungen durch Marktveränderungen überschritten, müssen die Anlagen unter Wahrung der Interessen der Anleger innerhalb einer angemessenen Frist auf das zulässige Mass zurückgeführt werden. Werden die Anlagevorschriften aktiv verletzt, namentlich durch Käufe oder Verkäufe, so müssen die Anlagen unverzüglich auf das zulässige Mass zurückgeführt werden. Wird den Anlegerinnen und Anlegern ein aufgrund eines solchen aktiven Anlageverstosses entstandener Schaden nicht ersetzt, so ist der Anlageverstoss der Prüfgesellschaft unverzüglich mitzuteilen und so rasch wie möglich in den Publikationsorganen zu veröffentlichen. Die Mitteilung und die Veröffentlichung müssen eine konkrete Umschreibung des Anlageverstosses und des für die Anlegerinnen und Anleger entstandenen Schadens umfassen. Im Jahresbericht wird über sämtliche aktiven Anlageverstösse Bericht erstattet.

§ 8 Anlagepolitik

1. Die Fondsleitung investiert das Vermögen dieses Immobilienfonds direkt oder indirekt in Immobilienwerten in der Schweiz.
2. Als Anlagen sind zugelassen:
 - 2.1 Grundstücke einschliesslich Zugehör:

Als solche gelten:

- Wohnbauten;
- Kommerziell genutzte Liegenschaften; Anlagen in Hotels mit Saisonbetrieben und Fabrikliegenschaften sind jedoch nicht zulässig;
- Bauten mit gemischter Nutzung;
- Stockwerkeigentum;
- Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten; unbebaute Grundstücke müssen erschlossen und für eine umgehende Überbauung geeignet sein sowie über eine rechtskräftige Baubewilligung für deren Überbauung verfügen. Mit der Ausführung der Bauarbeiten muss vor Ablauf der Gültigkeitsdauer der jeweiligen Baubewilligung begonnen werden können;
- Baurechtsgrundstücke (inkl. Bauten und Baudienstbarkeiten);
- Gewöhnliches Miteigentum an Grundstücken ist zulässig, sofern die Fondsleitung einen beherrschenden Einfluss ausüben kann, d.h. wenn sie über die Mehrheit der Miteigentumsanteile und Stimmen verfügt.

- 2.2 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.
- 2.3 Anteile an anderen Immobilienfonds (einschliesslich Real Estate Investment Trusts) sowie Immobilieninvestmentgesellschaften und -zertifikate, die an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt werden.
- 2.4 Schuldbriefe oder andere vertragliche Grundpfandrechte.

Sofern Grundstücke vom Immobilienfonds direkt gehalten werden, sind diese auf den Namen der Fondsleitung unter Anmerkung der Zugehörigkeit zum Immobilienfonds im Grundbuch einzutragen. Dies gilt sinngemäss auch für Schuldbriefe und andere vertragliche Grundpfandrechte.

3. Die Fondsleitung darf für Rechnung des Immobilienfonds Bauten erstellen lassen. Sie darf in diesem Fall für die Zeit der Vorbereitung, des Baus oder der Gebäudesanierung der Ertragsrechnung des Immobilienfonds für Bauland und angefangene Bauten einen Bauzins zum marktüblichen Satz gutschreiben, sofern dadurch die Kosten den geschätzten Verkehrswert nicht übersteigen.
4. Insgesamt werden mindestens 51 % der Aktiven des Fondsvermögens entweder direkt in Immobilien ausserhalb der Bundesrepublik Deutschland oder in Immobiliengesellschaften oder Immobilienfonds investiert, welche als Auslands-Immobiliengesellschaften bzw. als Auslands-Immobilienfonds gemäss deutschem Steuerrecht qualifizieren.
5. Die Fondsleitung darf unter Vorbehalt von § 15 Ziff. 4 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 von mehr als 10 % des Kapitals oder der Stimmen verbunden ist.
6. **Nachhaltigkeitsziel**

Bei diesem Immobilienfonds wird mittels Nachhaltigkeitsansatzes Klima-Ausrichtung das Ziel verfolgt, die Treibhausgasemissionen des Portfolios im Zeitverlauf zu reduzieren. Damit ist der Immobilienfonds über die finanziellen Ziele hinaus verträglich mit einem Nachhaltigkeitsziel.

Nachhaltigkeitspolitik

Für diesen Immobilienfonds mit Responsible Ausprägung wendet der Vermögensverwalter eine Nachhaltigkeitspolitik an, welche folgende Nachhaltigkeitsansätze beinhaltet³:

- **ESG-Integration** (ES-Kriterien, ohne "G")
- **Klima-Ausrichtung** (CO₂e-Reduktion)

Bei der Auswahl und Verwaltung von Anlagen werden vom Vermögensverwalter Kriterien für eine nachhaltige Wirtschaftsweise (ausschliesslich ES-Kriterien, ohne "G": Environment, Social; zum Beispiel Energieeffizienz und hindernisfreie Bauten) systematisch berücksichtigt (**ESG-Integration**, ES-Kriterien ohne "G"). Der Teilaspekt gute Führung ("G" für Governance) wird dabei nicht berücksichtigt. Weitergehende Informationen zur ESG-Integration werden im Prospekt angegeben.

³ Bei den in Klammern aufgeführten Begriffen handelt es sich um die gemäss der unternehmenseigenen Kategorisierung der Nachhaltigkeitsansätze der Zürcher Kantonalbank massgeblichen Grundkategorien von Nachhaltigkeitsansätzen.

Der Vermögensverwalter legt zudem einen Absenkungspfad betreffend Treibhausgas-Emissionsintensität des Immobilienportfolios fest (**Klima-Ausrichtung**), der periodisch den aktuellen Gegebenheiten angepasst wird. Weitere Informationen zur Klima-Ausrichtung finden sich im Prospekt.

Externe Datenquellen: Für die Umsetzung der Nachhaltigkeitspolitik werden Daten aus öffentlich zugänglichen Quellen (zum Beispiel Schweizer Verein für verantwortungsbewusste Kapitalanlagen) oder Daten von ausgewählten Geschäftspartnern (zum Beispiel Bewirtschaftungspartner) verwendet.

Der Vermögensverwalter behält sich aus Praktikabilitätsgründen vor, die Nachhaltigkeitspolitik oder einzelne Elemente der Nachhaltigkeitspolitik bei folgenden Anlagen nicht anzuwenden:

- Flüssige Mittel;
- Direkt oder indirekt (via Immobiliengesellschaften gemäss § 8 Ziff. 2.2 des Fondsvertrages) gehaltene Grundstücke einschliesslich Zugehör mit folgenden Eigenschaften:
 - Single Tenant Liegenschaften;
 - Stockwerk- und Miteigentum;
 - Bauland (inkl. Abbruchprojekte) und angefangene Bauten;
 - Liegenschaften, bei denen Heizenergie- oder Flächendaten fehlen (bspw. Liegenschaften, die kürzlich zugekauft wurden);
- Liegenschaften, für die zeitnah ein Verkauf oder eine Gesamtanierung anstehen;
- Indirekte Anlagen gemäss § 8 Ziff. 2.3 und 2.4 des Fondsvertrages.

Die oben erwähnten Anlagen, bei welchen die Nachhaltigkeitspolitik nicht angewendet werden muss, dürfen nicht mehr als 33% des Vermögens des Immobilienfonds umfassen. Ohne Berücksichtigung der flüssigen Mittel dürfen die verbleibenden oben erwähnten Anlagen zudem nicht mehr als 30% des Vermögens des Immobilienfonds (ohne flüssige Mittel) umfassen.

Ziele der Nachhaltigkeitspolitik sind die Erhaltung des Rendite-/Risikoprofils und die Ausrichtung auf Werte (zum Beispiel Umweltschutz und keine Gefährdung von Gesellschaft und Gesundheit).

Der Prospekt enthält weitere Angaben zur Umsetzung der Nachhaltigkeitspolitik.

7. Die Fondsleitung stellt eine den Anlagen, der Anlagepolitik, der Risikoverteilung, dem Anlegerkreis und der Rücknahmefrequenz angemessene Liquidität des Immobilienfonds sicher (Liquiditätsmanagement). Die Einzelheiten zum Prozess des Liquiditätsrisikomanagement werden im Prospekt offengelegt.

§ 9 Sicherstellung der Verbindlichkeiten und kurzfristig verfügbare Mittel

1. Die Fondsleitung muss zur Sicherstellung ihrer 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, Post- und Bankguthaben 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 für den Immobilienfonds.

§ 11 Pensionsgeschäfte

Die Fondsleitung tätigt für den Immobilienfonds keine Pensionsgeschäfte.

§ 12 Derivate

Die Fondsleitung setzt beim Immobilienfonds keine Derivate ein.

§ 13 Aufnahme und Gewährung von Krediten

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

§ 14 Belastung der Grundstücke

1. Die Fondsleitung darf Grundstücke verpfänden und die Pfandrechte zur Sicherung übereignen.
2. Die Belastung aller Grundstücke darf jedoch im Durchschnitt ein Drittel des Verkehrswertes nicht übersteigen.

Zur Wahrung der Liquidität kann die Belastung vorübergehend und ausnahmsweise auf die Hälfte des Verkehrswertes erhöht werden, sofern die Interessen der Anleger gewahrt bleiben. In diesem Fall hat die Prüfungsgesellschaft 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 Anlagen sind auf mindestens zehn Grundstücke zu verteilen. Siedlungen, die nach den gleichen baulichen Grundsätzen erstellt worden sind, sowie aneinandergrenzende Parzellen gelten als ein einziges Grundstück.
3. Der Verkehrswert eines Grundstücks darf nicht mehr als 25 % des Fondsvermögens betragen.

4. Im Weiteren beachtet die Fondsleitung bei der Verfolgung der Anlagepolitik gemäss § 8 folgende Anlagebeschränkungen, bezogen auf das Fondsvermögen:
 - 4.1 Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten bis höchstens 30 %;
 - 4.2 Baurechtsgrundstücke bis höchstens 20 %;
 - 4.3 Schuldbriefe und andere vertragliche Grundpfandrechte bis höchstens 10 %;
 - 4.4 Anteile an anderen Immobilienfonds und Immobilieninvestmentgesellschaften bis höchstens 10 %;
 - 4.5 Die Anlagen nach 4.1 und 4.2 vorstehend zusammen bis höchstens 30 %.

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 und der Anteil der einzelnen Anteilklassen (Quoten) 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 Personen oder eine juristische Person als unabhängige Schätzungsexperten. Die Besichtigung der Grundstücke durch die Schätzungsexperten ist mindestens alle drei Jahre zu wiederholen. Bei Erwerb/Veräusserung von Grundstücken lässt die Fondsleitung die Grundstücke vorgängig schätzen. Bei Veräusserungen ist eine neue Schätzung nicht nötig, sofern die bestehende Schätzung nicht älter als 3 Monate ist und sich die Verhältnisse nicht wesentlich geändert haben.
3. An einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelte Anlagen sind mit den am Hauptmarkt bezahlten aktuellen Kursen zu bewerten. Andere Anlagen oder Anlagen, für die keine aktuellen Kurse verfügbar sind, sind mit dem Preis zu bewerten, der bei sorgfältigem Verkauf im Zeitpunkt der Schätzung wahrscheinlich erzielt würde. Die Fondsleitung wendet in diesem Fall zur Ermittlung des Verkehrswertes angemessene und in der Praxis anerkannte Bewertungsmodelle und -grundsätze an.
4. Offene kollektive Kapitalanlagen werden mit ihrem Rücknahmepreis bzw. Nettoinventarwert bewertet. Werden sie regelmässig an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt, so kann die Fondsleitung diese gemäss Ziff. 3 bewerten.
5. Der Wert von kurzfristigen festverzinslichen Effekten, welche nicht an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt werden, wird wie folgt bestimmt: Der Bewertungspreis solcher Anlagen wird, ausgehend vom Nettoerwerbspreis, unter Konstanthaltung der daraus berechneten Anlagerendite, sukzessiv dem Rückzahlungspreis angeglichen. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen wird die Bewertungsgrundlage der einzelnen Anlagen der neuen Markttrendite angepasst. Dabei wird bei fehlendem aktuellem Marktpreis in der Regel auf die Bewertung von Geldmarktinstrumenten mit gleichen Merkmalen (Qualität und Sitz des Emittenten, Ausgabebewährung, Laufzeit) abgestellt.
6. Post- und Bankguthaben werden mit ihrem Forderungsbetrag plus aufgelaufene Zinsen bewertet. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen oder der Bonität wird die Bewertungsgrundlage für Bankguthaben auf Zeit den neuen Verhältnissen angepasst.
7. Die Bewertung der Grundstücke für den Immobilienfonds erfolgt nach der aktuellen Asset Management Association Switzerland Richtlinie für die Immobilienfonds.
8. Die Bewertung von Bauland erfolgt nach dem Prinzip der effektiv entstandenen Kosten. Angefangene Bauten sind zum Verkehrswert zu bewerten. Diese Bewertung wird jährlich einer Werthaltigkeitsprüfung unterzogen.
9. Der Nettoinventarwert eines Anteils ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten des Immobilienfonds und die bei der Liquidation des Immobilienfonds wahrscheinlich anfallenden Steuern, dividiert durch die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile. Er wird mathematisch auf CHF 0.01 gerundet.

10. Die Quoten am Verkehrswert des Nettofondsvermögens (Fondsvermögen abzüglich der Verbindlichkeiten), welche den jeweiligen Anteilsklassen zuzurechnen sind, werden erstmals bei der Erstaussgabe mehrerer Anteilsklassen (wenn diese gleichzeitig erfolgt) oder der Erstaussgabe einer weiteren Anteilsklasse auf der Basis der dem Immobilienfonds für jede Anteilsklasse zufließenden Betreffnisse bestimmt. Die Quote wird bei folgenden Ereignissen jeweils neu berechnet:
 - a) bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen;
 - b) auf den Stichtag von Ausschüttungen, sofern (i) solche Ausschüttungen nur auf einzelnen Anteilsklassen (Ausschüttungsklassen) anfallen oder sofern (ii) die Ausschüttungen der verschiedenen Anteilsklassen in Prozenten ihres jeweiligen Nettoinventarwertes unterschiedlich ausfallen oder sofern (iii) auf den Ausschüttungen der verschiedenen Anteilsklassen in Prozenten der Ausschüttung unterschiedliche Kommissions- oder Kostenbelastungen anfallen;
 - c) bei der Inventarwertberechnung, im Rahmen der Zuweisung von Verbindlichkeiten (einschliesslich der fälligen oder aufgelaufenen Kosten und Kommissionen) an die verschiedenen Anteilsklassen, sofern die Verbindlichkeiten der verschiedenen Anteilsklassen in Prozenten ihres jeweiligen Nettoinventarwertes unterschiedlich ausfallen, namentlich, wenn (i) für die verschiedenen Anteilsklassen unterschiedliche Kommissionsätze zur Anwendung gelangen oder wenn (ii) klassenspezifische Kostenbelastungen erfolgen;
 - d) bei der Inventarwertberechnung, im Rahmen der Zuweisung von Erträgen oder Kapitalerträgen an die verschiedenen Anteilsklassen, sofern die Erträge oder Kapitalerträge aus Transaktionen anfallen, die nur im Interesse einer Anteilsklasse oder im Interesse mehrerer Anteilsklassen, nicht jedoch proportional zu deren Quote am Nettofondsvermögen, getätigt wurden.

§ 17 Ausgabe und Rücknahme von Anteilen

1. Die Ausgabe von Anteilen ist jederzeit möglich, darf jedoch 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 Effekthändler einen regelmässigen börslichen oder ausserbörslichen Handel der Immobilienfondsanteile sicher. Der Prospekt regelt die Einzelheiten.

3. Der Ausgabe- und Rücknahmepreis der Anteile basiert auf dem gemäss § 16 berechneten Nettoinventarwert je Anteil. Bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen kann zum Nettoinventarwert eine Ausgabekommission gemäss § 18 resp. eine Rücknahmekommission gemäss § 18 vom Nettoinventarwert abgezogen werden.
4. Die Nebenkosten für den Ankauf der Anlagen (Handänderungssteuern, Notariatskosten, Gebühren, markt-konforme Courtagen, Abgaben usw.), die dem Immobilienfonds aus der Anlage des einbezahlten Betrages erwachsen, werden dem Fondsvermögen belastet.

Die Nebenkosten für den Verkauf der Anlagen (Handänderungssteuern, Notariatskosten, Gebühren, markt-konforme Courtagen, Abgaben usw.), die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen, werden bei der Rücknahme von Anteilen vom Nettoinventarwert abgezogen. Der jeweils angewandte Satz ist aus dem Prospekt ersichtlich.

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

6. Die Ausgabepreise und Rücknahmepreise werden auf CHF 0.01 gerundet.
7. Die Fondsleitung kann im Interesse der Gesamtheit der Anleger die Rückzahlung der Anteile vorübergehend und ausnahmsweise aufschieben, wenn:
 - 7.1 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;
 - 7.2 ein politischer, wirtschaftlicher, militärischer, monetärer oder anderer Notfall vorliegt;
 - 7.3 wegen Beschränkungen des Devisenverkehrs oder Beschränkungen sonstiger Übertragungen von Vermögenswerten Geschäfte für den Immobilienfonds undurchführbar werden;
 - 7.4 zahlreiche Anteile gekündigt werden und dadurch die Interessen der übrigen Anleger wesentlich beeinträchtigt werden können.
8. Die Ausgabe sowie die Rücknahme von Anteilen erfolgt grundsätzlich in bar.
9. Die Fondsleitung teilt den Entscheid über den Aufschub unverzüglich der Prüfgesellschaft, der Aufsichtsbehörde sowie in angemessener Weise den Anlegern mit.
10. Solange die Rückzahlung der Anteile aus den unter Ziff. 7.1 bis 7.3 genannten Gründen aufgeschoben ist, findet keine Ausgabe von Anteilen statt.

V Vergütungen und Nebenkosten

§ 18 Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger

1. Bei der Ausgabe von Anteilen kann dem Anleger eine Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung, Depotbank und/oder von Vertriebern belastet werden. Diese beträgt zusammen höchstens 5.00 % des Nettoinventarwertes der Anteile, darf in jedem Fall jedoch mind. CHF 80.- betragen. Der zurzeit massgebliche Höchstsatz ist aus dem Prospekt ersichtlich.
2. Bei der Rücknahme von Anteilen kann dem Anleger eine Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung von höchstens 2.00 % des Nettoinventarwertes der Anteile belastet werden. Der zurzeit massgebliche Höchstsatz ist aus dem Prospekt ersichtlich.
3. Bei der Rücknahme von Anteilen erhebt die Fondsleitung zudem zugunsten des Fondsvermögens die Nebenkosten, die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen (§ 17 Ziff. 4 Abs. 2). Der jeweils angewandte Satz ist aus dem Prospekt ersichtlich.
4. Für die Auszahlung des Liquidationsbetrags im Fall der Auflösung des Immobilienfonds belastet die Fondsleitung dem Anleger eine Kommission von 0.5 % des ausbezahlten Betrages.

§ 19 Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens

1. Für die Leitung des Immobilienfonds und der Immobiliengesellschaften, die Vermögensverwaltung, die Vertriebstätigkeit in Bezug auf den Immobilienfonds, alle Aufgaben der Depotbank wie die Aufbewahrung des

Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs und die sonstigen in § 4 aufgeführten Aufgaben sowie zur Deckung der anfallenden Kosten stellt die Fondsleitung zulasten des Immobilienfonds eine Pauschal-kommission von jährlich maximal 0.60 % des Gesamtfondsvermögens in Rechnung (pauschale Verwaltungs-kommission; sofern entschädigt inkl. Vertriebskommission).

Der effektiv angewandte Satz der pauschalen Verwaltungskommission ist jeweils aus dem Jahres- und Halb-jahresbericht ersichtlich.

2. Nicht in der pauschalen Verwaltungskommission enthalten sind jedoch die folgenden Vergütungen und Neben-kosten, welche zusätzlich dem Fondsvermögen belastet werden:
 - a) Kosten im Zusammenhang mit dem An- und Verkauf von Anlagen einschliesslich Absicherungsgeschäfte, namentlich marktübliche Courtagen, Kommissionen, Abrechnungs- und Abwicklungskosten, Bankspesen, Steuern und Abgaben, sowie Kosten für die Überprüfung und Aufrechterhaltung von Qualitätsstandards bei physischen Anlagen (inkl. Zertifizierungen von Liegenschaften und damit verbundene Beratung oder anderweitige Unterstützung durch Dritte beispielsweise in Bezug auf Nachhaltigkeit);
 - b) alle Kosten, die durch die Ergreifung ausserordentlicher Schritte zur Wahrung der Anlegerinteressen durch die Fondsleitung, den Vermögensverwalter oder die Depotbank verursacht werden.
3. 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 Vermittlungskommissi-onen, Berater- und Anwaltshonorare, Notar- und andere Gebühren sowie Steuern (inkl. Insertions- und Marketingkosten);
 - b) marktübliche an Dritte bezahlte Courtagen im Zusammenhang mit Erst- und Wiedervermietungen von Immobilien bei Neubauten und nach Sanierung bzw. Umbauten (inkl. Insertions- und Marketingkosten);
 - c) marktübliche Kosten für die Verwaltung der Liegenschaften durch Dritte;
 - d) Liegenschaftsaufwand, sofern dieser marktüblich ist und nicht von Dritten getragen wird, insbesondere Unterhalts- und Betriebskosten einschliesslich Versicherungskosten, öffentlich-rechtliche Abgaben sowie Kosten für Service- und Infrastrukturdienstleistungen, welche im Zusammenhang mit dem Flächenma-nagement anfallen sowie Liegenschaftsversicherungsgebühren;
 - e) Honorare der unabhängigen Schätzungsexperten sowie allfälliger weiterer Experten für den Interessen der Anleger dienende Abklärungen (inkl. Zertifizierungen des Immobilienfonds beispielsweise in Bezug auf Nachhaltigkeit);
 - f) Beratungs- und Verfahrenskosten im Zusammenhang mit der allgemeinen Wahrnehmung der Interessen des Immobilienfonds und seiner Anleger (inkl. Beratung und anderweitige Unterstützung im Rahmen von Zertifizierungen von Liegenschaften oder des Immobilienfonds selbst beispielsweise in Bezug auf Nachhalt-igkeit);
 - g) Kosten und Gebühren im Zusammenhang mit der Sicherstellung eines regelmässigen börslichen oder aus-erbörslichen Handels der Anteile des Immobilienfonds.
4. Die Fondsleitung kann für ihre eigenen Bemühungen bzw. für die Bemühungen des Vermögensverwalters im Zusammenhang mit den folgenden Tätigkeiten eine Kommission erheben, sofern die Tätigkeit nicht von un-abhängigen Dritten ausgeübt wird:
 - a) Kauf und Verkauf von Grundstücken, bis zu maximal 1% des Kaufs- oder des Verkaufspreises;
 - b) Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten, bis zu maximal 3% der Baukosten. Die Belas-tung dieser Kosten bzw. Aufwände erfolgt quartalsweise gemäss Baufortschritt;
 - c) Verwaltung der Liegenschaften, bis zu maximal 6% der jährlichen Bruttomietzinseinnahmen. Diese wer-den pro rata temporis jeweils am Ende eines Geschäftsquartals dem Immobilienfonds belastet.

5. 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.
6. Die Kosten nach Ziff. 2 Bst. a (mit Ausnahme von den Kosten für die Überprüfung und Aufrechterhaltung von Qualitätsstandards bei physischen Anlagen) und Ziff. 3 Bst. a werden direkt dem Einstandswert zugeschlagen bzw. dem Verkaufswert abgezogen.
7. 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.
8. Die Fondsleitung und deren Beauftragte können gemäss den Bestimmungen im Prospekt Retrozessionen zur Entschädigung der Vertriebstätigkeit von Fondsanteilen und Rabatte, um die auf den Anleger entfallenden, dem Immobilienfonds belasteten Gebühren und Kosten zu reduzieren, bezahlen.
9. Erwirbt die Fondsleitung Anteile anderer kollektiver Kapitalanlagen, die unmittelbar oder mittelbar von ihr selbst oder von einer Gesellschaft verwaltet werden, mit der sie durch gemeinsame Verwaltung oder Beherrschung oder durch eine wesentliche direkte oder indirekte Beteiligung verbunden ist ("verbundene Zielfonds"), so darf im Umfang von solchen Anlagen dem Fondsvermögen nur eine reduzierte pauschale Verwaltungskommission von jährlich maximal 0.25% belastet werden. Die Fondsleitung darf überdies allfällige Ausgabe- oder Rücknahmekommissionen der verbundenen Zielfonds nicht dem Immobilienfonds belasten, es sei denn, diese werden zu Gunsten des Fondsvermögens des Zielfonds erhoben.
10. Legt die Fondsleitung in Anteile eines verbundenen Zielfonds gemäss obigem Absatz an, welcher eine tiefere effektive (pauschale) Verwaltungskommission aufweist als die effektive pauschale Verwaltungskommission gemäss Ziff. 1, so darf die Fondsleitung anstelle der vorerwähnten reduzierten pauschalen Verwaltungskommission auf dem in diesen verbundenen Zielfonds investierten Vermögen die Differenz zwischen der effektiven pauschalen Verwaltungskommission des investierenden Fonds einerseits und der effektiven (pauschalen) Verwaltungskommission des verbundenen Zielfonds andererseits belasten.
11. Die Verwaltungskommission anderer kollektiver Kapitalanlagen (Zielfonds), in die der Immobilienfonds investiert, darf unter Berücksichtigung von allfälligen Rabatten jeweils höchstens 4.00% betragen. Vorbehältlich von Ziff. 9 vorstehend können die auf Stufe der Zielfonds anfallenden Verwaltungskommissionen zusätzlich zu der in Ziff. 1 vorstehend erwähnten maximalen Höhe der Verwaltungskommission, welche auf Stufe des investierenden Immobilienfonds selbst erhoben werden kann, anfallen.

VI Rechenschaftsablage und Prüfung

§ 20 Rechenschaftsablage

1. Die Rechnungseinheit des Immobilienfonds ist Schweizer Franken (CHF).
2. Das Rechnungsjahr läuft jeweils vom 1. Januar bis 31. Dezember eines 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 Prüfungsgesellschaft 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 Prüfungsgesellschaft zur publizierten Jahresrechnung erscheint im Jahresbericht.

VII Verwendung des Erfolges und Ausschüttungen

§ 22

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

Die Fondsleitung kann zusätzlich Zwischenausschüttungen aus den Erträgen vornehmen.

Bis zu 30.00 % 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 0.60 % des Nettoinventarwertes des Immobilienfonds beträgt, und
- der Nettoertrag des laufenden Geschäftsjahres und die vorgetragenen Erträge aus früheren Rechnungsjahren des Immobilienfonds weniger als eine Einheit der Rechnungseinheit des Immobilienfonds beträgt.

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

§ 23 Publikation des Immobilienfonds

1. Publikationsorgan des Immobilienfonds ist das im Prospekt genannte elektronische Medium. Der Wechsel des Publikationsorgans ist im Publikationsorgan anzuzeigen.
2. Im Publikationsorgan werden insbesondere Zusammenfassungen wesentlicher Änderungen des Fondsvertrages unter Hinweis auf die Stellen, bei denen die Änderungen im Wortlaut kostenlos bezogen werden können, der Wechsel der Fondsleitung und/oder der Depotbank, die Schaffung, Aufhebung oder Vereinigung von Anteilsklassen sowie die Liquidation des Immobilienfonds veröffentlicht. Änderungen, die von Gesetzes wegen erforderlich sind, welche die Rechte der Anleger nicht berühren oder die ausschliesslich formeller Natur sind, können mit Zustimmung der Aufsichtsbehörde von der Publikationspflicht ausgenommen werden.
3. Die Fondsleitung publiziert die Ausgabe- und Rücknahmepreise bzw. den Nettoinventarwert mit dem Hinweis „exklusive Kommissionen“ bei jeder Ausgabe und Rücknahme von Anteilen auf der Internet-Plattform der Swiss Fund Data AG unter www.swissfunddata.ch. Die Preise werden mindestens einmal im Monat publiziert. Die Wochen und Wochentage, an denen die Publikation stattfindet, gehen aus dem Prospekt hervor.

4. Der Prospekt mit integriertem Fondsvertrag, das Basisinformationsblatt und die jeweiligen Jahres- und Halbjahresberichte können bei der Fondsleitung, der Depotbank und bei allen Vertreibern kostenlos bezogen werden.

VII Umstrukturierung und Auflösung

§ 24 Vereinigung und Spaltung

1. Die Fondsleitung kann mit Zustimmung der Depotbank Immobilienfonds vereinigen, indem sie auf den Zeitpunkt der Vereinigung die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten des bzw. der zu übertragenden Immobilienfonds auf den übernehmenden Immobilienfonds überträgt. Die Anleger des übertragenden Immobilienfonds erhalten Anteile am übernehmenden Immobilienfonds in entsprechender Höhe. 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
 - 2.1 die entsprechenden Fondsverträge dies vorsehen;
 - 2.2 sie von der gleichen Fondsleitung verwaltet werden;
 - 2.3 die entsprechenden Fondsverträge bezüglich folgender Bestimmungen grundsätzlich übereinstimmen:
 - 2.3.1 die Anlagepolitik, die Anlagetechniken, die Risikoverteilung sowie die mit der Anlage verbundenen Risiken;
 - 2.3.2 die Verwendung des Nettoertrages und der Kapitalgewinne aus der Veräusserung von Sachen und Rechten;
 - 2.3.3 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;
 - 2.3.4 die Laufzeit des Vertrages und die Voraussetzungen der Auflösung;
 - 2.4 am gleichen Tag die Vermögen der beteiligten Immobilienfonds bewertet, das Umtauschverhältnis berechnet und die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten übernommen werden;
 - 2.5 vorbehaltlich der Bestimmungen gemäss § 19 Ziff. 2 weder den Immobilienfonds noch den Anlegern daraus Kosten erwachsen.
3. Wenn die Vereinigung voraussichtlich mehr als einen Tag in Anspruch nimmt, kann die Aufsichtsbehörde einen befristeten Aufschub der Rückzahlung der Anteile der beteiligten Immobilienfonds bewilligen.
4. Die Fondsleitung legt mindestens einen Monat vor der geplanten Veröffentlichung die beabsichtigten Änderungen des Fondsvertrages sowie die beabsichtigte Vereinigung zusammen mit dem Vereinigungsplan der Aufsichtsbehörde zur Überprüfung vor. Der Vereinigungsplan enthält Angaben zu den Gründen der Vereinigung, zur Anlagepolitik der beteiligten Immobilienfonds und den allfälligen Unterschieden zwischen dem übernehmenden und dem übertragenden Fonds, zur Berechnung des Umtauschverhältnisses, zu allfälligen

Unterschieden in den Vergütungen, zu allfälligen Steuerfolgen für die Immobilienfonds sowie die Stellungnahme der zuständigen kollektivanlagerechtlichen Prüfgesellschaft.

5. Die Fondsleitung publiziert die beabsichtigten Änderungen des Fondsvertrages nach § 23 Ziff. 2 sowie die beabsichtigte Vereinigung und deren Zeitpunkt zusammen mit dem Vereinigungsplan mindestens zwei Monate vor dem von ihr festgelegten Stichtag im Publikationsorgan der beteiligten Immobilienfonds. Dabei weist sie die Anleger darauf hin, dass diese bei der Aufsichtsbehörde innert 30 Tagen nach der letzten Publikation Einwendungen gegen die beabsichtigten Änderungen des Fondsvertrages erheben oder die Rückzahlung ihrer Anteile verlangen können.
6. Die Prüfgesellschaft überprüft unmittelbar die ordnungsgemässe Durchführung der Vereinigung und äussert sich dazu in einem Bericht zuhanden der Fondsleitung und der Aufsichtsbehörde.
7. Die Fondsleitung meldet der Aufsichtsbehörde den Abschluss der Vereinigung und publiziert den Vollzug der Vereinigung, die Bestätigung der Prüfgesellschaft zur ordnungsgemässen Durchführung sowie das Umtauschverhältnis ohne Verzug in den Publikationsorganen der beteiligten Immobilienfonds.
8. Die Fondsleitung erwähnt die Vereinigung im nächsten Jahresbericht des übernehmenden Immobilienfonds und im allfällig vorher zu erstellenden Halbjahresbericht. Für den übertragenden Immobilienfonds ist ein geprüfter Abschlussbericht zu erstellen, falls die Vereinigung nicht auf den ordentlichen Jahresabschluss fällt.
9. Bei der Spaltung eines Anlagefonds kommen die vorerwähnten Bestimmungen betreffend die Vereinigung analog zur Anwendung.

§ 25 Laufzeit des Immobilienfonds und Auflösung

1. Der Immobilienfonds besteht auf unbestimmte Zeit.
2. Die Fondsleitung oder die Depotbank können die Auflösung des Immobilienfonds durch Kündigung des Fondsvertrages mit einer einmonatigen Kündigungsfrist herbeiführen.
3. Der Immobilienfonds kann durch Verfügung der Aufsichtsbehörde aufgelöst werden, insbesondere wenn er spätestens ein Jahr nach Ablauf der Zeichnungsfrist (Lancierung) oder einer längeren, durch die Aufsichtsbehörde auf Antrag der Depotbank und der Fondsleitung erstreckten Frist nicht über ein Nettovermögen von mindestens 5 Millionen Schweizer Franken (oder Gegenwert) verfügt.
4. Die Fondsleitung gibt der Aufsichtsbehörde die Kündigung unverzüglich bekannt und veröffentlicht sie im Publikationsorgan.
5. Nach erfolgter Kündigung des Fondsvertrages darf die Fondsleitung den Immobilienfonds unverzüglich liquidieren. Hat die Aufsichtsbehörde die Auflösung des Immobilienfonds verfügt, so muss dieser unverzüglich liquidiert werden. Die Auszahlung des Liquidationserlöses 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.

§ 26 Änderungen des Fondsvertrages

Soll der vorliegende Fondsvertrag geändert werden, oder besteht die Absicht, Anteilklassen zu vereinigen oder die Fondsleitung oder die Depotbank zu wechseln, so hat der Anleger die Möglichkeit, bei der Aufsichtsbehörde innert 30 Tagen nach der letzten entsprechenden Publikation Einwendungen zu erheben. In der Publikation informiert die Fondsleitung die Anleger darüber, auf welche Fondsvertragsänderungen sich

die Prüfung und die Feststellung der Gesetzeskonformität durch die FINMA erstrecken. Bei einer Änderung des Fondsvertrages (inkl. Vereinigung von Anteilsklassen) 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.

§ 27 Anwendbares Recht und Gerichtsstand

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 Fondsvertrags ist die deutschsprachige Fassung massgebend.
3. Der vorliegende Fondsvertrag tritt in Kraft am 1. Juni 2026.
4. Der vorliegende Fondsvertrag ersetzt den Fondsvertrag vom 15. November 2024.
5. Bei der Genehmigung des Fondsvertrags prüft die FINMA ausschliesslich die Bestimmungen nach Art. 35a Abs. 1 Bst. a–g KKV und stellt deren Gesetzeskonformität fest.