



Swiss Prime Site Solutions Investment Fund (SPSS IF) Commercial

Vertraglicher Anlagefonds schweizerischen Rechts
der Art „Immobilienfonds“ für qualifizierte Anleger

Prospekt mit integriertem Fondsvertrag

Fondsleitung: Swiss Prime Site Solutions AG
Prime Tower
Hardstrasse 201
8005 Zürich

Depotbank: Banque Cantonale Vaudoise
Place Saint-François 14
1001 Lausanne

September 2021

Inhaltsverzeichnis

TEIL 1: PROSPEKT	5
1. Informationen über den Immobilienfonds	5
1.1 Allgemeine Angaben zum Immobilienfonds.....	5
1.2 Anlageziel und Anlagepolitik des Immobilienfonds	5
1.2.1 Anlageziel.....	5
1.2.2 Anlagepolitik	5
1.2.3 Die wesentlichen Risiken	6
1.2.4 Der Einsatz der Derivate.....	6
1.3 Profil des typischen Anlegers	6
1.4 Für den Immobilienfonds relevante Steuervorschriften.....	7
2. Informationen über die Fondsleitung	9
2.1 Allgemeine Angaben zur Fondsleitung	9
2.2 Delegation der Anlageentscheide.....	9
2.3 Delegation weiterer Teilaufgaben.....	10
2.4 Immobilien-Selektionsprozess.....	10
2.5 Ausübung von Mitgliedschafts- und Gläubigerrechten.....	10
3. Informationen über die Depotbank	11
4. Informationen über Dritte	12
4.1 Zahlstellen.....	12
4.2 Vertriebssträger	12
4.3 Prüfgesellschaft.....	12
4.4 Schätzungsexperten.....	12
5. Weitere Informationen	13
5.1 Nützliche Hinweise	13
5.2 Bedingungen für die Ausgabe und Rücknahme von Fondsanteilen sowie Handel.....	13
5.3 Vergütungen und Nebenkosten.....	14
5.3.1 Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger (Auszug aus § 18 des Fondsvertrags)	14
5.3.2 Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens (Auszug aus § 19 des Fondsvertrags)	15
5.3.3 Zahlung von Retrozessionen und Rabatten	15
5.3.4 Total Expense Ratio	16
5.3.5 Gebührenteilungsvereinbarungen („commission sharing agreements“) und geldwerte Vorteile („soft commissions“)	16
5.3.6 Anlagen in verbundene kollektive Kapitalanlagen	16
5.4 Publikationen des Immobilienfonds	16
5.5 Versicherungen der Immobilien.....	16
5.6 Verkaufsrestriktionen.....	17
TEIL 2: FONDSVERTRAG	18
I Grundlagen	19
§ 1 Bezeichnung; Firma und Sitz von Fondsleitung und Depotbank	19
II Rechte und Pflichten der Vertragsparteien	20
§ 2 Der Fondsvertrag.....	20
§ 3 Die Fondsleitung.....	20

§ 4	Die Depotbank.....	21
§ 5	Die qualifizierten Anleger.....	24
§ 6	Anteile und Anteilsklassen.....	26
III	Richtlinien der Anlagepolitik.....	27
A	Anlagegrundsätze.....	27
§ 7	Einhaltung der Anlagevorschriften.....	27
§ 8	Anlagepolitik.....	27
§ 9	Sicherstellung der Verbindlichkeiten und kurzfristig verfügbare Mittel.....	28
B	Anlagetechniken und -instrumente.....	29
§ 10	Effektenleihe.....	29
§ 11	Pensionsgeschäfte.....	29
§ 12	Derivate.....	29
§ 13	Aufnahme und Gewährung von Krediten.....	29
§ 14	Belastung der Grundstücke.....	29
C	Anlagebeschränkungen.....	29
§ 15	Risikoverteilung und deren Beschränkungen.....	29
IV	Berechnung des Nettoinventarwertes sowie Ausgabe und Rücknahme von Anteilen und Schätzungsexperten.....	31
§ 16	Berechnung des Nettoinventarwertes und Beizug von Schätzungsexperten.....	31
§ 17	Ausgabe und Rücknahme von Anteilen, Handel sowie Sacheinlagen.....	32
V	Vergütungen und Nebenkosten.....	35
§ 18	Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger.....	35
§ 19	Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens.....	35
VI	Rechenschaftsablage und Prüfung.....	39
§ 20	Rechenschaftsablage.....	39
§ 21	Prüfung.....	39
VII	Verwendung des Erfolges und Ausschüttungen.....	40
§ 22	40
VIII	Publikationen des Immobilienfonds.....	41
§ 23	41
IX	Umstrukturierung und Auflösung.....	42
§ 24	Vereinigung.....	42
§ 25	Laufzeit des Immobilienfonds und Auflösung.....	43
X	Änderung des Fondsvertrages.....	45
§ 26	45
XI	Anwendbares Recht und Gerichtsstand.....	46
§ 27	46



Teil 1: Prospekt

Dieser Prospekt mit integriertem Fondsvertrag und der jeweils 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 oder im Fondsvertrag enthalten sind.

1. Informationen über den Immobilienfonds

1.1 Allgemeine Angaben zum Immobilienfonds

Der Swiss Prime Site Solutions Investment Fund (SPSS IF) Commercial ist ein Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art "Immobilienfonds" gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006. Der Fondsvertrag wurde von der Swiss Prime Site Solutions AG als Fondsleitung aufgestellt und mit Zustimmung der Banque Cantonale Vaudoise als Depotbank der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA unterbreitet und von dieser erstmals am 20. September 2021 genehmigt.

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

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

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

Der Immobilienfonds ist derzeit nicht in Anteilsklassen unterteilt.

1.2 Anlageziel und Anlagepolitik des Immobilienfonds

1.2.1 Anlageziel

Das Anlageziel des SPSS IF Commercial ist darauf ausgerichtet, langfristig den Wert der Portfolioliegenschaften zu erhalten und eine stabile Rendite für den Anleger zu generieren.

1.2.2 Anlagepolitik

Der Fonds investiert das Vermögen grundsätzlich direkt in Immobilienwerte in der gesamten Schweiz. Der Investitionsfokus liegt bevorzugt auf gewerblich genutzten Liegenschaften, die eine hohe Mieterdiversifikation und/oder Mieter mit hochgradiger Bonität und Reputation aufweisen. Dabei soll die langfristige Nutzungsverteilung mit Schwerpunkt auf Büro- und Verkaufsflächen liegen. Weitere Nutzungen können in untergeordneter Rolle ergänzt werden. Wohnnutzungen stehen nicht im Fokus, können aber erworben werden, insbesondere wenn weitere Wertsteigerungen durch Umnutzungs- und Ausnutzungspotentiale realisiert werden können. Die Umsetzung von Projektentwicklungen soll generell möglich sein. Aufgrund eines proaktiven Managementansatzes (z.B. Repositionierung, Kostenmanagement, Umnutzung, Entwicklung, Wei-

terentwicklung, Restrukturierung der Mietverhältnisse, etc.). werden Wertschöpfungspotentiale früh identifiziert und realisiert.

1.2.3 Die wesentlichen Risiken

Der Inventarwert sowie der Ertrag des Immobilienfonds können sich unterschiedlich entwickeln. Folgende Risiken können Einfluss auf die Entwicklung des Ertrages sowie der Wertänderung haben:

Marktrisiken: Der Wert der Immobilien ist abhängig von der allgemeinen konjunkturellen Entwicklung, der spezifischen Entwicklung von Angebot und Nachfrage nach Immobilien in den verschiedenen Regionen, der Veränderung der Kapitalmarkt- und Hypothekarzinsen sowie der Veränderung der Inflation. Eine schlechte konjunkturelle Entwicklung kann beispielsweise zu höheren Leerständen bei den gehaltenen Liegenschaften führen.

Liquiditätsrisiken: Der Immobilienmarkt gilt grundsätzlich als illiquide. Deshalb können sich je nach Ausprägung negative Auswirkungen auf die Preise ergeben. Insbesondere bei einem kurzfristigen Kauf oder Verkauf von grösseren Immobilien kann es bei ungünstigen Voraussetzungen und Marktlagen zu Preiszugeständnissen kommen.

Bewertungsrisiken: Die Bewertung der Immobilien ist von verschiedenen Faktoren abhängig. Dazu zählen unter anderem Annahmen über die Entwicklung der Marktmieten, Leerstände und Diskontierungszinssätze, die von unabhängigen Schätzungsexperten im Rahmen der Bewertung bestimmt werden. Ein allfälliger Verkaufspreis kann in Abhängigkeit der Marktnachfrage vom Wert der Liegenschaft abweichen.

Kursrisiken: Der Wert der Fondsanteile kann sich durch die vorstehend genannten Risiken verändern, ist Schwankungen unterworfen

und richtet sich nach dem jeweiligen Marktwert der Fondsanlagen. Der Wert der Fondsanteile kann über einen längeren Zeitraum fallen und es besteht keine Gewähr, dass der Anleger einen bestimmten Ertrag erzielt oder die Anteile zu einem bestimmten Preis an die Fondsleitung zurückgeben kann. Eine Steigerung des Anteilsurses ist kein Indiz für eine entsprechende Entwicklung in der Zukunft und der Anteilskurs kann unter Umständen erheblich vom Nettoinventarwert abweichen (Agio/Disagio).

Projektrisiken: Die Erstellung oder Sanierung von Liegenschaften unterliegt, insbesondere bei Grossprojekten, Qualitäts-, Kosten- und Terminrisiken. Aufgrund von nicht ausschliessbaren Kostenüberschreitungen und Terminverzögerungen können sich negative Auswirkungen auf den Fonds ergeben.

Bewilligungsrisiken: Bei Projektentwicklungen besteht die Gefahr, dass die erforderlichen Bewilligungen nicht (fristgerecht) erteilt werden und/oder durch nicht vorhersehbare Einsparungen verzögert werden können.

1.2.4 Der Einsatz der Derivate

Derzeit verzichtet die Fondsleitung auf den Einsatz von Derivaten als Anlagetechnik.

1.3 Profil des typischen Anlegers

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

1.4 Für den Immobilienfonds relevante Steuervorschriften

Genereller Hinweis

Die nachfolgenden Ausführungen zu gewissen schweizerischen Steueraspekten einer Anlage in den Immobilienfonds sind lediglich allgemeiner Natur und stellen keine Steuerberatung dar. Sie beziehen sich nur auf Anleger, die wirtschaftliche Eigentümer der Fondsanteile sind. Die Ausführungen stützen sich auf die zum Datum dieses Prospekts geltende Rechtslage und Praxis. Anleger in den Immobilienfonds sollten beachten, dass die Rechtslage und die Praxis ändern kann. Die nachfolgenden Ausführungen enthalten nicht jede mögliche Steuerfolge einer Anlage in den Immobilienfonds. Es wird jedem Anleger empfohlen, sich durch einen Steuerberater zu den Steuerfolgen einer Anlage in den Immobilienfonds beraten zu lassen.

Gewinn- und Einkommenssteuern, Kapital- und Vermögenssteuern

Der Immobilienfonds unterliegt für Erträge und Gewinne aus direktem Grundbesitz in der Schweiz der direkten Bundessteuer und den kantonalen und kommunalen Gewinnsteuern und für Vermögenswerte, die auf direkten Grundbesitz in der Schweiz entfallen, den kantonalen und kommunalen Kapitalsteuern. Bei den Anlegern sind diese Erträge und Gewinne und Vermögenswerte dafür von diesen Steuern ausgenommen.

Andere Erträge (wie Aktivzinsen auf Bankguthaben) und Gewinne unterliegen bei den Anlegern der direkten Bundessteuer und den kantonalen und kommunalen Einkommens- bzw. Gewinnsteuern, ausgenommen Kapitalgewinne, die für Privatanleger steuerfrei sind, wenn sie vom Immobilienfonds separat ausgewiesen und ausgeschüttet werden. Vermögen des Immobilienfonds, welches nicht auf direk-

ten Grundbesitz entfällt, unterliegt bei den Anlegern den kantonalen und kommunalen Kapitalsteuern bzw. Vermögenssteuern. Beim Immobilienfonds sind diese Erträge und Gewinne und Vermögenswerte dafür von diesen Steuern ausgenommen.

Verrechnungssteuer

Der Immobilienfonds hat Anspruch auf Rückerstattung ihm auf Kapitalerträgen (wie Aktivzinsen auf Bankguthaben) abzogener Verrechnungssteuer.

Der Ertrag aus dem Immobilienfonds unterliegt bei Ausschüttung oder Wiederanlage (Thesaurierung) der Verrechnungssteuer (35%). Kapitalgewinne und Erträge aus direktem Grundbesitz und Kapitaleinzahlungen von Anlegern sind jedoch von der Verrechnungssteuer befreit. Die Anleger haben Anspruch auf Rückerstattung der Verrechnungssteuer, wenn sie bei Fälligkeit der steuerbaren Leistung Nutzungsberechtigt waren und die weiteren für eine Rückerstattung erforderlichen Voraussetzungen (wie ordnungsgemässe Verbuchung oder Deklaration gegenüber der zuständigen Steuerbehörde) erfüllen.

Umsatzabgabe

Die Ausgabe der Fondsanteile an die erstmaligen Inhaber der Fondsanteile (Primärmarkttransaktion) und die Rückzahlung der Fondsanteile durch die Fondsleitung unterliegen nicht der Umsatzabgabe.

Der nachfolgende Handel von Fondsanteilen (Sekundärmarkttransaktionen) unterliegt der Umsatzabgabe zum Satz von 0.15% auf dem Entgelt, wenn an der Transaktion ein Schweizer Effekthändler im Sinne des Bundesgesetzes über die Stempelabgaben als Vertragspartei oder Vermittler beteiligt ist und keine Ausnahme in Bezug auf eine Vertragspartei oder beide Vertragsparteien zutrifft. Vorbehältlich von Ausnahmen, wird die Umsatzabgabe

den an einem Umsatz beteiligten Vertragsparteien üblicherweise je zur Hälfte belastet.

Internationaler automatischer Informationsaustausch in Steuersachen (automatischer Informationsaustausch)

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

FATCA

Der Immobilienfonds ist bei den US-Steuerbehörden als Registered Deemed-Compliant FFI – Local FFI (FATCA-konform erachtetes registriertes Finanzinstitut – Finanzinstitut mit Lokalkundschaft) im Sinne der Sections 1471 – 1474 des U. S. Internal Revenue Code (Foreign Account Tax Compliance Act, einschliesslich diesbezüglicher Erlasse, „FATCA“) angemeldet.

2. Informationen über die Fondsleitung

2.1 Allgemeine Angaben zur Fondsleitung

Die Fondsleitung ist die Swiss Prime Site Solutions AG. Seit der Gründung im Jahre 2017 als Aktiengesellschaft ist die Swiss Prime Site Solutions AG mit Sitz in Zürich im Anlagegeschäft tätig. Die Bewilligung zur Tätigkeit als Fondsleitung wurde der Swiss Prime Site Solutions AG am 09. September 2021 von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA erteilt.

Die Höhe des gezeichneten Aktienkapitals der Fondsleitung beträgt am 12. Oktober 2021 1.5 Mio. CHF. Das Aktienkapital ist in Namenaktien eingeteilt und zu 100% einbezahlt.

Die Swiss Prime Site Solutions AG ist eine 100%ige Tochter der Swiss Prime Site AG, Olten.

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung setzt sich aus folgenden Personen zusammen:

Präsident:

René Zahnd, Group CEO Swiss Prime Site AG

Vizepräsident:

Marcel Kucher, Group CFO Swiss Prime Site AG

Mitglied:

Philippe Keller, Managing Partner bei PvB Pernet von Ballmoos AG

Die Geschäftsleitung setzt sich aus folgenden Personen zusammen:

- Anastasius Tschopp, CEO Swiss Prime Site Solutions AG

- Philippe Brändle, CFO Swiss Prime Site Solutions AG

- Reto Felder, CIO Drittmandate Swiss Prime Site Solutions AG

- Marcel Hug, Geschäftsführer Swiss Prime Site Anlagestiftung

Die Fondsleitung erbringt per 12. Oktober 2021 insbesondere die folgenden Dienstleistungen:

Swiss Prime Site Solutions AG nutzt ihr nationales und internationales Netzwerk, den Einsatz von innovativen Tools und grossen Erfahrungsschatz, um für ihre Kunden Anlageberatung, Verkaufs- und Vermietungsdienstleistungen sowie strategische Advisory-Tätigkeiten im Immobilienbereich zu erbringen.

Adresse der Fondsleitung:

Swiss Prime Site Solutions AG
Prime Tower
Hardstrasse 201
8005 Zürich

www.spssolutions.swiss

2.2 Delegation der Anlageentscheide

Die Anlageentscheide des Immobilienfonds werden durch die Fondsleitung wahrgenommen, es findet keine Delegation statt.

2.3 Delegation weiterer Teilaufgaben

Die interne Revision sowie Teilaufgaben in den Bereichen Legal, Controlling, Accounting, IT und Infrastruktur und Human Resources sind an die Swiss Prime Site Management AG delegiert.

Die Liegenschaftsbewirtschaftung und Liegenschaftsbuchhaltung ist an die Wincasa AG delegiert.

Die Delegierten zeichnen sich durch ihre langjährige Erfahrung in den übertragenen Bereichen aus. Die genaue Ausführung der Aufträge regeln zwischen der Fondsleitung und den Beauftragten abgeschlossene Verträge.

2.4 Immobilien-Selektionsprozess

Die Auswahl von Immobilien, die für den Fonds gekauft werden sollen, findet über einen strukturierten, bewährten Ankaufsprozess statt. Dieser Prozess ist dokumentiert und für alle Meilensteine des Prozesses mit den notwendigen Dokumentvorlagen ausgestattet.

Entlang des Selektionsprozesses werden die möglichen Immobilien nicht nur in Hinblick auf Anlagerestriktionen als auch Anlageprofil geprüft, sondern auch auf das nachhaltige Wertsteigerungspotential.

2.5 Ausübung von Mitgliedschafts- und Gläubigerrechten

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

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

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

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

3. Informationen über die Depotbank

Die Banque Cantonale Vaudoise (nachfolgend die „BCV“) fungiert als Depotbank. Die BCV wurde durch Dekret des Waadtländer Grossrats vom 19. Dezember 1845 auf unbestimmte Zeit errichtet. Sie ist eine öffentlich-rechtliche Aktiengesellschaft. Sitz und Geschäftsleitung befinden sich am Place St-François 14 in 1003 Lausanne / Schweiz. Sie kann Tochtergesellschaften, Filialen, Geschäftsstellen und Vertretungen haben.

Die BCV ist eine kundennahe Universalbank mit mehr als 175 Jahren Geschäftserfahrung, rund 2000 Mitarbeitenden und über 60 Verkaufsstellen im Kanton Waadt. Zu ihrem Aufgabenbereich gehört es, kantonsweit alle Sektoren der Privatwirtschaft zu fördern und die öffentlichen Körperschaften bei der Finanzierung ihrer Aufgaben zu unterstützen sowie den Bedarf an Hypothekarkrediten zu decken. Zu diesem Zweck führt sie alle üblichen Bankgeschäfte für eigene Rechnung und für Rechnung Dritter aus (Art. 4 LBCV und Art. 4 der Bankstatuten). Die BCV geht ihren Geschäften vorwiegend im Kanton Waadt nach; liegt es im Interesse der Waadtländer Wirtschaft, kann sie auch an anderen Orten in der Schweiz und im Ausland tätig werden. Als Kantonalbank setzt sie sich namentlich für die Entwicklung der kantonalen Wirtschaft nach den Grundsätzen der nachhaltigen Entwicklung ein, unter Berücksichtigung wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Kriterien.

Die Depotbank kann Dritt- und Sammelverwahrer im In- und Ausland mit der Aufbewahrung des Fondsvermögens beauftragen, soweit dies im Interesse einer sachgerechten Verwahrung liegt. Für Finanzinstrumente darf die Übertragung nur an beaufsichtigte Dritt- oder Sammelverwahrer erfolgen. Davon ausgenommen ist die zwingende Verwahrung an einem Ort, an dem die Übertragung an beaufsichtigte Dritt- oder Sammelverwahrer nicht

möglich ist, wie insbesondere aufgrund zwingender Rechtsvorschriften oder der Modalitäten des Anlageprodukts. Die Dritt- und Sammelverwahrung bringt es mit sich, dass die Fondsleitung an den hinterlegten Wertpapieren nicht mehr das Allein-, sondern nur noch das Miteigentum hat. Sind die Dritt- und Sammelverwahrer überdies nicht beaufsichtigt, so dürften sie organisatorisch nicht den Anforderungen genügen, welche an Schweizer Banken gestellt werden.

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

Die Depotbank ist bei den US-Steuerbehörden als ein ausländisches Finanzinstitut, das den Meldepflichten gemäss Modell 2 des zwischenstaatlichen Abkommens im Sinne der Sections 1471–1474 des U.S. Internal Revenue Code unterliegt („Reporting Model 2 FFI“), registriert.

4. Informationen über Dritte

4.1 Zahlstellen

Zahlstelle ist:

Banque Cantonale Vaudoise, Place Saint-François 14, 1001 Lausanne, mit sämtlichen Geschäftsstellen in der Schweiz.

4.2 Vertriebsträger

Es sind keine Vertriebsträger mit dem Vertrieb des Immobilienfonds beauftragt, die direkt zu Lasten des Immobilienfonds entschädigt werden.

4.3 Prüfgesellschaft

Prüfgesellschaft ist KPMG AG, Zürich.

4.4 Schätzungsexperten

Die Fondsleitung hat mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde folgende unabhängige Schätzungsexperten beauftragt:

- Laura Blaufuss, PricewaterhouseCoopers AG, Zürich
- Sebastian Zollinger, PricewaterhouseCoopers AG, Zürich

Die Schätzungsexperten zeichnen sich aus durch ihre langjährige Erfahrung in der Bewertung von Immobilien und verfügen über umfassende Marktkenntnisse. Die genaue Ausführung des Auftrages regelt ein zwischen der Fondsleitung Swiss Prime Site Solutions AG und der PricewaterhouseCoopers AG abgeschlossener Auftrag.

5. Weitere Informationen

5.1 Nützliche Hinweise

Valorenummer:

- 113 909 906

Kotierung/Handel:

- Ein ausserbörslicher Handel erfolgt über die Banque Cantonale Vaudoise, Place Saint-François 14, 1001 Lausanne.

Rechnungsjahr:

- 1. Oktober bis 30. September

Ergänzung Laufzeit:

- Unbefristet

Rechnungseinheit:

- Schweizer Franken (CHF)

Anteile:

- Die Anteile werden nicht verbrieft, sondern buchmässig geführt. Mindeststückelung: 1 Anteil.

Verwendung der Erträge:

- Ausschüttung der Erträge jeweils innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres.

5.2 Bedingungen für die Ausgabe und Rücknahme von Fondsanteilen sowie Handel

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 des Fondsvertrags). 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 vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres (vgl. § 5 Ziff. 5 des Fondsvertrags).

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

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

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. 5.3 ersichtlich.

Der Rücknahmepreis ergibt sich aus dem im Hinblick auf die Rücknahme berechneten Nettoinventarwert, abzüglich der Rücknahmekommission. Die Höhe der Rücknahmekommission ist aus der nachfolgenden Ziff. 5.3 ersichtlich.

Die Nebenkosten für den An- und Verkauf der Anlagen (Handänderungssteuern, Notariatskosten, Gebühren, marktkonforme Courtagen, Abgaben usw.), die dem Immobilienfonds aus der Anlage des einbezahlten Betrages bzw.

aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen, werden dem Fondsvermögen belastet.

Die Anteile werden nicht verbrieft, sondern buchmässig geführt.

Der Anleger ist nicht berechtigt, die Aushändigung eines Anteilscheins zu verlangen.

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

Unter Einhaltung der anwendbaren Vorschriften (insbesondere die Bestimmungen des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen sowie die Börsenvorschriften) stellt die Fondsleitung mittels einer Bank oder eines Wertpapierhauses den regelmässigen börslichen oder ausserbörslichen Handel der Immobilienfondsanteile sicher. Die Fondsleitung hat die Banque Cantonale Vaudoise mit der Organisation des Anteilshandels («Market Making») beauftragt, ohne ihr jedoch das Exklusivrecht dafür zu gewähren. Der Fondsleitung steht es frei, weitere Vereinbarungen mit anderen Banken oder Wertpapierhäusern zu treffen. Die Modalitäten der Organisation des Anteilshandels sind in einer diesbezüglichen Vereinbarung zwischen der Fondsleitung und der Banque Cantonale Vaudoise unter Einhaltung der anwendbaren Vorschriften geregelt.

Die Depotbank meldet der Fondsleitung systematisch alle Zeichnungs- und Rücknahme- sowie Kauf- und Verkaufsaufträge, unterhält eine Kontaktstelle für die Anlegerinnen und Anleger und führt ein Verzeichnis der Aufträge, die ihr übermittelt werden. In Zusammenarbeit mit der Fondsleitung, dem allfälligen Market Maker und den Marktintermediären setzt die Depotbank alles daran (best effort), um eine den geltenden Normen entsprechende technische Abwicklung sowie eine gute Ausführung der

verschiedenen erhaltenen Aufträge zu gewährleisten.

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

Kontaktperson für Sekundärmarkt

Immo Desk

E-Mail: immo.desk@bcv.ch

Telefon: 021 212 40 96

5.3 Vergütungen und Nebenkosten

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

Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung, Depotbank und/oder Vertriebssträgern im In- und Ausland
höchstens 2.5%

Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung, Depotbank und/oder Vertriebssträgern im In- und Ausland
höchstens 2.5%

Bei Rücknahmen werden vom Nettoinventarwert neben der Rücknahmekommission die Nebenkosten, die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen, abgezogen. Der jeweils angewandte Satz wird in der entsprechenden Abrechnung ausgewiesen.

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

Verwaltungskommission der Fondsleitung:

- höchstens 1% p.a.

Die Kommission wird verwendet für die Leitung des Immobilienfonds, die Vermögensverwaltung und gegebenenfalls für den Vertrieb des Immobilienfonds.

Depotbankkommission der Depotbank

- höchstens 0.05% p.a.

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

Für die Auszahlung des Jahresertrages an die Anleger belastet die Depotbank dem Immobilienfonds keine Kommission.

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

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

5.3.3 Zahlung von Retrozessionen und Rabatten

Die Fondsleitung und deren Beauftragte können Retrozessionen zur Abgeltung der Vertriebs- und Vermittlungstätigkeit von Anteilen des Immobilienfonds bezahlen. Als Vertriebs- und Vermittlungstätigkeit gilt insbesondere jede Tätigkeit, die darauf abzielt, den Vertrieb oder die Vermittlung von Anteilen des Immobilienfonds zu fördern, wie die Organisation von

Road Shows, die Teilnahme an Veranstaltungen und Messen, die Herstellung von Werbematerial, die Schulung von Vertriebsmitarbeitern 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 Entschädigungen, die sie für den Vertrieb erhalten können.

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

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

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

Als objektive Kriterien zur Gewährung von Rabatten durch die Fondsleitung gelten:

- Das vom Anleger gezeichnete Volumen bzw. das von ihm gehaltene Ge-

samt volumen im Fonds oder gegebenenfalls in der Produktpalette der Fondsleitung;

- Die Höhe der vom Anleger generierten Gebühren;
- Das vom Anleger praktizierte Anlageverhalten;
- Die Unterstützungsbereitschaft des Anlegers in der Lancierungsphase des Fonds.

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

5.3.4 Total Expense Ratio

Der Koeffizient der gesamten, laufend dem Fondsvermögen belasteten Kosten (Total Expense Ratio, TER_{REF}) sollte mit Abschluss des ersten Geschäftsjahres den Wert von 0.95% nicht übersteigen.

5.3.5 Gebührenteilungsvereinbarungen („commission sharing agreements“) und geldwerte Vorteile („soft commissions“)

Die Fondsleitung hat weder Gebührenteilungsvereinbarungen ("commission sharing agreements") noch Vereinbarungen bezüglich so genannten "soft commissions" geschlossen.

5.3.6 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 belastet.

5.4 Publikationen des Immobilienfonds

Weitere Informationen über den Immobilienfonds sind im jeweils letzten Jahres- bzw. Halbjahresbericht enthalten. Zudem können aktuellste Informationen im Internet unter <https://sps.swiss/de/solutions/home> abgerufen werden.

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

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

Die Fondsleitung publiziert die Ausgabe- und Rücknahmepreise bzw. den Nettoinventarwert mit dem Hinweis „exklusive Kommissionen“ bei jeder Ausgabe und Rücknahme von Anteilen auf der elektronischen Plattform www.swissfunddata.ch. Der Nettoinventarwert wird halbjährlich, der ausserbörsliche Handelskurs (Schlusskurs per Monatsende) monatlich publiziert.

5.5 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. Nicht versichert sind jedoch Erdbebenschäden und deren Folgen.

5.6 Verkaufsrestriktionen

Anteile dieses Immobilienfonds dürfen nur dort, wo eine Vertriebsbewilligung vorliegt, ausgegeben und zurückgenommen werden.

Für folgende Länder liegt eine Vertriebsbewilligung vor:

— Schweiz

Anteile dieses Immobilienfonds dürfen innerhalb der USA nicht angeboten, verkauft oder ausgeliefert werden.

Anlegern, die US Persons sind oder die im Auftrag oder auf Rechnung von US Persons oder mit von US Persons zur Verfügung gestellten Mitteln Anteile zeichnen, dürfen keine Anteile dieses Immobilienfonds angeboten, verkauft oder ausgeliefert werden.

Eine US Person ist eine Person, die: (i) eine United States Person im Sinne von Paragraf 7701(a)(30) des US Internal Revenue Code von 1986 in der geltenden Fassung sowie der in dessen Rahmen erlassenen Treasury Regulations ist; (ii) eine US Person im Sinne von Regulation S des US Wertpapiergesetzes von 1933 in der geltenden Fassung (17 CFR § 230.902(k)) ist; (iii) keine Non-United States Person im Sinne von Rule 4.7 der US Commodity Futures Trading Commission Regulations (17 CFR § 4.7(a)(1)(iv)) ist; (iv) sich im Sinne von Rule 202(a)(30)-1 des US Investment Advisers Act von 1940 in der geltenden Fassung in den Vereinigten Staaten aufhält; oder (v) ein Trust, eine Rechtseinheit oder andere Struktur ist, die zu dem Zweck gegründet wurde, dass US Persons in diesen Immobilienfonds investieren können.

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. Im Ausland kommen die dort geltenden Bestimmungen zur Anwendung.

Teil 2: Fondsvertrag

Swiss Prime Site Solutions Investment Fund (SPSS IF) Commercial

Vertraglicher Anlagefonds Schweizerischen Rechts der Art „Immobilienfonds“
für qualifizierte Anleger (nachfolgend: „Immobilienfonds“)



I Grundlagen

§ 1 Bezeichnung; Firma und Sitz von Fondsleitung und Depotbank

1. Unter der Bezeichnung Swiss Prime Site Solutions Investment Fund (SPSS IF) Commercial 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 Swiss Prime Site Solutions AG, mit Sitz in Zürich.
 3. Depotbank ist Banque Cantonale Vaudoise, mit Sitz in Lausanne.
 4. Der Kreis der Anleger² ist auf in der Schweiz ansässige qualifizierte Anleger i. S. v. Art. 10 Abs. 3 KAG und § 5 Ziff. 1 dieses Fondsvertrages beschränkt.
 5. Die Aufsichtsbehörde hat in Anwendung von Art. 10 Abs. 5 KAG auf Begehren der Fondsleitung und der Depotbank bewilligt, dass die Vorschriften:
 - a) über die Pflicht zur Ausgabe der Anteile in bar,
 - b) im Zusammenhang mit der Einbringung von Anlagen in Form einer Sacheinlage die Pflicht, neue Anteile zuerst den bisherigen Anlegern anbieten zu müssen,
 - c) über die Pflicht, lediglich bei Vorliegen eines bewilligten Bauvorhabens Anlagen in unbebaute Grundstücke zu tätigen; derartige
- Anlagen sind jedoch Anlagebeschränkungen unterworfen (§ 15),
d) über die maximalen Belastungsgrenzen für die Grundstücke (§ 14); diese sind jedoch innert zwei Jahren zu erfüllen (§ 7 Ziff. 1), auf den Immobilienfonds nicht anwendbar sind.
6. Im Rahmen der Lancierung des Immobilienfonds veräussert die der Fondsleitung nahestehende Swiss Prime Site Immobilien AG, Olten, zuhanden des Immobilienfonds ein Liegenschaftensportfolio mit sieben Liegenschaften gegen Barzahlung (Seedportfolio). Diese Transaktion wird durch den ständigen Schätzungsexperten bewertet, die Marktkonformität der Transaktionspreise sowie -kosten separat durch den unabhängigen Schätzungsexperten validiert und die Übertragung der Liegenschaften durch die FINMA bewilligt.

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

II Rechte und Pflichten der Vertragsparteien

§ 2 Der Fondsvertrag

Die Rechtsbeziehungen zwischen Anlegern 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 Geschäftsführung erforderlich sind. Sie gewährleisten eine transparente Rechenschaftsablage und informieren angemessen über diesen Immobilienfonds. Sie legen sämtliche den Anlegern direkt oder indirekt belasteten Gebühren und Kosten sowie deren Verwendung offen; über die Entschädigungen für den Vertrieb kollektiver Kapitalanlagen in Form von Provisionen, Courtagen und anderen geldwer-

ten Vorteilen informieren sie die Anleger vollständig, wahrheitsgetreu und verständlich.

3. Die Fondsleitung kann die Anlageentscheide sowie Teilaufgaben delegieren, soweit dies im Interesse einer sachgerechten Verwaltung liegt. Sie beauftragt ausschliesslich Personen, die für die einwandfreie Ausführung der Aufgabe qualifiziert sind, und stellt die Instruktion sowie Überwachung und Kontrolle der Durchführung des Auftrages sicher.

Für Handlungen der Beauftragten haftet die Fondsleitung wie für eigenes Handeln.

Die Anlageentscheide dürfen nur an Vermögensverwalter delegiert werden, die einer anerkannten Aufsicht unterstehen.

Verlangt das ausländische Recht eine Vereinbarung über Zusammenarbeit und Informationsaustausch mit den ausländischen Aufsichtsbehörden, so darf die Fondsleitung die Anlageentscheide nur an einen Vermögensverwalter im Ausland delegieren, wenn eine solche Vereinbarung zwischen der FINMA und den für die betreffenden Anlageentscheide relevanten ausländischen Aufsichtsbehörde besteht.

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 den Bestimmungen von § 24 vereinigen oder gemäss den Bestimmungen von § 25 auflösen.

Die Fondsleitung ist verantwortlich dafür, dass sie mindestens ein Institut (eine Bank oder ein Wertpapierhaus mit Sitz in der Schweiz) benennt, welches für den Immobilienfonds den ausserbörslichen Handel von Anteilen sicherstellt. Die Fondsleitung darf Informationen oder Indikationen über den Nettoinventarwert bzw. über die Entwicklung des Vermögens des Immobilienfonds oder ähnliche Informationen nur an das Institut, das den ausserbörslichen Handel sicherstellt, weitergeben, sofern diese Angaben gleichzeitig den Anlegern zur Verfügung stehen.

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 Fondsvertrags einhalten.
8. Die Fondsleitung übernimmt in der Lancierungsphase von ihr nahestehenden Personen Immobilienwerte (Seedportfolio).

Nach der Lancierungsphase kann die Aufsichtsbehörde in begründeten Einzelfällen weitere 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.

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

§ 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.

Die Depotbank ist für die Konto- und Depotführung des Immobilienfonds verantwortlich, kann aber nicht selbstständig über dessen Vermögen verfügen.

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 Geschäftsführung erforderlich sind. Sie gewährleisten eine transparente Rechenschafts-ablage und informieren angemessen

über diesen Immobilienfonds. Sie legen sämtliche den Anlegern direkt oder indirekt belasteten Gebühren und Kosten sowie deren Verwendung offen; über Entschädigungen für den Vertrieb kollektiver Kapitalanlagen in Form von Provisionen, Courtagen und anderen geldwerten Vorteilen informieren sie die Anleger vollständig, wahrheitsgetreu und verständlich.

5. Die Depotbank kann Dritt- und Sammelverwahrer 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 Sammelverwahrer

- 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 Sammelverwahrer verbundenen Risiken.

Für Finanzinstrumente darf die Übertragung im Sinne des vorstehenden Absatzes nur an beaufsichtigte Dritt- oder Sammelverwahrer erfolgen. Davon ausgenommen ist die zwingende Verwahrung an einem Ort, an dem die Übertragung an beaufsichtigte Dritt- oder Sammelverwahrer 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 Sammelverwahrer 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 nach Massgabe des Fondsvertrags verwendet wird. Für die Auswahl der Anlagen, welche die Fondsleitung im Rahmen der Anlagevorschriften trifft, ist die Depotbank nicht verantwortlich.
7. Die Depotbank stellt sicher, dass der Kreis der Anleger stets auf in der Schweiz ansässige qualifizierte Anleger i. S. v. Art. 10 Abs. 3 KAG und

nachfolgendem § 5 Ziff. 1 beschränkt bleibt. Zu diesem Zweck darf sie bei einer Prüfung des Anlegerkreises insbesondere auf eine schriftliche Bestätigung eines beaufsichtigten Finanzintermediärs abstellen, sofern der Finanzintermediär darin bestätigt, dass die bei ihm gebuchten Anleger nach seinem besten Wissen für die Anlage qualifizieren, indem er mittels Prozessen oder regelmässiger Prüfungen die Qualifikation der bei ihm gebuchten Anleger sicherstellt. Stellt die Depotbank fest, dass die Anleger den in §5 Ziff. 1 festgelegten Kriterien nicht entsprechen, informiert sie umgehend die Fondsleitung.

8. Die Depotbank hat Anspruch auf die in den §§ 18 und 19 vorgesehenen Vergütungen, auf Befreiung von den Verbindlichkeiten, die sie in richtiger Erfüllung ihrer Aufgaben eingegangen ist, und auf Ersatz der Aufwendungen, die sie zur Erfüllung dieser Verbindlichkeiten gemacht hat.
9. Die Depotbank 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 qualifizierten Anleger

1. Der Kreis der Anleger ist auf in der Schweiz ansässige qualifizierte Anleger i. S. v. Art. 10 Abs. 3 KAG beschränkt. Als qualifizierter Anleger gelten nach Art. 10 Abs. 3 KAG

i.V.m. Art. 4 Abs. 3-5 FIDLEG:

- Finanzintermediäre nach dem Bankengesetz vom 8. November 1934, dem Finanzinstitutsgesetz vom 15. Juni 2018 und dem KAG;
- Versicherungseinrichtungen nach dem Versicherungsaufsichtsgesetz vom 17. Dezember 2004;
- Zentralbanken;
- öffentlich-rechtliche Körperschaften mit professioneller Tresorerie;
- Vorsorgeeinrichtungen und Einrichtungen, die nach ihrem Zweck der beruflichen Vorsorge dienen, mit professioneller Tresorerie;
- Unternehmen mit professioneller Tresorerie;
- grosse Unternehmen;
- für vermögende Privatkundinnen und -kunden errichtete private Anlagestrukturen mit professioneller Tresorerie;

i.V.m. Art. 5 Abs. 1 und 4 FIDLEG:

- vermögende Privatkundinnen und -kunden und für diese errichtete private Anlagestrukturen, die erklärt haben, dass sie als professionelle Kunden gelten wollen (Opting-out);

- kollektive Kapitalanlagen und deren Verwaltungsgesellschaften, die nicht bereits nach Art. 4 Abs. 3 lit. a oder c in Verbindung mit Art. 4 Abs. 4 als institutionelle Kunden gelten und erklärt haben, dass sie als institutionelle Kunden gelten wollen.

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.

Anstelle von Einzahlungen in bar kann auf Ersuchen des Anlegers mit Zustimmung der Fondsleitung die Übertragung von Anlagen an den Anlagefonds (auch «Sacheinlage» oder «contribution in kind» genannt) im Sinne von § 17 treten. Die Fondsleitung ist nicht verpflichtet, auf ein solches Ersuchen einzutreten.

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 Gläu-

bigerrechten, das Riskmanagement oder Sacheinlagen geltend, so erteilt ihnen die Fondsleitung auch darüber jederzeit Auskunft. Die Anleger können beim Gericht am Sitz der Fondsleitung verlangen, dass die Prüfgesellschaft oder eine andere sachverständige Person den abklärungsbedürftigen Sachverhalt untersucht und ihnen darüber Bericht erstattet.

5. Die Anleger können den Fondsvertrag jeweils auf das Ende eines Rechnungsjahres unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten kündigen und die Auszahlung ihres Anteils am Immobilienfonds in bar verlangen. Eine Kündigung ist erstmals auf den 30. September 2022 mit Wirkung auf den 30. September 2023 möglich.

Die Fondsleitung kann unter bestimmten Bedingungen die während eines Rechnungsjahrs gekündigten Anteile nach Abschluss desselben vorzeitig zurückzahlen (vgl. § 17 Ziff. 2).

Die ordentliche wie auch die vorzeitige Rückzahlung erfolgen innerhalb von maximal vier Monate nach Abschluss des Rechnungsjahres.

6. Die Anleger sind verpflichtet, der Fondsleitung, der Depotbank und ihren Beauftragten gegenüber auf Verlangen nachzuweisen, dass sie die gesetzlichen oder fondsvertraglichen Voraussetzungen für die Beteiligung am Immobilienfonds oder einer Anteilsklasse 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 darauf folgende Rücknahmen Vermögensvorteile zu erzielen versuchen, indem sie Zeitunterschiede

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

eindeutig einer Anteilsklasse zugeordnet werden können, werden den einzelnen Anteilsklassen im Verhältnis zum Fondsvermögen belastet.

§ 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 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.
4. Der Immobilienfonds ist zurzeit nicht in Anteilsklassen unterteilt.
5. Die Anteile werden nicht verbrieft, sondern buchmässig auf den Namen des Anlegers geführt. Der Anleger ist nicht berechtigt, die Aushändigung eines Anteilscheines zu verlangen.
6. Die Fondsleitung und die Depotbank sind verpflichtet, Anleger, welche die Voraussetzungen zum Halten einer Anteilsklasse nicht mehr erfüllen, aufzufordern, ihre Anteile innert 30 Kalendertagen im Sinne von § 17 zurückzugeben, an eine Person zu übertragen, die die genannten Voraussetzungen erfüllt oder in Anteile einer anderen Klasse des entsprechenden Teilvermögens umzutauschen, deren Bedingungen sie erfüllen. Leistet der Anleger dieser Aufforderung nicht Folge, muss die Fondsleitung in Zusammenarbeit mit der Depotbank entweder einen zwangsweisen Umtausch in eine andere Anteilsklasse des entsprechenden Teilvermögens oder, sofern dies nicht möglich ist, eine zwangsweise Rücknahme der betreffenden Anteile im Sinne von § 5 Ziff. 7 vornehmen. Die Fondsleitung kann im Interesse der Gesamtheit der Anleger die zwangsweise Rückzahlung der Anteile bis spätestens zum nächsten Rückzahlungstermin aufschieben.

Vergütungen und Kosten werden nur derjenigen Anteilsklasse belastet, der eine bestimmte Leistung zukommt. Vergütungen und Kosten, die nicht

III Richtlinien der Anlagepolitik

A Anlagegrundsätze

§ 7 Einhaltung der Anlagevorschriften

1. Bei der Auswahl der einzelnen Anlagen und zur Umsetzung der Anlagepolitik gemäss § 8 beachtet die Fondsleitung im Sinne einer ausgewogenen Risikoverteilung die nachfolgend aufgeführten Grundsätze und prozentualen Beschränkungen (siehe § 15). Diese beziehen sich auf das Fondsvermögen zu Verkehrswerten und sind ständig einzuhalten. Dieser Immobilienfonds muss die Anlagebeschränkungen zwei Jahre nach Ablauf der Zeichnungsfrist (Lancierung) erfüllen.
2. Werden die Beschränkungen durch Marktveränderungen überschritten, so müssen die Anlagen unter Wahrung der Interessen der Anleger innerhalb einer angemessenen Frist auf das zulässige Mass zurückgeführt werden.

§ 8 Anlagepolitik

1. Der Fonds investiert das Vermögen grundsätzlich direkt in Immobilienwerte in der gesamten Schweiz. Der Investitionsfokus liegt bevorzugt auf gewerblich genutzten Liegenschaften, die eine hohe Mieterdiversifikation und/oder Mieter mit hochgradiger Bonität und Reputation aufweisen. Dabei soll die langfristige Nutzungsverteilung mit Schwerpunkt auf Büro- und Verkaufsflächen liegen. Weitere Nutzungen können in untergeordneter Rolle ergänzt werden. Wohnnutzungen stehen nicht im Fokus, können aber erworben

werden, insbesondere wenn weitere Wertsteigerungen durch Umnutzungs- und Ausnutzungspotentiale realisiert werden können. Die Umsetzung von Projektentwicklungen soll generell möglich sein. Aufgrund eines proaktiven Managementansatzes (z.B. Repositionierung, Kostenmanagement, Umnutzung, Entwicklung, Weiterentwicklung, Restrukturierung der Mietverhältnisse, etc.) werden Wertschöpfungspotentiale früh identifiziert und realisiert.

2. Als Anlagen dieses Immobilienfonds sind zugelassen:

- a) Grundstücke einschliesslich Zugehör

Als Grundstücke gelten:

- i. Kommerziell genutzte Liegenschaften
- ii. Bauten mit gemischter Nutzung
- iii. Wohnbauten im Sinne von Liegenschaften, welche zu Wohnzwecken dienen (Wohnungen, Studenten-Apartments, Micro-Living, Hotels, Alters- und Pflegeheime etc.)
- iv. Spezialliegenschaften (öffentlich genutzte Liegenschaften, Spitäler, Schulen, Logistik, Industrial light, etc.)
- v. Stockwerkeigentum
- vi. 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
- vii. Unbebaute Grundstücke, welche in der Bauzone liegen und mittels Entwicklungsprojekten der Überbauung zugeführt werden, wobei noch keine Baubewilligung vorliegt;
 - viii. Baurechtsgrundstücke (inkl. Bauten und Baudienstbarkeiten)

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

- b) Beteiligungen an und Forderungen gegen Immobiliengesellschaften, deren Zweck einzig der Erwerb und Verkauf oder die Vermietung und Verpachtung eigener Grundstücke ist, sofern mindestens zwei Drittel ihres Kapitals und der Stimmen im Immobilienfonds vereinigt sind.
- c) Anteile an Schweizer Immobilienfonds sowie Immobilieninvestmentgesellschaften mit Sitz in der Schweiz, welche an einer Börse oder einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt werden.

Die Fondsleitung darf unter Vorbehalt von § 19 Anteile an Zielfonds erwerben, die unmittelbar oder mittelbar von ihr selbst oder von einer Gesellschaft verwaltet werden, mit der sie durch gemein-

same Verwaltung oder Beherrschung oder durch eine direkte oder indirekte Beteiligung verbunden ist.

- e) Schuldbriefe oder andere vertragliche Grundpfandrechte.

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

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

§ 9 Sicherstellung der Verbindlichkeiten und kurzfristig verfügbare Mittel

- 1. Die Fondsleitung muss zur Sicherstellung der Verbindlichkeiten einen angemessenen Teil des Fondsvermögens in kurzfristigen festverzinslichen Effekten oder in kurzfristig verfügbaren Mitteln halten. Sie darf diese Effekten und Mittel in der Rechnungseinheit des Immobilienfonds sowie in anderen Währungen, auf welche die Verbindlichkeiten lauten, halten.
- 2. Als Verbindlichkeiten gelten aufgenommene Kredite, Verpflichtungen aus dem Geschäftsgang sowie sämtliche Verpflichtungen aus gekündigten Anteilen.

3. Als kurzfristig festverzinsliche Effekten gelten Forderungsrechte mit einer Laufzeit oder Restlaufzeit bis zu 12 Monaten.
4. Als kurzfristig verfügbare Mittel gelten Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht und Zeit mit Laufzeiten bis zu 12 Monaten sowie fest zugesagte Kreditlimiten einer Bank bis zu 10% des Nettofondsvermögens. Die Kreditlimiten sind der Höchstgrenze der zulässigen Verpfändung nach § 14 Ziff. 2 anzurechnen.
5. Zur Sicherstellung von bevorstehenden Bauvorhaben können festverzinsliche Effekten mit einer Laufzeit oder Restlaufzeit von bis zu 24 Monaten gehalten werden.

B Anlagetechniken und -instrumente

§ 10 Effektenleihe

1. Die Fondsleitung tätigt keine Effektenleihe-Geschäfte.

§ 11 Pensionsgeschäfte

1. Die Fondsleitung tätigt keine Pensionsgeschäfte.

§ 12 Derivate

1. Die Fondsleitung setzt 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 Immobiliengesellschaften

des Immobilienfonds, Schuldbriefen oder anderen vertraglichen Grundpfandrechten.

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. Ab zwei Jahren nach Ablauf der Zeichnungsfrist (Lancierung) darf die Belastung aller Grundstücke 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 Prüfgesellschaft im Rahmen der Prüfung des Immobilienfonds zu den Voraussetzungen gemäss Art. 96 Abs. 1^{bis} KKV Stellung zu nehmen.

C Anlagebeschränkungen

§ 15 Risikoverteilung und deren Beschränkungen

1. Die Anlagen sind nach Objekten, deren Nutzungsart, Alter, Bausubstanz und Lage zu verteilen.
2. Die Anlagen sind auf mindestens zehn Grundstücke zu verteilen. Siedlungen, die nach den gleichen baulichen Grundsätzen erstellt worden sind, sowie aneinander grenzende 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:
 - a) Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten (gemäss § 8 Ziff. 2 Bst. a) Bst. vi und Bst. vii) bis höchstens 30%; wobei der Anteil für Bauland ohne rechtskräftige Baubewilligung (gemäss § 8 Ziff. 2 Bst. a) Bst. vii) höchstens 10% betragen darf;
 - b) Baurechtsgrundstücke bis höchstens 30%;
 - c) Schuldbriefe und andere vertragliche Grundpfandrechte bis höchstens 10%;
 - d) Anteile an anderen Immobilienfonds und Immobilieninvestmentgesellschaften bis höchstens 25%;
 - e) Spezialimmobilien gemäss § 8 Ziff. 2 Bst. a) Bst. iv bis höchstens 20%;
 - f) Die Anlagen nach Buchstaben a und b vorstehend zusammen bis höchstens 40%;
 - g) Wohnbauten im Sinne von Liegenschaften, welche zu Wohnzwecken dienen (Wohnungen, Studenten-Apartments, Micro-Living, Hotels, Alters- und Pflegeheime etc.) bis höchstens 50%.

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

§ 16 Berechnung des Nettoinventarwertes und Beizug von Schätzungsexperten

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

In Übereinstimmung mit der Asset Management Association Switzerland (AMAS)-Richtlinie zur Ausgabe von Immobilienfondsanteilen wird auf eine erneute Bewertung verzichtet, falls die Ausgabe innerhalb von 6 Monaten seit dem Abschluss des Rechnungsjahres erfolgt und falls seither keine wesentlichen Änderungen eingetreten sind.

2. Die Fondsleitung lässt auf den Abschluss jedes Rechnungsjahrs sowie allenfalls bei der Ausgabe von Anteilen (siehe Ziff. 1) den Verkehrswert der zum Immobilienfonds gehörenden Grundstücke durch unabhängige Schätzungsexperten überprüfen. Dazu beauftragt die Fondsleitung mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde mindestens zwei natürliche oder eine juristische Person als unabhängige Schätzungsexperten. Die Besichtigung der Grundstücke durch die Schätzungsexperten ist mindestens alle drei Jahre zu wiederholen. Bei Erwerb/Veräusserung von Grundstücken lässt die Fondsleitung die Grundstücke vorgängig schätzen. Bei Veräusserungen ist eine neue Schätzung nicht nötig, sofern die bestehende Schätzung nicht älter als 3 Monate ist

und sich die Verhältnisse nicht wesentlich geändert haben.

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 Marktrendite angepasst. Dabei wird bei fehlendem aktuellem Marktpreis in der Regel auf die Bewertung von Geldmarktinstrumenten mit gleichen Merk-

malen (Qualität und Sitz des Emittenten, Ausgabewährung, 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 AMAS Richtlinie für die Immobilienfonds.
8. Die Bewertung von unbebauten Grundstücken und angefangenen Bauten erfolgt nach dem Verkehrswertprinzip. Die Fondsleitung lässt die angefangenen Bauten, welche zu Verkehrswerten aufgeführt werden, auf den Abschluss des Rechnungsjahres schätzen.
9. 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.

§ 17 Ausgabe und Rücknahme von Anteilen, Handel sowie Sacheinlagen

1. Die Ausgabe von Anteilen ist jederzeit möglich, doch darf sie nur tranchenweise erfolgen. Die Fondsleitung bietet neue Anteile zuerst den bisherigen Anlegern an.

Gestützt auf die Bewilligung der Aufsichtsbehörde gemäss Art. 10 Abs. 5 KAG besteht keine Pflicht, im Zusammenhang mit Sacheinlagen die neuen Anteile zuerst den bisherigen Anlegern anzubieten.

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 ein Wertpapierhaus einen regelmässigen börslichen oder ausserbörslichen Handel der Immobilienfondsanteile sicher. Der Prospekt regelt die Einzelheiten.

Bei der Kursstellung durch die Bank oder das Wertpapierhaus können allerdings die sich marktmässig bildenden Kurse von den effektiven oder indikativen Nettoinventarwerten der Anteile erheblich abweichen. Dazu kommt, dass die Entwicklung der Marktpreise der Anteile häufig die allgemeine Entwicklung der Kapital- und Immobilienmärkte reflektiert, und nicht die spezifische Entwicklung des Immobilienportfolios des Immobilienfonds.

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 Netto-

inventarwert eine Ausgabekommission gemäss § 18 zugeschlagen resp. eine Rücknahmekommission gemäss § 18 vom Nettoinventarwert abgezogen werden. Die Ausgabe- und Rücknahmepreise werden auf 0.01 Schweizer Franken gerundet.

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

Bei der Rücknahme werden vom Nettoinventarwert die Nebenkosten, die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen, abgezogen. Der jeweils angewandte Satz wird in der entsprechenden Abrechnung ausgewiesen. Ausserdem kann bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen zum Nettoinventarwert eine Ausgabekommission gemäss § 18 zugeschlagen resp. eine Rücknahmekommission gemäss § 18 vom Nettoinventarwert abgezogen werden.

4. Die Fondsleitung kann die Ausgabe der Anteile jederzeit einstellen sowie Anträge auf Zeichnung oder Umtausch von Anteilen zurückweisen.
5. Die Fondsleitung kann im Interesse der Gesamtheit der Anleger die Rückzahlung der Anteile vorübergehend und ausnahmsweise aufschieben, wenn:

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

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

7. Solange die Rückzahlung der Anteile aus den unter Ziff. 5 Bst. a bis c genannten Gründen aufgeschoben ist, findet keine Ausgabe von Anteilen statt.

8. Jeder Anleger kann beantragen, dass er im Falle einer Zeichnung anstelle einer Einzahlung in bar Anlagen an das Fondsvermögen leistet («Sacheinlage» oder «contribution in kind» genannt). Der Antrag ist zusammen mit der Zeichnung zu stellen. Die Fondsleitung ist nicht verpflichtet, Sacheinlagen zuzulassen. Die Fondsleitung entscheidet allein über Sacheinlagen und stimmt solchen Geschäften nur zu, sofern die Ausführung der

- Transaktionen vollumfänglich im Einklang mit der Anlagepolitik des Immobilienfonds steht und die Interessen der übrigen Anleger dadurch nicht beeinträchtigt werden.
9. Bei jeder Sacheinlage sowie im Rahmen der Lancierung des Immobilienfonds im Hinblick auf die Übernahme von Immobilienwerten durch nahestehende Personen muss zusätzlich zur Schätzung des ständigen Schätzungsexperten des Immobilienfonds ein von diesem unabhängiger Schätzungsexperte die Marktkonformität des Kaufpreises der Liegenschaften sowie der Transaktionskosten bestätigen (vgl. § 16 Ziff. 2).
 10. Die Fondsleitung erstellt bei Sacheinlage einen Bericht zuhanden der Depotbank und der Prüfgesellschaft, welcher Angaben zu den einzelnen übernommenen Immobilienwerten und deren Wert am Übertragungstichtag der Übernahme, die Schätzberichte der ständigen Schätzungsexperten und den Bericht über die Marktkonformität des Kaufpreises des zweiten unabhängigen Schätzungsexperten enthält sowie die Anzahl der als Gegenleistung ausgegebenen oder zurückgenommenen Anteile und einen allfälligen Spitzenausgleich in Bar enthält.
 11. Die Depotbank überprüft in jedem Einzelfall die Einhaltung der Treuepflicht und der sonstigen obgenannten Bedingungen sowie die zeitgleiche Bewertung der einzuliefernden Anlagen und der entsprechenden Fondsanteile. Sie meldet allfällige Vorbehalte oder Beanstandungen sogleich der Prüfgesellschaft. Im Jahresbericht sind sämtliche Sacheinlagetransaktionen und insbesondere auch die bewilligten Geschäfte mit nahestehenden Personen zu erwähnen.
 12. Die Prüfgesellschaft der Fondsleitung bestätigt im Rahmen ihrer Prüfung der Fondsleitung die Einhaltung der besonderen Treuepflicht bei Immobilienanlagen.
 13. Bringt ein Anleger eine von der Fondsleitung genehmigte Sacheinlage ein, werden die Bezugsrechte der bestehenden Anleger aufgehoben.

V Vergütungen und Nebenkosten

§ 18 Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger

1. Bei der Ausgabe von Anteilen kann dem Anleger eine Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertriebssträgern im In- und Ausland von zusammen höchstens 2.5% des Nettoinventarwertes belastet werden. Der zurzeit massgebliche Höchstsatz ist aus dem Prospekt ersichtlich.
2. Bei der Rücknahme von Anteilen kann dem Anleger eine Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertriebssträgern im In- und Ausland von zusammen höchstens 2.5% des Nettoinventarwertes belastet werden. Der zurzeit massgebliche Höchstsatz ist aus dem Prospekt ersichtlich.
3. Bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen erhebt die Fondsleitung zudem zugunsten des Fondsvermögens die Nebenkosten, die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus der Anlage des einbezahlten Betrages bzw. aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen (vgl. § 17 Ziff. 2). Der jeweils angewandte Satz ist aus dem Prospekt ersichtlich.
4. Für die Auszahlung des Liquidationsbetrages im Falle der Auflösung des Immobilienfonds kann den Anlegern auf dem Inventarwert ihrer Anteile eine Kommission von 0,5% berechnet werden.

§ 19 Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens

1. Für die Leitung des Immobilienfonds, die Vermögensverwaltung und den Vertrieb des Immobilienfonds stellt die Fondsleitung zulasten des Immobilienfonds eine Kommission von jährlich maximal 1% des Gesamtfondsvermögens in Rechnung, die pro rata temporis bei jeder Berechnung des Nettoinventarwertes dem Fondsvermögen belastet und jeweils quartalsweise ausbezahlt wird (Verwaltungskommission). Für das erste Quartal gilt das Emissionsvolumen. Der effektiv angewandte Satz der Verwaltungskommission ist jeweils aus dem Jahresbericht ersichtlich.
2. Für die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs des Immobilienfonds und die sonstigen in § 4 aufgeführten Aufgaben der Depotbank belastet die Depotbank dem Immobilienfonds eine Kommission von jährlich maximal 0.05% des Gesamtfondsvermögens (Depotbankkommission). Die Zahlung erfolgt vierteljährlich auf der Basis des Gesamtfondsvermögens per Ende des vorangegangenen Quartals. Für das erste Quartal gilt das Emissionsvolumen. Der effektiv angewandte Satz der Depotbankkommission ist jeweils aus dem Jahresbericht ersichtlich.
3. Für die Auszahlung des Jahresertrages an die Anleger belastet die Depotbank dem Anlagefonds keine Kommission.
4. Fondsleitung und Depotbank haben ausserdem Anspruch auf Ersatz der

folgenden Auslagen, die ihnen in Ausführung des Fondsvertrages entstanden sind:

- a) Abgaben der Aufsichtsbehörde für die Gründung, Änderung, Liquidation, Fusion oder Vereinigung des Immobilienfonds oder allfälliger Teilvermögen;
- b) Jahresgebühr der Aufsichtsbehörde;
- c) Honorare der Prüfgesellschaft für die jährliche Revision sowie für Bescheinigungen im Rahmen von Gründungen, Änderungen, Liquidation, Fusion oder Vereinigung von Immobilienfonds oder allfälliger Teilvermögen;
- d) Honorare für Rechts- und Steuerberater im Zusammenhang mit Gründungen, Änderungen, Liquidation, Fusion oder Vereinigung von Immobilienfonds oder allfälliger Teilvermögen sowie der allgemeinen Wahrnehmung der Interessen des Immobilienfonds und seiner Anleger;
- e) Kosten für die Publikation des Nettoinventarwerts des Immobilienfonds oder seiner Teilvermögen sowie sämtliche Kosten für Mitteilungen an die Anleger einschliesslich der Übersetzungskosten, welche nicht einem Fehlverhalten der Fondsleitung zuzuschreiben sind;
- f) Kosten für den Druck juristischer Dokumente sowie Jahres- und Halbjahresberichte des Immobilienfonds;
- g) Kosten für eine allfällige Eintragung des Immobilienfonds bei einer ausländischen Aufsichtsbehörde, namentlich von der ausländischen Aufsichtsbehörde erhobene Kommissionen, Übersetzungskosten sowie die Entschädigung des Vertreters oder der Zahlstelle im Ausland;
- h) Kosten im Zusammenhang mit der Ausübung von Stimmrechten oder Gläubigerrechten durch den Immobilienfonds, einschliesslich der Honorarkosten für externe Berater;
- i) Kosten und Honorare im Zusammenhang mit im Namen des Immobilienfonds eingetragenen geistigen Eigentum oder mit Nutzungsrechten des Immobilienfonds;
- j) alle Kosten, die durch die Ergreifung ausserordentlicher Schritte zur Wahrung der Anlegerinteressen durch die Fondsleitung, den Verwalter von Kollektivvermögen oder die Depotbank verursacht werden.

Weiter kann die Fondsleitung im Rahmen von Art. 37 Abs. 2^{bis} KKV folgende Nebenkosten dem Fondsvermögen belasten:

- Kosten für den An- und Verkauf von Immobilienanlagen, namentlich marktübliche Vermittlungskommissionen, Berater- und Anwaltshonorare, Notar- und andere Gebühren sowie Steuern;
- Marktübliche an Dritte bezahlte Courtagen im Zusammenhang mit Erstvermietungen von Immobilien;

- Marktübliche Kosten für die Verwaltung der Liegenschaften durch Dritte;
- Liegenschaftsaufwand, insbesondere Unterhalts- und Betriebskosten einschliesslich Versicherungskosten, öffentlich-rechtliche Abgaben sowie Kosten für Service- und Infrastrukturdienstleistungen, sofern dieser marktüblich ist und nicht von Dritten getragen wird;
- Honorare der unabhängigen Schätzungsexperten sowie allfälliger weiterer Experten für den Interessen der Anleger dienende Abklärungen;
- Beratungs- und Verfahrenskosten im Zusammenhang mit der allgemeinen Wahrnehmung der Interessen des Immobilienfonds und seiner Anleger.

Ausserdem kann die Fondsleitung im Rahmen von Art. 37 Abs. 2^{ter} KKV für ihre eigenen Bemühungen im Zusammenhang mit den folgenden Tätigkeiten eine Kommission erheben:

- Kauf und Verkauf von Grundstücken im Umfang von maximal 2% des Kauf- bzw. des Verkaufspreises; bei der Übernahme von Grundstücken und Liegenschaften (Sacheinlagen) kann ebenfalls eine Entschädigung von bis zu 2% belastet werden. Kauf- und Verkaufskommissionen für externe Makler werden gesondert verrechnet.
- Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten im Umfang von maximal 3% der Baukos-

ten. Honorare Dritter (z.B. Bauherrenvertretung, Qualitätsprüfung, etc.) werden gesondert verrechnet.

- Verwaltung der Liegenschaften im Umfang von maximal 5% der jährlichen Bruttomietzinseinnahmen;

5. Der Immobilienfonds trägt sämtliche, aus der Verwaltung des Fondsvermögens erwachsenden Nebenkosten für den An- und Verkauf von Anlagen, namentlich marktübliche Makler- und Beraterhonorare, Steuern und Abgaben. Diese Kosten werden direkt mit dem Einstands- bzw. Verkaufswert der betreffenden Anlagen verrechnet. Im Weiteren trägt der Immobilienfonds die Kosten für die Überprüfung und Aufrechterhaltung von Qualitätsstandards bei physischen Anlagen.
6. 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.
7. Erwirbt die Fondsleitung Anteile anderer kollektiver Kapitalanlagen, die unmittelbar oder mittelbar von ihr selbst oder von einer Gesellschaft verwaltet werden, mit der sie durch gemeinsame Verwaltung oder Beherrschung oder durch eine wesentliche direkte oder indirekte Beteiligung verbunden ist («verbundene Zielfonds»), so darf sie allfällige Ausgabe- oder Rücknahme-kommissionen der verbundenen Zielfonds nicht dem Immobilienfonds belasten.
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.

VI Rechenschaftsablage und Prüfung

§ 20 Rechenschaftsablage

1. Die Rechnungseinheit des Immobilienfonds ist Schweizer Franken (CHF).
2. Das Rechnungsjahr läuft jeweils vom 1. Oktober bis 30. September.
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

1. Die Prüfgesellschaft prüft, ob die Fondsleitung und die Depotbank die gesetzlichen und vertraglichen Vorschriften wie auch die Standesregeln der Asset Management Association Switzerland AMAS eingehalten haben. Ein Kurzbericht der Prüfgesellschaft zur publizierten Jahresrechnung erscheint im Jahresbericht.

VII Verwendung des Erfolges und Ausschüttungen

§ 22

1. Der Nettoertrag des Immobilienfonds wird jährlich spätestens innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres in Schweizer Franken an die Anleger ausgeschüttet.

Die Fondsleitung kann zusätzlich Zwischenausschüttungen aus den Erträgen vornehmen.

Bis zu 30% des Nettoertrages können auf neue Rechnung vorgetragen werden. Auf eine Ausschüttung kann verzichtet und der gesamte Nettoertrag kann auf neue Rechnung vorgetragen werden, wenn

- der Nettoertrag des laufenden Geschäftsjahres und die vorgetragenen Erträge aus früheren Rechnungsjahren des Immobilienfonds weniger als 1% des Nettoinventarwertes 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.

VIII Publikationen des Immobilienfonds

§ 23

1. Publikationsorgan des Immobilienfonds ist das im Prospekt genannte Printmedium oder elektronische Medium. Der Wechsel des Publikationsorgans ist im Publikationsorgan anzuzeigen.
2. Im Publikationsorgan werden insbesondere Zusammenfassungen wesentlicher Änderungen des Fondsvertrages unter Hinweis auf die Stellen, bei denen die Änderungen im Wortlaut kostenlos bezogen werden können, der Wechsel der Fondsleitung und/oder der Depotbank, die Schaffung, Aufhebung oder Vereinigung von Anteilsklassen sowie die Auflösung 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 in dem im Prospekt genannten Publikationsorgan.
4. Der Prospekt mit integriertem Fondsvertrag und die jeweiligen Jahres- und Halbjahresberichte können bei der Fondsleitung und der Depotbank kostenlos bezogen werden.

IX Umstrukturierung und Auflösung

§ 24 Vereinigung

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

Vorbehalten bleiben die Bestimmungen gemäss § 19 Ziff. 4.

schieden zwischen dem übernehmenden und dem übertragenden Immobilienfonds, zur Berechnung des Umtauschverhältnisses, zu allfälligen Unterschieden in den Vergütungen, zu allfälligen Steuerfolgen für die Immobilienfonds sowie die Stellungnahme der zuständigen kollektivanlagerechtlichen Prüfgesellschaft.

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 in den Publikationsorganen der beteiligten Immobilienfonds. Dabei weist sie die Anleger darauf hin, dass diese bei der Aufsichtsbehörde innert 30 Tagen nach der letzten Publikation Einwendungen gegen die beabsichtigten Änderungen des Fondsvertrages erheben oder die Rückzahlung ihrer Anteile verlangen können.
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 im Publikationsorgan 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.

§ 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 Auflösung 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.

X Änderung des Fondsvertrages

§ 26

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

XI Anwendbares Recht und Gerichtsstand

§ 27

1. Der Immobilienfonds untersteht schweizerischem Recht, insbesondere dem Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006, der Verordnung über die kollektiven Kapitalanlagen vom 22. November 2006 sowie der Verordnung der FINMA über die kollektiven Kapitalanlagen vom 27. August 2014.

Der Gerichtsstand ist der Sitz der Fondsleitung.

2. Für die Auslegung des Fondsvertrages ist die deutsche Fassung massgebend.
3. Der vorliegende Fondsvertrag tritt am 20. September 2021 in Kraft.
4. 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.

Genehmigt von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA am 20. September 2021.

Die Fondsleitung:
Swiss Prime Site Solutions AG, Zürich

Die Depotbank:
Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne