

PATRIMONIUM SWISS REAL ESTATE FUND

**ein vertraglicher Anlagfonds schweizerischen Rechts
der Art „Immobilienfonds“ (der „Immobilienfonds“)**

Prospekt mit integriertem Fondsvertrag vom 23. Dezember 2019

Fondsleitung

GAM Investment Management (Switzerland) AG
Hardstrasse 201
8037 Zürich

Depotbank

Banque Cantonale Vaudoise
Place Saint-François 14
1001 Lausanne

Vermögensverwalter

Patrimonium Asset Management AG
Zugerstrasse 74
6340 Baar

Teil I - Prospekt

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

Gültigkeit haben nur Informationen, die im Prospekt, im vereinfachten Prospekt, im Fondsvertrag oder in einem der im Prospekt aufgeführten Dokumente enthalten sind.

Der Immobilienfonds ist in der Schweiz durch die Aufsichtsbehörde, die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA, genehmigt worden und kann in der Schweiz im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen ohne Einschränkungen vertrieben werden. Vertriebsbewilligungen in anderen Staaten bestehen zurzeit keine und werden auch nicht angestrebt.

Der Verteilung dieses Prospektes und dem Angebot und Verkauf von Anteilen können in einzelnen Rechtsordnungen Schranken gesetzt sein. Jede Person, die in den Besitz dieses Prospektes mit integriertem Fondsvertrag, des vereinfachten Prospektes und/oder eines Zeichnungsscheins des Immobilienfonds gelangt, hat sich selbst über die massgeblichen Gesetzesbestimmungen (einschliesslich der Steuergesetzgebung) der betroffenen Rechtsordnungen zu informieren, namentlich über diejenigen ihres jeweiligen Wohnsitz- und Heimatstaates.

Die Fondsleitung, die Depotbank sowie die weiteren durch diese eingesetzten Vertriebssträger können Zeichnungen zurückweisen, insbesondere wenn sie der Auffassung sind, dass diese von Personen stammen, die mit der Abgabe der Zeichnung die Gesetze einer auf sie anwendbaren Rechtsordnung verletzen.

1. Informationen über den Immobilienfonds

1.1 Allgemeine Angaben zum Immobilienfonds

Der "Patrimonium SWISS Real Estate Funds ist ein vertraglicher Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art „Immobilienfonds“ gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 ("KAG"). Der Fondsvertrag wurde von der GAM Investment Management (Switzerland) AG (vormals Swiss & Global Asset Management AG, vormals Julius Bär Investmentfonds-Dienstleistung AG) als Fondsleitung aufgestellt und mit Zustimmung der Bank Julius Bär & Co. AG, als damalige Depotbank, der Eidgenössischen Bankenkommission (heute Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA) unterbreitet und von dieser erstmals am 31. Oktober 2007 genehmigt.

Der Patrimonium SWISS Real Estate Fund wurde ursprünglich als Anlagefonds für qualifizierte Anleger aufgelegt. Mit Fondsvertragsänderung vom 1. Oktober 2010 wurde er für das gesamte Anlegerpublikum geöffnet.

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

Der Patrimonium Swiss Real Estate Fund ist zurzeit nicht in Anteilsklassen unterteilt. Gemäss Fondsvertrag steht der Fondsleitung jedoch das Recht zu, mit Zustimmung der Depotbank und Genehmigung der Aufsichtsbehörde jederzeit verschiedene Anteilsklassen zu schaffen, aufzuheben oder zu vereinigen.

1.2 Anlageziel und Anlagepolitik des Immobilienfonds

1.2.1 Anlageziel

Das Anlageziel des PATRIMONIUM SWISS REAL ESTATE FUND besteht hauptsächlich in der Erzielung langfristiger Werterhaltung und Wertsteigerung durch Substanzverbesserung sowie angemessener Erträge durch Anlage in ein Portfolio von Schweizer Immobilien mit Schwerpunkt Wohnbauten und Bauten mit gemischter Nutzung. Die Fondsleitung bietet nicht Gewähr für die Erreichung des Anlageziels.

1.2.2 Anlagepolitik

Der Immobilienfonds investiert in:

- (a) Grundstücke in der Schweiz;
- (b) Grundpfandrechte auf Schweizer Grundstücken in Schweizer Franken, bis höchstens 10% des Vermögens;
- (c) Immobiliengesellschaften, die Grundstücke in der Schweiz halten;
- (d) inländischen Immobilienfonds und inländische Immobilieninvestmentgesellschaften, bis höchstens 10% des Fondsvermögens.

Durch den Immobilienfonds gehaltene zur Deckung von Verpflichtungen gehaltene Forderungswertpapiere, Forderungswertrechte sowie Geldmarkinstrumente müssen auf den Schweizer Franken lauten, können aber durch Emittenten weltweit begeben sein.

Kurzfristig verfügbare Mittel müssen auf den Schweizer Franken lauten. Sie können bei Banken in der Schweiz und anderen europäischen Ländern gehalten werden.

Sicherheitenstrategie

Im Zusammenhang mit Geschäften mit Derivaten können Gegenparteirisiken auftreten. Diese Risiken werden wie folgt minimiert.

Als Sicherheiten sind folgende Arten zulässig:

- Geldmarktpapiere,
- Anleihen, die von einem Mitgliedsstaat der OECD begeben oder garantiert werden und eine hohe Bonität aufweisen,
- Barmittel, sofern sie auf eine der G10-Währungen lauten.

Die Besicherung erstreckt sich auf alle OTC-Derivate. Die Fondsleitung kann eine Ausnahme vorsehen bei Devisentermingeschäften mit einer Laufzeit von bis zu sechs Monaten.

Die Sicherheitsmarge beträgt 0% für Sicherheiten in Form von Barmitteln, Geldmarktpapieren oder Anleihen, mit einer Restlaufzeit von weniger als einem Jahr. Für Anleihen mit einer Restlaufzeit von einem Jahr und mehr kommt eine Sicherheitsmarge von mindestens 2% zur Anwendung, wobei diese Marge mit der Laufzeit der jeweiligen Anleihe zunimmt.

Barsicherheiten können in Form von Bankguthaben, Staatsanleihen mit einer hohen Bonität, direkt oder indirekt in Geldmarkinstrumente mit kurzer Laufzeit wieder angelegt werden. Die Wiederanlage der Barsicherheiten muss immer in derselben Währung wie die der entgegengenommenen Sicherheiten erfolgen. Die Wiederanlage von Barsicherheiten kann durch Wert-

schwankungen beeinträchtigt werden. Des weiteren kann ein gewisses Liquiditätsrisiko nicht ausgeschlossen werden.

1.2.3 Die wesentlichen Risiken

Die wesentlichen Risiken des Immobilienfonds bestehen in der Abhängigkeit des Immobilienmarktes von der allgemeinen konjunkturellen Entwicklung, allgemeinen oder regionalen Nachfrageeinbrüchen im Immobiliensektor, der beschränkten Liquidität des Schweizer Immobilienmarktes, namentlich bei grösseren Objekten oder sekundären Regionen, Änderung des Kredit- und Hypothekarmarktes, Änderungen der rechtlichen, insbesondere der miet- und baurechtlichen Rahmenbedingungen, der nicht voll objektivierbaren Bewertung von Immobilien, den Risiken der Erstellung von Bauten sowie Umweltrisiken, namentlich solche von Altlasten. Aus steigenden Anteilskursen kann kein Schluss auf die künftige Entwicklung gezogen werden und Anteilskurse, Nettoinventarwerte und die auf den Anteilen erzielten Erträge können sowohl zu- wie auch abnehmen. Ergänzende Risikohinweise bezüglich des Handels von Anteilen an der Börse finden sich in Ziff. 5.2 unten.

1.2.4 Der Einsatz der Derivate

Die Derivate werden ausschliesslich zur Absicherung von Anlagepositionen eingesetzt. Da zurzeit keine geeigneten Derivate zur Absicherung der Risiken von Anlagen in Grundstücken, Immobiliengesellschaften und Grundpfandrechten bestehen, beschränkt sich die Verwendung von Derivaten auf die Absicherung von Anlagen in Effekten und auf Guthaben. Derivaten kommt im Rahmen der Anlagepolitik des Immobilienfonds keine erhebliche Bedeutung zu.

Es dürfen nur Derivat-Grundformen verwendet werden, d.h. Call- oder Put-Optionen, Swaps und Termingeschäfte (Futures und Forwards), wie sie im Fondsvertrag näher beschrieben sind (vgl. § 13), sofern deren Basiswerte gemäss Anlagepolitik als Anlage zulässig sind. Die Derivate können an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt oder OTC (over-the-counter) abgeschlossen sein. Derivate unterliegen neben dem Markt- auch dem Gegenparteirisiko, d.h. dem Risiko, dass die Vertragspartei ihren Verpflichtungen nicht nachkommen kann und dadurch einen finanziellen Schaden verursacht. Die Verwendung von Credit Default Swaps (CDS) ist nicht zulässig.

Der Einsatz dieser Instrumente darf auch unter ausserordentlichen Marktverhältnissen weder eine Hebelwirkung (sog. Leverage) auf das Fondsvermögen ausüben noch einem Leerverkauf entsprechen.

1.3 Profil des typischen Anlegers

Der Immobilienfonds eignet sich für Anleger mit einem mittel- bis langfristigen Anlagehorizont, die in erster Linie Werterhaltung, Wertzunahmen und einen angemessenen laufenden Ertrag suchen. Die Anleger können zeitweilige Schwankungen des Marktkurses und 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

Besteuerung des Immobilienfonds

Vertragliche Anlagefonds besitzen in der Schweiz keine Rechtspersönlichkeit.

Der durch den Immobilienfonds erwirtschaftete Ertrag aus direktem Grundbesitz wird beim Immobilienfonds sowohl auf Bundesebene wie auch auf Kantons- und Gemeindeebene durch die Gewinnsteuer erfasst. Zusätzlich unterliegt das anteilige Vermögen aus direktem Grundbesitz beim Immobilienfonds auf Kantons- und Gemeindeebene der Kapitalsteuer. Der durch den Immobilienfonds versteuerte Ertrag sowie das ebenfalls durch den Immobilienfonds versteuerte Vermögen werden bei in der Schweiz domizilierten Anlegern nicht mehr besteuert. Der Patrimonium Swiss Real Estate Fund ist zurzeit nahezu ausschliesslich direkt in Immobilienwerte investiert.

Eidgenössische Verrechnungssteuer

Der übrige Ertrag sowie das anteilige übrige Vermögen werden nicht auf der Ebene des Immobilienfonds besteuert. Ertragsausschüttungen des Immobilienfonds, die nicht aus direktem Grundbesitz stammen, unterliegen der Eidgenössischen Verrechnungssteuer (Quellensteuer von 35% auf dem Betrag des beweglichen Kapitalvermögens). Die mit separatem Coupon ausgeschütteten Kapitalgewinne aus der Veräusserung von Beteiligungs- und Forderungswertpapieren und –wertrechten sind verrechnungssteuerfrei.

Die im Immobilienfonds auf den inländischen Erträgen abgezogene Eidgenössische Verrechnungssteuer kann von der Fondsleitung für Rechnung des Immobilienfonds vollumfänglich zurückgefordert werden. Ausländische Erträge und Kapitalgewinne können den jeweiligen Quellensteuerabzügen des Anlagelandes unterliegen. Soweit möglich werden diese Steuern von der Fondsleitung aufgrund von Doppelbesteuerungsabkommen oder entsprechenden Vereinbarungen für die Anleger mit Domizil in der Schweiz zurückgefordert.

Der in der Schweiz domizilierte Anleger kann die auf Ausschüttungen des Immobilienfonds in Abzug gebrachte Eidgenössische Verrechnungssteuer durch Deklaration in der Steuererklärung resp. durch separaten Verrechnungssteuerrückerstattungsantrag zurückfordern.

Der im Ausland domizilierte Anleger (nachfolgend "ausländischer Anleger" genannt) kann die auf Ausschüttungen des Immobilienfonds in Abzug gebrachte Eidgenössische Verrechnungssteuer nach dem allfällig zwischen der Schweiz und seinem Sitz- oder Ansässigkeitsstaat bestehenden Doppelbesteuerungsabkommen zurückfordern. Bei fehlendem Abkommen besteht grundsätzlich kein Rückerstattungsanspruch.

Der Immobilienfonds wird die Voraussetzungen der Freistellung ausländischer Anleger von der Eidgenössischen Verrechnungssteuer gegen Abgabe einer Domizilerklärung (Affidavit) voraussichtlich nicht erfüllen.

Internationaler automatischer Informationsaustausch in Steuersachen („AIA“):

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

FATCA

Der Immobilienfonds ist bei den US-Steuerbehörden als registered deemed compliant FFI im Sinne der Sections 1471 – 1474 des U.S. Internal Revenue Code (Foreign Account Tax Compliance Act, einschliesslich diesbezüglicher Erlasse, „FATCA“) angemeldet.

Wichtiger Hinweis

Die steuerlichen Ausführungen gehen von der derzeit bekannten Rechtslage und (so-

weit publiziert) Praxis in der Schweiz aus. Sie dienen ausschliesslich zu Informationszwecken und stellen keine steuerliche oder rechtliche Empfehlung oder Beratung dar. Änderungen der Gesetzgebung, Rechtsprechung oder der Erlasse und Praxis der Steuerbehörden bleiben ausdrücklich vorbehalten.

2. Informationen über die Fondsleitung

2.1 Allgemeine Angaben zur Fondsleitung

Für die Fondsleitung zeichnet die GAM Investment Management (Switzerland) AG, Zürich, verantwortlich. Seit der Gründung im Jahre 1990 als Aktiengesellschaft ist die Fondsleitung im internationalen Fondsgeschäft tätig, seit 15. Juni 1995 u.a. als Fondsleitung der Julius Bär Fonds.

Das vollständig einbezahlte Aktienkapital der Fondsleitung belief sich am 31. Dezember 2018 auf CHF 1.20 Mio., eingeteilt in 120'000 Namenaktien à CHF 10.--. Die Fondsleitung ist eine 100%-ige Tochtergesellschaft der GAM (Switzerland) Holding AG, Zürich, welche wiederum eine 100%-ige Tochtergesellschaft der GAM Holding AG, Zürich, ist.

Der Verwaltungsrat besteht zurzeit aus den Herren

- Martin Jufer, Präsident des Verwaltungsrats, Mitglied Group Management Board GAM Gruppe;
- Elmar Zumbühl, Mitglied Group Management Board GAM Gruppe;
- René Charrière, unabhängiger Verwaltungsrat.
- Dr. Gregor Bucher, unabhängiger Verwaltungsrat.

Die Geschäftsführung der Fondsleitung obliegt Herrn Tristan Brenner. Die weiteren Geschäftsleitungsmitglieder sind die Herren Daniel Koller (stellvertretender Geschäftsführer), Patrick Moser, Martin Peter, Dominique Rütimann, Daniel Durrer und Thomas Graf.

Die Fondsleitung verwaltet in der Schweiz am 31. Dezember 2018 insgesamt 119 Anlagefonds, wobei sich die Summe der verwalteten Vermögen auf CHF 37.4 Milliarden belief.

2.2 Delegation von Anlage- und Liegenschaftsverwaltung

Die Fondsleitung hat folgende Aufgaben an die Patrimonium Asset Management AG, Zugstrasse 74, 6340 Baar ("Vermögensverwalter"), delegiert:

- (a) Entscheide über den Kauf und Verkauf von Immobilienwerten, im Rahmen der durch die Fondsleitung festgelegten Anlagestrategie.
- (b) Die Finanzierungsplanung und Liquiditätsplanung aller Immobilienanlagen.
- (c) Die Liegenschaftsverwaltung, umfassenden den technischen Unterhalt, die Vermietung, die Administration der Liegenschaft und der Mietverhältnisse und die operative Betreuung der Immobilienwerte.
- (d) Die laufende Betreuung der Planung und Ausführung von Bauprojekten. Dabei kann für Rechnung des Immobilienfonds unter anderem ein sog. Bauhonorar zur Vergütung von Kosten und Aufwendungen im Zusammenhang mit der Erstellung von Bauten (sowie bei

Renovationen und Umbauten) zugunsten von beauftragten Dienstleistern entrichtet werden, sofern eine vertragliche/schriftliche Grundlage besteht. Solche Dienstleistungen können auch von einer spezialisierten internen Abteilung des Vermögensverwalters (anstatt von Dritten) bezogen werden, sofern das entsprechende Bauhonorar marktüblich ist. Diesfalls wird ein solches marktübliches Bauhonorar dem Vermögensverwalter zusätzlich zu weiteren fondsvertraglichen Vergütungen entrichtet. Das Bauhonorar wird basierend auf den Empfehlungen der SIA-Honorarordnung (Schweizer Ingenieur- und Architektenverein) berechnet.

- (e) Die Sicherstellung der Erfassung der steuerlich relevanten Aspekte der einzelnen Immobilienwerte.
- (f) Die laufenden Anlageentscheide bezüglich der Finanzanlagen des Immobilienfonds (Guthaben, Forderungswertpapiere und –wertrechte)

Die Anlageverwalterin wurde am 1. Oktober 2007 als Aktiengesellschaft gegründet. Die Anlageverwalterin ist Vermögensverwaltungsgesellschaft und unterliegt als solche in der Schweiz der Aufsicht durch die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA. Die Anlageverwalterin ist auf Immobilienanlagen spezialisiert. Die Ausführung des Auftrages regelt ein zwischen der Fondsleitung und der Anlageverwalterin abgeschlossener Immobilienvermögensverwaltungsvertrag.

Die Fondsleitung kann auf Vorschlag der Anlageverwalterin die Liegenschaftsverwaltung gemäss lit. (c) oben für einzelne Immobilienwerte an andere qualifizierte Beauftragte, die im jeweiligen Belegenheitskanton der Liegenschaft tätig sind, übertragen. Diese Beauftragten sind jeweils im Jahresbericht ausgewiesen.

2.3 Delegation weiterer Teilaufgaben

Die Fondsleitung hat Teile der Fondsbuchführung an die State Street Bank International GmbH, München, Zweigniederlassung Zürich, delegiert. Die State Street Bank International GmbH, München, Zweigniederlassung Zürich, zeichnet sich durch mehrjährige Erfahrung in der Administration von Anlagefonds aus. Die genaue Ausführung des Auftrages regelt ein zwischen der Fondsleitung und State Street Bank International GmbH, München, Zweigniederlassung Zürich, abgeschlossener Vertrag.

Die State Street Bank International GmbH, München, Zweigniederlassung Zürich (die „Bank“), ist Teil eines international tätigen Unternehmens. Im Zusammenhang mit der Abwicklung von Zeichnungen und Rücknahmen und der Pflege der Geschäftsbeziehungen können Daten und Informationen über Kunden, deren Geschäftsbeziehung zur Bank (einschliesslich Informationen zum wirtschaftlich Berechtigten) sowie über den Geschäftsverkehr im Rahmen des gesetzlich zulässigen an Konzerngesellschaften der Bank im Ausland, an von ihr Beauftragte im Ausland oder an die Fondsleitung des Fonds weitergegeben werden. Diese Dienstleistungserbringer und die Fondsleitung sind verpflichtet, die Informationen vertraulich zu behandeln und ausschliesslich für die Zwecke zu nutzen, für die sie ihnen zur Verfügung gestellt werden. Die Datenschutzgesetzgebung im Ausland kann von den Datenschutzbestimmungen in der Schweiz abweichen und einen geringeren Schutzstandard vorsehen.

2.4 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 Vermögensverwalter oder von Stimmrechtsberatern oder weiteren Dritten erhält oder aus der Presse erfährt. Der Fondsleitung wird freigestellt, auf die Ausübung der Mitgliedschafts- und Gläubigerrechte zu verzichten.

3. Informationen über die Depotbank

Die Banque Cantonale Vaudoise (nachfolgend „**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. Sie kann Tochtergesellschaften, Filialen, Geschäftsstellen und Vertretungen haben.

Die BCV ist eine kundennahe Universalbank mit 170 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 Kantonbank 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 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.

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.

4. Informationen über Dritte

4.1 Zahlstelle

Zahlstelle ist die Depotbank, die Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne.

4.2 Vertriebsträger

Patrimonium Asset Management AG, Baar, fungiert als Hauptvertriebsträgerin. Ausführungen zur Gesellschaft finden sich in Ziff. 2.2 oben.

Die Hauptvertriebsträgerin ist berechtigt, weitere Vertriebsträger einzusetzen.

4.3 Prüfgesellschaft

Prüfgesellschaft ist die KPMG AG, Badenerstrasse 172, 8026 Zürich.

4.4 Schätzungsexperten

Die Fondsleitung hat mit Genehmigung der FINMA die Herren Andreas Ammann, Ivan Anton und (bis am 31. Dezember 2018) Nabil Aziz als ständige unabhängige Schätzungsexperten beauftragt. Alle erwähnten Schätzungsexperten sind Mitarbeiter der Wüest Partner AG, Alte Börse, Bleicherweg 5, 8001 Zürich, und zeichnen sich durch langjährige Erfahrung im schweizerischen Liegenschaftssektor aus. Die genaue Ausführung des Auftrages regelt ein zwischen der Fondsleitung und den Schätzungsexperten abgeschlossener Vertrag.

5. Weitere Informationen

5.1 Nützliche Hinweise

Anteilstklassen:	Der Immobilienfonds ist derzeit nicht in Anteilstklassen unterteilt.
Valorenummer:	3499521
ISIN:	CH0034995214
Kotierung:	Die Anteile des Immobilienfonds sind an der SIX Swiss Exchange kotiert. Für Details siehe Ziff. 5.3 nachfolgend.
Rechnungsjahr:	1. April bis 31. März
Laufzeit:	unbegrenzt
Rechnungseinheit:	Schweizer Franken (CHF)
Anteile:	Die Anteile lauten auf den Namen. Sie werden nicht verbrieft, sondern buchmässig geführt. Es werden Anteilsbruchteile auf drei Stellen nach dem Komma ausgegeben.
Mindestanlage:	1 Anteil

Ertragsverwendung: Ausschüttung der Erträge jeweils innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres

Publikationsorgan: www.fundinfo.com

Preispublikationen: www.fundinfo.com und www.funds.gam.com/plf

5.2 Bedingungen für die Ausgabe und Rücknahme von Fondsanteilen

Ausgabe und Rücknahme

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

Nettoinventarwert

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 einen Rappen gerundet.

Ausgabepreis und Rücknahmepreis

Der Ausgabepreis ergibt sich wie folgt: im Hinblick auf die Ausgabe berechneter Nettoinventarwert, zuzüglich der Nebenkosten (Handänderungssteuern, Notariatskosten, Gebühren, markt-konforme Courtagen, Abgaben usw.), die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus der Anlage des einbezahlten Betrages erwachsen und zuzüglich der Ausgabekommission. Die Höhe der Nebenkosten und der Ausgabekommission ist aus der nachfolgenden Ziff. 5.4 ersichtlich.

Der Rücknahmepreis ergibt sich wie folgt: im Hinblick auf die Rückgabe berechneter Nettoinventarwert, abzüglich der Nebenkosten, die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen und abzüglich der Rücknahmekommission. Die Höhe der Nebenkosten und der Rücknahmekommission ist aus der nachfolgenden Ziff. 5.4 ersichtlich.

Weitere Informationen

Es werden Anteilsbruchteile auf drei Stellen nach dem Komma ausgegeben.

Die Anteile werden nicht verbrieft, sondern buchmässig geführt.

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

Die Depotbank meldet der Fondsleitung systematisch alle Zeichnungs- und Rücknahmeaufträge, unterhält einen Kontaktstelle für die 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.

Kontaktperson für die Depotbank Immo Desk, Telefon: 021 212 40 96

Die Fondsleitung veröffentlicht den Verkehrswert des Fondsvermögens und den sich daraus ergebenden Inventarwert der Fondsanteile gleichzeitig mit der Bekanntgabe an die/den mit dem regelmässigen Handel der Anteile betraute/n Bank/Effektenhändler im Publikationsorgan.

5.3 Kotierung der Anteile an der SIX Swiss Exchange / Handel

Die Anteile des Patrimonium Swiss Real Estate Fund sind im Segment „ETFs & Fonds“ der SIX Swiss Exchange kotiert.

Das Regulatory Board der SIX Swiss Exchange hat die beantragte Kotierung der Anteile des Patrimonium Swiss Real Estate Fund am 21. Oktober 2010 bewilligt. Der Handel der Anteile des Immobilienfonds über die SIX Swiss Exchange wurde per 1. November 2010 aufgenommen und erfolgt in der Rechnungseinheit Schweizer Franken.

Die Kotierung der Anteile an der SIX Swiss Exchange hat zum Ziel, den Anlegern zusätzlich zur Möglichkeit, Anteile nach Massgabe der Bestimmungen von Ziff. 5.2 oben bei der Fondsleitung respektive deren Vertriebssträgern zu zeichnen oder zurückzugeben, den Kauf und Verkauf der Anteile an einem liquiden und regulierten Sekundärmarkt, d.h. über die Börse, zu ermöglichen.

Das Clearing erfolgt über die SIX SIS AG, Zürich.

Unter Einhaltung der anwendbaren Vorschriften (insbesondere die Bestimmungen des KAG sowie die Börsenvorschriften) stellt die Fondsleitung mittels einer Bank oder eines Effektenhändlers den regelmässigen börslichen oder ausserbörslichen Handel der Immobilienfondsanteile sicher.

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

Es ist zu beachten, dass die sich marktmässig bildenden Kurse von den Nettoinventarwerten der Anteile abweichen können. Hinzu tritt, dass die Entwicklung der Marktpreise der Anteile häufig die allgemeine Entwicklung der Kapital- und Immobilienmärkte und nicht die spezifische Entwicklung des Immobilienportefeuilles des Immobilienfonds reflektiert.

5.4 Vergütungen und Nebenkosten

5.4.1 Vergütungen und Nebenkosten zu Lasten der Anleger (Auszug aus § 18 Fondsvertrag)

Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung, Depotbank
und/oder Vertriebssträgern im In- und Ausland höchstens 5%

Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung, Depotbank

und/oder Vertriebssträgern im In- und Ausland höchstens 2%

5.4.2 Vergütungen und Nebenkosten zu Lasten des Fondsvermögens (Auszug aus § 19 Fondsvertrag)

Verwaltungskommission der Fondsleitung höchstens 1.05% p.a.

Die Kommission wird verwendet für die Leitung, das Asset Management und gegebenenfalls für den Vertrieb des Immobilienfonds wie auch für die Entschädigung der Depotbank für die von ihr erbrachten Dienstleistungen wie die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs und die sonstigen in § 4 des Fondsvertrages aufgeführten Aufgaben.

Ausserdem werden damit folgende Dienstleistungen Dritter vergütet: Teilaufgaben zur administrativen und operativen Unterstützung gemäss Ziff. 2.3 sowie Market Making.

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

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

5.4.3 Zahlung von Retrozessionen und Rabatten

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

Die Fondsleitung und deren Beauftragte bezahlen im Vertrieb in der Schweiz oder von der Schweiz aus keine Rabatte um die auf den Anleger entfallenden, dem Fonds belasteten Gebühren und Kosten zu reduzieren.

5.4.4 Anlagen in verbundene Zielfonds

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 direkte oder indirekte Beteiligung von mehr als 10% des Kapitals oder der Stimmen verbunden ist, wird keine Ausgabe- und Rücknahmekommission belastet.

5.4.5 Total Expense Ratio

Der Koeffizient der gesamten, laufend dem Vermögen des Immobilienfonds belasteten Kosten (Total Expense Ratio, TER) betrug:

2016/17:	0.86%
2017/18:	0.85%
2018/19:	0.82%

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

Die Fondsleitung hat keine Gebührenteilungsvereinbarungen („*commission sharing agreements*“) geschlossen.

Die Fondsleitung hat keine Vereinbarungen bezüglich sogenannter „*soft commissions*“ geschlossen.

5.5 Publikationen des Immobilienfonds

Weitere Informationen über den Immobilienfonds sind im letzten Jahres- bzw. Halbjahresbericht enthalten. Zudem können aktuellste Informationen im Internet unter www.funds.gam.com/plf abgerufen werden. Mit Bezug auf die Kotierungsvorschriften werden die aktuellsten Jahres- und Halbjahresberichte als Bestandteil dieses Prospektes erklärt.

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

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

Der Ausgabe und Rücknahmepreis bzw. der Nettoinventarwert mit dem Hinweis "exklusiv Kommissionen" wird bei jeder Ausgabe und Rücknahme von Anteilen publiziert. Zudem wird der Nettoinventarwert aller Anteile per Jahresende publiziert. Preisveröffentlichungen erfolgen bei jeder Ausgabe und Rücknahme von Anteilen die letzten Ausgabe- und Rücknahmepreise und die aktuellen Handelspreise gemäss Ziff. 5.3 werden am ersten Bankarbeitstag einer Woche in Zürich auf der elektronischen Plattform "www.fundinfo.com" sowie auf der Website www.funds.gam.com/plf publiziert.

5.6 Angaben zu den Nettoinventarwerten

Nettoinventarwert per 31.03.2017:	CHF 129.34
Nettoinventarwert per 31.03.2018:	CHF 133.12
Nettoinventarwert per 31.03.2019:	CHF 135.04

5.7 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 in den meisten Kantonen Erdbebenschäden und deren Folgen.

5.8 Verkaufsrestriktionen

Bei einem allfälligen Vertrieb von Anteilen im Ausland gelangen die dort geltenden Bestimmungen zur Anwendung. Im jetzigen Zeitpunkt verfügt der Immobilienfonds nicht über Vertriebsbewilligungen in anderen Staaten und es ist auch nicht beabsichtigt, solche einzuholen.

Die Anteile des Immobilienfonds wurden insbesondere nicht nach dem United States Securities Act of 1933 registriert und, ausser in Verbindung mit einem Geschäft, welches das anwendbare US-Recht nicht verletzt, können Anteile des Immobilienfonds weder direkt noch indirekt in den USA oder Staatsangehörigen der oder Personen mit Wohnsitz in den USA, Kapitalgesellschaften oder anderen Rechtsgesellschaften, die nach dem Recht der USA errichtet wurden oder verwaltet werden, angeboten, an diese veräussert, weiterveräussert oder ausgeliefert werden. Das beinhaltet insbesondere auch sogenannte „US persons“ gemäss Internal Revenue Code Section 7701(a)(30).

Die Anteile des Immobilienfonds dürfen weder angeboten noch verkauft werden an Personen, welche die Transaktionen im Rahmen eines US-Amerikanischen leistungsorientierten Pensionsplans tätigen möchten. In diesem Zusammenhang steht „leistungsorientierter Pensionsplan“ für (i) jeden „leistungsorientierten Pensionsplan für Mitarbeiter“ im Sinne von Section 3(3) des US Employee Retirement Income Security Act von 1974 in seiner jeweils geltenden Fassung („ERISA“), der unter die Bestimmungen von Teil 4 Kapitel I ERISA fällt, (ii) jedes individuelle Alterssparkonto, jeden Keogh-Plan und jeden anderen in Section 4975(e)(1) des US Internal Revenue Code von 1986 in seiner jeweils geltenden Fassung aufgeführten Plan, (iii) jede Einrichtung, deren zugrundeliegende Anlagen „Planvermögen“ beinhalten, da die unter (i) oder (ii) genannten Pläne mindestens 25% jeder Klasse der Kapitalbeteiligungen an dieser Körperschaft halten, oder (iv) jede andere Einrichtung (wie getrennte oder allgemeine Konten einer Versicherungsgesellschaft, ein Konzern oder ein Common Trust), deren zugrundeliegende Anlagen „Planvermögen“ beinhalten, da die unter (i) oder (ii) genannten Pläne in diese Körperschaft investiert haben.

5.9 Ausführliche Bestimmungen

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

Teil II - Fondsvertrag

I. Grundlagen

§ 1 Bezeichnung; Firma und Sitz von Fondsleitung, Depotbank und Vermögensverwalter; Market Maker

1. Unter der Bezeichnung "PATRIMONIUM SWISS REAL ESTATE FUND" besteht ein vertraglicher Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art "Immobilienfonds" (der „Immobilienfonds“) im Sinne von Art. 25ff. i.V.m. Art. 58ff. des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 ("KAG").
2. Fondsleitung ist die GAM INVESTMENT MANAGEMENT (SWITZERLAND) AG, Zürich.
3. Depotbank ist die BANQUE CANTONALE VAUDOISE, Lausanne.
4. Vermögensverwalter ist die PATRIMONIUM ASSET MANAGEMENT AG, Baar.
5. Die Anteile des Immobilienfonds müssen entweder börslich oder ausserbörslich regelmässig gehandelt werden. Eine Bank oder ein Effekthändler mit Sitz oder Niederlassung in der Schweiz nimmt dabei für den Immobilienfonds die Funktion eines Market Makers wahr. Es können auch mehrere Market Maker ernannt werden. Die Details werden im Prospekt geregelt.

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 sowie 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 geldwerten Vorteilen informieren sie die Anleger vollständig, wahrheitsgetreu und verständlich.
3. Die Fondsleitung kann die Anlageentscheide, die Verwaltung und die technische Betreuung der Immobilienwerte sowie weitere Teilaufgaben **delegieren, soweit dies im Interesse einer sachgerechten Verwaltung liegt**. Sie beauftragt ausschliesslich Personen, die für die einwandfreie Ausführung der Aufgaben qualifiziert sind, und stellt die Instruktion sowie Überwachung und Kontrolle der Durchführung des Auftrags sicher.

Für Handlungen ihrer 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 Fondsvertrags bei der Aufsichtsbehörde zur Genehmigung einreichen (vgl. § 26).
5. Die Fondsleitung kann den Immobilienfonds mit anderen Immobilienfonds gemäss den Bestimmungen von § 24 vereinigen oder gemäss den Bestimmungen von § 25 auflösen.
6. Die Fondsleitung hat Anspruch auf die in den §§ 18 und 19 vorgesehenen Vergütungen, auf Befreiung von den Verbindlichkeiten, die sie in der richtigen 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 der Kollektivanlagengesetzgebung und des Fondsvertrages einhalten.
8. Die Fondsleitung sowie deren Beauftragte und die ihnen nahestehenden natürlichen und juristischen Personen dürfen vom Immobilienfonds keine Immobilienwerte übernehmen oder ihm abtreten.

Die Aufsichtsbehörde kann in begründeten Einzelfällen Ausnahmen vom Verbot von Geschäften mit nahestehenden Personen bewilligen, wenn die Ausnahme im Interesse der Anleger ist und zusätzlich zur Schätzung der ständigen Schätzungsexperten des Immobilienfonds ein von diesen beziehungsweise deren Arbeitgeber und von der Fondsleitung sowie der Depotbank des Immobilienfonds unabhängiger Schätzungsexperte die Marktkonformität des Kaufs- und Verkaufspreises des Immobilienwertes sowie der Transaktionskosten bestätigt. Nach Abschluss der Transaktion erstellt die Fondsleitung einen Bericht mit Angaben zu den einzelnen übernommenen oder übertragenen Immobilienwerten und deren Wert am Stichtag der Übernahme oder Abtretung, mit dem Schätzungsbericht der ständigen Schätzungsexperten sowie dem Bericht über die Marktkonformität des Kaufs- oder Verkaufspreises des unabhängigen Schätzungsexperten im Sinne von Art. 32a Abs. 1 Bst. c KKV. Die Prüfgesellschaft bestätigt im Rahmen ihrer Prüfung der Fondsleitung die Einhaltung der besonderen Treuepflicht bei Immobilienanlagen. Die Fondsleitung erwähnt im Jahresbericht des Immobilienfonds die bewilligten Geschäfte mit nahestehenden Personen.

§ 4 Die Depotbank

1. Die Depotbank bewahrt das Fondsvermögen, insbesondere die unbelehnten Schuldbriefe sowie die Aktien der Immobiliengesellschaften. Sie besorgt die Ausgabe und Rücknahme der Fondsanteile sowie den Zahlungsverkehr für den Immobilienfonds. Für die laufende Verwaltung von Immobilienwerten kann sie Konten von Dritten führen lassen.

2. Die Depotbank gewährleistet, dass ihr bei Geschäften, die sich auf das Vermögen des Immobilienfonds beziehen, der Gegenwert innert der üblichen Fristen übertragen wird. Sie benachrichtigt die Fondsleitung, falls der Gegenwert nicht innert der üblichen Frist erstattet wird, und fordert von der Gegenpartei Ersatz für den betroffenen Vermögenswert ~~fordert~~, 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 Rechenschaftsablage 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 Verteilen 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 Bestandsabgleiche 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 sowie die Anlageentscheide Gesetz und Fondsvertrag entsprechen und ob der Erfolg nach

Massgabe des Fondsvertrags verwendet wird. Für die Auswahl der einzelnen Anlagen, welche die Fondsleitung im Rahmen der Anlagevorschriften trifft, ist die Depotbank nicht verantwortlich.

7. Die Depotbank hat Anspruch auf die in §§ 18 und 19 vorgesehenen Vergütungen, auf Befreiung von den Verbindlichkeiten, die sie in richtiger Erfüllung ihrer Aufgaben eingegangen ist, und auf Ersatz der Aufwendungen, die sie zur Erfüllung dieser Verbindlichkeiten gemacht hat.
8. Die Depotbank sowie deren Beauftragte und die ihnen nahestehenden natürlichen und juristischen Personen dürfen vom Immobilienfonds keine Immobilienwerte übernehmen oder ihm abtreten.

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

§ 5 Die Anleger

1. Der Kreis der Anleger ist nicht beschränkt.
2. Die Anleger erwerben mit Vertragsabschluss und Einzahlung in bar eine Forderung gegen die Fondsleitung auf Beteiligung am Vermögen und am Ertrag des Immobilienfonds. Die Forderung der Anleger ist in Anteilen begründet.
3. Die Anleger sind nur zur Einzahlung des von ihnen gezeichneten Anteils in den Immobilienfonds verpflichtet. Ihre persönliche Haftung für Verbindlichkeiten des Immobilienfonds ist ausgeschlossen.
4. Die Anleger erhalten bei der Fondsleitung jederzeit Auskunft über die Grundlagen für die Berechnung des Nettoinventarwertes pro Anteil. Machen die Anleger ein Interesse an näheren Angaben über einzelne Geschäfte der Fondsleitung wie die Ausübung von Mitgliedschafts- und Gläubigerrechten oder über das Risikomanagement geltend, so erteilt ihnen die Fondsleitung auch darüber jederzeit Auskunft. Die Anleger können beim Gericht am Sitz der Fondsleitung verlangen, dass die Prüfgesellschaft oder eine andere sachverständige Person den abklärungsbedürftigen Sachverhalt untersucht und ihnen darüber Bericht erstattet.
5. Die Anleger können den Fondsvertrag unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten jeweils auf Ende eines Rechnungsjahres kündigen und die Auszahlung ihres Anteils am Immobilienfonds in bar verlangen.

Die Fondsleitung kann unter bestimmten Bedingungen die während eines Rechnungsjahres gekündigten Anteile nach Abschluss desselben vorzeitig zurückzahlen (vgl. § 17 Ziff. 1).

Die ordentliche wie auch die vorzeitige Rückzahlung erfolgen innerhalb von maximal zwei Monaten 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 Be-

auftragte 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) die Anleger die gesetzlichen oder vertraglichen Voraussetzungen zur Teilnahme an diesem Immobilienfonds nicht mehr erfüllen.
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 oder dessen bzw. deren Anleger 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 Gesamtheit der Anleger beeinträchtigt wird oder beeinträchtigt werden kann.
9. Anstelle einer zwangsweisen Rücknahme kann der betroffene Anleger in Absprache mit der Fondsleitung und der von der Fondsleitung beauftragten Bank einen börslichen (bei Kotierung der Anteile) oder einen ausserbörslichen Verkauf seiner Anteile vornehmen.

§ 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 ausweisen. 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, einschliesslich des steuerlichen Status, unterscheiden.

Vergütungen und Kosten werden nur derjenigen Anteilsklasse belastet, der eine bestimmte Leistung zukommt. Vergütungen und Kosten, die nicht eindeutig einer Anteilsklasse zugeordnet werden können, werden den einzelnen Anteilsklassen im Verhältnis zum Fondsvermögen belastet.
4. Der Immobilienfonds ist zurzeit nicht in Anteilsklassen unterteilt.
5. Die Anteile werden nicht verbrieft, sondern ausschliesslich buchmässig geführt. Der Anleger ist

nicht berechtigt, die Aushändigung eines Anteilscheins zu verlangen. Es werden Anteilsbruchteile auf drei Stellen nach dem Komma ausgegeben.

6. Die Fondsleitung ist verpflichtet, Anleger, welche die Voraussetzungen zum Halten einer Anteilsklasse nicht mehr erfüllen, aufzufordern, ihre Anteile innert 30 Kalendertagen im Sinne von § 17 zurückzugeben, an eine Person zu übertragen, die die genannten Voraussetzungen erfüllt, oder in Anteile einer anderen Klasse umzutauschen, deren Bedingungen sie erfüllen. Leistet der Anleger dieser Aufforderung nicht Folge, kann die Fondsleitung in Zusammenarbeit mit der Depotbank entweder einen zwangsweisen Umtausch in eine andere Anteilsklasse dieses Immobilienfonds oder, sofern dies nicht möglich ist, eine zwangsweise Rücknahme im Sinne von § 5 Ziff. 7 der betreffenden Anteile vornehmen. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen von § 5 Ziff. 9.

II. Richtlinien der Anlagepolitik

A. Anlagegrundsätze

§ 7 Einhaltung der Anlagevorschriften

1. Die Fondsleitung legt die Mittel des Immobilienfonds unter Wahrung des Grundsatzes der Risikoverteilung in die nachfolgend genannten Anlagen an. Dabei sind Gesichtspunkte wie Nutzungsart, Alter, Bausubstanz und Lage angemessen zu berücksichtigen.
2. Bei der Auswahl der einzelnen Anlagen und zur Umsetzung der Anlagepolitik gemäss § 8 beachtet die Fondsleitung im Sinne einer ausgewogenen Risikoverteilung die nachfolgend aufgeführten Grundsätze und prozentualen Beschränkungen. Diese beziehen sich auf das Fondsvermögen zu Verkehrswerten und sind ständig einzuhalten. Dieser Immobilienfonds muss die Anlagebeschränkungen zwei Jahre nach dem Liberierungsdatum der Erstemission (Lancierung) erfüllen.
3. Werden die Beschränkungen durch Marktveränderungen oder Veränderungen des Vermögens des Immobilienfonds über- bzw. unterschritten, so müssen die Anlagen unter Wahrung der Interessen der Anleger innerhalb einer angemessenen Frist auf das zulässige Mass zurückgeführt werden. Werden Beschränkungen in Verbindung mit Derivaten gemäss § 13 nachstehend durch eine Veränderung des Deltas verletzt, so ist der ordnungsgemässe Zustand unter Wahrung der Interessen der Anleger innerhalb von drei Bankwerktagen wieder herzustellen.

§ 8 Anlagepolitik

1. Die Fondsleitung investiert das Vermögen dieses Immobilienfonds hauptsächlich in Immobilienwerte in der Schweiz, mit Schwerpunkt Wohnbauten und Bauten mit gemischter Nutzung.
2. Als Anlagen dieses Immobilienfonds sind zugelassen:
 - (a) Grundstücke, einschliesslich Zugehör, unter Beschränkung auf Grundstücke in der Schweiz.

Als Grundstücke gelten:

 - Wohnbauten, im Sinne von Liegenschaften, welche zu Wohnzwecken dienen
 - Kommerziell genutzte Liegenschaften
 - Bauten mit gemischter Nutzung

- Stockwerkeigentum
- Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten; unbebaute Grundstücke müssen erschlossen und für eine umgehende Überbauung geeignet sein sowie über eine rechtskräftige Baubewilligung für deren Überbauung verfügen. Mit der Ausführung der Bauarbeiten muss vor Ablauf der Gültigkeitsdauer der jeweiligen Baubewilligung begonnen werden können.
- Baurechtsgrundstücke (inkl. Bauten und Baudienstbarkeiten)

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

- (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 und die Grundstücke in der Schweiz halten.
- (c) Anteile an andern inländischen Immobilienfonds sowie inländischen Immobilieninvestmentgesellschaften und -zertifikate, die an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt werden.

Die Fondsleitung darf unter Vorbehalt von § 19 Anteile an Zielfonds erwerben, die unmittelbar oder mittelbar von ihr selbst oder von einer Gesellschaft verwaltet werden, mit der sie durch gemeinsame Verwaltung oder Beherrschung oder durch eine direkte oder indirekte Beteiligung verbunden ist.

- (d) Ausländische Immobilienwerte, deren Wert hinreichend beurteilt werden kann. Solche Anlagen sind nur im Rahmen von Anlagen i.S.v. lit. (c) oben zulässig, die auch Anlagen in ausländische Grundstücke tätigen können. Der maximale Anteil solcher Anlagen in ausländischen Immobilienwerten beträgt auf transparenter Basis 10% des Fondsvermögens.
- (e) Schuldbriefe oder andere vertragliche Grundpfandrechte, die auf Grundstücken in der Schweiz lasten und auf den Schweizer Franken lauten.

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

§ 9 Risikoverteilung

1. Die Anlagen sind nach Objekten, deren Nutzungsart, Alter, Bausubstanz und Lage zu verteilen.
2. Die Anlagen müssen sich auf mindestens zehn Grundstücke verteilen. Aneinandergrenzende Parzellen sowie Siedlungen, die nach den gleichen baulichen Grundsätzen erstellt worden sind, gelten dabei als einzelnes Grundstück.
3. Der Verkehrswert eines einzelnen Grundstückes darf maximal 25% des Fondsvermögens betragen.
4. Im Weiteren beachtet die Fondsleitung bei der Verfolgung der Anlagepolitik gemäss § 8 folgende Anlagebeschränkungen bezogen auf das Fondsvermögen:
 - a) Anlagen in Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten dürfen insgesamt höchstens 30% des Vermögens ausmachen.
 - b) Baurechtsgrundstücke dürfen höchstens 30% des Vermögens ausmachen.

- c) Schuldbriefe und andere vertragliche Grundpfandrechte dürfen insgesamt höchstens 10% des Vermögens ausmachen.
- d) Anteile an anderen Immobilienfonds und Immobilieninvestmentgesellschaften dürfen insgesamt höchstens 25% des Vermögens ausmachen.
- e) Die Anlagen gemäss litt. a) und b) oben dürfen insgesamt höchstens 40% des Vermögens ausmachen.

C. Sonderbefugnisse der Fondsleitung

§ 10 Erstellen von Bauten

Die Fondsleitung darf zur Beschaffung von Kapitalanlagen für Rechnung des Immobilienfonds Bauten erstellen lassen.

In diesem Fall darf sie für die Zeit der Vorbereitung und des Baus oder der Gebäudesanierung der Ertragsrechnung des Immobilienfonds für Bauland und angefangene Bauten einen Bauzins zum marktüblichen Satz gutschreiben, sofern dadurch die Anlagekosten den geschätzten Verkehrswert nicht übersteigen.

Nach Fertigstellung der Bauten lässt die Fondsleitung den Verkehrswert schätzen.

Für die Sicherstellung gelten die Bestimmungen von § 11 Ziff. 5 unten.

D. Sicherstellung der Verbindlichkeiten, Anlagebeschränkungen für Forderungswertpapiere und- wertrechte und Gelder auf Sicht und Zeit

§11

1. Die Fondsleitung muss zur Sicherstellung der Verbindlichkeiten einen angemessenen Teil des Fondsvermögens in kurzfristigen festverzinslichen Effekten oder in anderen kurzfristig verfügbaren Mitteln halten. Sie darf diese Effekten und Mittel in der Rechnungseinheit des Immobilienfonds (CHF) sowie in anderen Währungen, auf welche Verbindlichkeiten lauten, halten.
2. Als kurzfristige festverzinsliche Effekten gelten Forderungsrechte von privaten und öffentlich-rechtlichen Schuldern weltweit, mit einer Laufzeit oder Restlaufzeit bis zu 12 Monaten, die auf Schweizer Franken lauten und die an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt werden.

Die vorstehenden Anlagen müssen ein Kredit-Rating von mindestens "A-" (Standard & Poor's) oder "A3" ("Moody's) bzw. für kurzfristige Anlagen von "A-1" (Standard & Poor's) oder "P1" ("Moody's) oder ein gleichwertiges Rating einer anderen Ratingagentur aufweisen.

3. Als kurzfristig verfügbare Mittel gelten Kasse, Post- und Bankguthaben in Schweizer Franken bei Banken in der Schweiz und anderen europäischen Ländern auf Sicht oder Zeit mit Laufzeiten bis zu 12 Monaten sowie fest zugesagte Kreditlimiten in Schweizer Franken einer Bank in der Schweiz und anderen europäischen Ländern bis zu 10% des Nettofondsvermögens. Diese Kreditlimiten sind bei der Höchstgrenze der zulässigen Belastung gemäss § 15 Ziff. 2 anzurechnen.
4. Als Verbindlichkeiten gelten aufgenommene Kredite, Verpflichtungen aus dem Geschäftsgang sowie sämtliche Verpflichtungen aus gekündigten Anteilen.
5. Zur Sicherstellung von bevorstehenden Bauvorhaben können festverzinsliche Effekten von privaten und öffentlich-rechtlichen Schuldern weltweit mit einer Laufzeit oder Restlaufzeit von bis

zu 24 Monaten gehalten werden, die auf Schweizer Franken lauten und die an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt werden.

Die vorstehenden Instrumente müssen ein Kredit-Rating von mindestens "A-" (Standard & Poor's) oder "A3" ("Moody's) bzw. für kurzfristige Anlagen von "A-1" (Standard & Poor's) oder "P1" ("Moody's) oder ein gleichwertiges Rating einer anderen Ratingagentur aufweisen.

6. a) Bis höchstens 10% des Nettovermögens dürfen in Forderungswertpapieren, Forderungswertrechten, Geldern auf Sicht und Zeit desselben Emittenten bzw. Schuldners gehalten werden.
- b) Die in lit. a) oben erwähnte Grenze von 10% ist auf 20% angehoben, wenn es sich um Forderungswertpapiere und Forderungswertrechte handelt, die von einem Staat oder einer öffentlich-rechtlichen Körperschaft aus der OECD oder von internationalen Organisationen öffentlich-rechtlichen Charakters, denen die Schweiz oder ein Mitgliedstaat der Europäischen Union angehören, begeben oder garantiert werden.
- c) Die in lit. a) oben erwähnte Grenze von 10% kann vorübergehend, namentlich zur Abwicklung von Liegenschaftsgeschäften, gegenüber Banken mit Sitz in der Schweiz oder einem Mitgliedstaat der OECD oder des EWR auf 20% angehoben werden.
- d) Gesellschaften, die auf Grund internationaler Rechnungslegungsvorschriften einen Konzern bilden, gelten als ein einzelner Emittent bzw. Schuldner.

E. Anlagetechniken und -instrumente

§ 12 Effektenleihe, Pensionsgeschäfte

Die Fondsleitung tätigt für den Immobilienfonds weder Effektenleihe-Geschäfte noch Pensionsgeschäfte.

§ 13 Derivate

1. Die Fondsleitung darf Derivate ausschliesslich zur Absicherung von Zins-, Währungs-, Kredit- und Marktrisiken im Rahmen von Art. 34 KKV-FINMA einsetzen. Sie sorgt dafür, dass der Einsatz von Derivaten in seiner ökonomischen Wirkung auch unter ausserordentlichen Marktverhältnissen nicht zu einer Abweichung von den in diesem Fondsvertrag, im Prospekt und im vereinfachten Prospekt genannten Anlagezielen bzw. zu einer Veränderung des Anlagecharakters des Immobilienfonds führt. Zudem müssen die den Derivaten zugrundeliegenden Basiswerte nach diesem Fondsvertrag als Anlagen zulässig sein.

Im Zusammenhang mit kollektiven Kapitalanlagen dürfen Derivate nur zum Zwecke der Währungsabsicherung eingesetzt werden. Vorbehalten bleibt die Absicherung von Markt-, Zins- und Kreditrisiken bei kollektiven Kapitalanlagen, sofern die Risiken eindeutig bestimmbar und messbar sind.

2. Bei der Risikomessung gelangt der Commitment-Ansatz I zur Anwendung. Der Einsatz der Derivate übt unter Berücksichtigung der nach diesem Paragraphen notwendigen Deckung weder eine Hebelwirkung auf das Fondsvermögen aus noch entspricht dieser einem Leerverkauf.
3. Es dürfen nur Derivat-Grundformen verwendet werden. Diese umfassen:

- a) Call- oder Put-Optionen, deren Wert bei Verfall linear von der positiven oder negativen Differenz zwischen dem Verkehrswert des Basiswerts und dem Ausübungspreis abhängt und null wird, wenn die Differenz das andere Vorzeichen hat;
- b) Swaps, deren Zahlungen linear und pfadunabhängig vom Wert des Basiswertes oder einem absoluten Betrag abhängen;
- c) Termingeschäfte (Futures und Forwards), deren Wert linear vom Wert des Basiswertes abhängt.

Der Einsatz von Credit Default Swaps ist nicht erlaubt.

- 4. Der Einsatz von Derivaten ist in seiner ökonomischen Wirkung entweder einem Verkauf (engagement-reduzierendes Derivat) oder einem Kauf (engagement-erhöhendes Derivat) eines Basiswertes ähnlich. Es dürfen nur engagement-reduzierende Derivate zum Einsatz gelangen.
- 5.
 - a) Bei engagement-reduzierenden Derivaten müssen die eingegangenen Verpflichtungen unter Vorbehalt von litt. b) und d) dauernd durch die dem Derivat zugrundeliegenden Basiswerte gedeckt sein.
 - b) Eine Deckung mit anderen Anlagen als den Basiswerten ist bei engagement-reduzierenden Derivaten zulässig, die auf einen Index lauten, welcher
 - von einer externen, unabhängigen Stelle berechnet wird;
 - für die als Deckung dienenden Anlagen repräsentativ ist;
 - in einer adäquaten Korrelation zu diesen Anlagen steht.
 - c) Die Fondsleitung muss jederzeit uneingeschränkt über die Basiswerte oder Anlagen verfügen können.
 - d) Ein engagement-reduzierendes Derivat kann bei der Berechnung der entsprechenden Basiswerte mit dem "Delta" gewichtet werden.
- 6. Die Fondsleitung hat bei der Verrechnung von Derivatpositionen folgende Regeln zu berücksichtigen:
 - a) Gegenläufige Positionen in Derivaten des gleichen Basiswerts sowie gegenläufige Positionen in Derivaten und in Anlagen des gleichen Basiswerts dürfen miteinander verrechnet werden ungeachtet des Verfalls der Derivate („Netting“), wenn das Derivat-Geschäft einzig zum Zwecke abgeschlossen wurde, um die mit dem erworbenen Derivaten oder Anlagen im Zusammenhang stehenden Risiken zu eliminieren, dabei die wesentlichen Risiken nicht vernachlässigt werden und der Anrechnungsbetrag der Derivate nach Art. 35 KKV-FINMA ermittelt wird.
 - b) Beziehen sich die Derivate bei Absicherungsgeschäften nicht auf den gleichen Basiswert wie der abzusichernde Vermögenswert, so sind für eine Verrechnung, zusätzlich zu den Regeln von Bst. a), die Voraussetzungen zu erfüllen („Hedging“), dass die Derivat-Geschäfte nicht auf einer Anlagestrategie beruhen dürfen, die der Gewinnerzielung dient. Zudem muss das Derivat zu einer nachweisbaren Reduktion des Risikos führen, die Risiken des Derivats müssen ausgeglichen werden, die zu verrechnenden Derivate, Basiswerte oder Vermögensgegenstände müssen sich auf die gleiche Klasse von Finanzinstrumenten beziehen und die Absicherungsstrategie muss auch unter aussergewöhnlichen Marktbedingungen effektiv sein.

- c) Derivate, die zur reinen Absicherung von Fremdwährungsrisiken eingesetzt werden und nicht zu einer Hebelwirkung führen oder zusätzliche Marktrisiken beinhalten, können ohne die Anforderungen gemäss Bst. b) bei der Berechnung des Gesamtengagements aus Derivaten verrechnet werden.
 - d) Gedeckte Absicherungsgeschäfte durch Zinsderivate sind zulässig. Wandelanleihen dürfen bei der Berechnung des Engagements aus Derivaten unberücksichtigt bleiben.
7. Die Fondsleitung kann sowohl standardisierte als auch nicht standardisierte Derivate einsetzen. Sie kann die Geschäfte mit Derivaten an einer Börse, an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt oder OTC (over-the-counter) abschliessen.
8. a) Die Fondsleitung darf OTC-Geschäfte nur mit beaufsichtigten Finanzintermediären abschliessen, welche auf diese Geschäftsarten spezialisiert sind und eine einwandfreie Durchführung des Geschäftes gewährleisten. Handelt es sich bei der Gegenpartei nicht um die Depotbank, hat erstere oder deren Garant eine hohe Bonität aufzuweisen.
- b) Ein OTC-Derivat muss täglich zuverlässig und nachvollziehbar bewertet und jederzeit zum Verkehrswert veräussert, liquidiert oder durch ein Gegengeschäft glattgestellt werden können.
- c) Ist für ein OTC-Derivat kein Marktpreis erhältlich, so muss der Preis anhand eines angemessenen und in der Praxis anerkannten Bewertungsmodell gestützt auf den Verkehrswert der Basiswerte, von denen das Derivat abgeleitet ist, jederzeit nachvollziehbar sein. Vor dem Abschluss eines Vertrags über ein solches Derivat sind grundsätzlich konkrete Offerten von mindestens zwei Gegenparteien einzuholen, wobei der Vertrag mit derjenigen Gegenpartei abzuschliessen ist, welche die preislich beste Offerte unterbreitet. Abweichungen von diesem Grundsatz sind zulässig aus Gründen der Risikoverteilung oder wenn weitere Vertragsbestandteile wie Bonität oder Dienstleistungsangebot der Gegenpartei eine andere Offerte als insgesamt vorteilhafter für die Anleger erscheinen lassen. Ausserdem kann ausnahmsweise auf die Einholung von Offerten von mindestens zwei möglichen Gegenparteien verzichtet werden, wenn dies im besten Interesse der Anleger ist. Die Gründe hierfür sowie der Vertragsabschluss und die Preisbestimmung sind nachvollziehbar zu dokumentieren.
- d) Die Fondsleitung bzw. deren Beauftragten dürfen im Rahmen eines OTC-Geschäfts nur Sicherheiten entgegennehmen, welche die Anforderungen gemäss Art. 51 KKV-FINMA erfüllen. Der Emittent der Sicherheiten muss eine hohe Bonität aufweisen und die Sicherheiten dürfen nicht von der Gegenpartei oder von einer dem Konzern der Gegenpartei angehörigen oder davon abhängigen Gesellschaft begeben sein. Die Sicherheiten müssen hoch liquide sein, zu einem transparenten Preis an einer Börse oder einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt werden und mindestens börsentäglich bewertet werden. Die Fondsleitung bzw. deren Beauftragte müssen bei der Verwaltung der Sicherheiten die Pflichten und Anforderungen gemäss Art. 52 KKV-FINMA erfüllen. Insbesondere müssen sie die Sicherheiten in Bezug auf Länder, Märkte und Emittenten angemessen diversifizieren, wobei eine angemessene Diversifikation der Emittenten als erreicht gilt, wenn die von einem einzelnen Emittenten gehaltenen Sicherheiten nicht mehr als 20% des Nettoinventarwerts entsprechen. Vorbehalten bleiben Ausnahmen für öffentlich garantierte oder begebene Anlagen gemäss Art. 83 KKV. Weiter müssen die Fondsleitung bzw. deren Beauftragten die Verfügungsmacht und die Verfügungsbefugnis an den erhaltenen Sicherheiten bei Ausfall der Gegenpartei jederzeit und ohne Einbezug der Gegenpartei oder deren Zustimmung erlangen können. Die erhal-

tenen Sicherheiten sind bei der Depotbank zu verwahren. Die erhaltenen Sicherheiten können im Auftrag der Fondsleitung bei einer beaufsichtigten Drittverwahrstelle verwahrt werden, wenn das Eigentum an den Sicherheiten nicht übertragen wird und die Drittverwahrstelle von der Gegenpartei unabhängig ist.

9. Bei der Einhaltung der gesetzlichen und vertraglichen Anlagebeschränkungen (Maximal- und Minimallimiten) sind die Derivate nach Massgabe der Kollektivanlagegesetzgebung zu berücksichtigen.
10. Der Prospekt enthält weitere Angaben:
 - zur Bedeutung von Derivaten im Rahmen der Anlagestrategie;
 - zu den Auswirkungen der Derivatverwendung auf das Risikoprofil des Anlagefonds;
 - zu den Gegenparteirisiken von Derivaten;
 - zur Sicherheitenstrategie.

§ 14 Aufnahme und Gewährung von Krediten

1. Die Fondsleitung darf für Rechnung des Immobilienfonds keine Kredite gewähren, mit Ausnahme von Forderungen gegen Immobiliengesellschaften des Immobilienfonds, Schuldbriefen oder anderen vertraglichen Grundpfandrechten.
2. Die Fondsleitung darf für Rechnung des Immobilienfonds Kredite aufnehmen.

§ 15 Belastung der Grundstücke

1. Die Fondsleitung darf Grundstücke verpfänden und die Pfandrechte zur Sicherung übereignen.
2. Die Belastung aller Grundstücke darf jedoch im Durchschnitt ein Drittel des Verkehrswertes nicht übersteigen. Zur Wahrung der Liquidität kann die Belastung vorübergehend und ausnahmsweise auf die Hälfte des Verkehrswertes erhöht werden, sofern die Interessen der Anleger gewahrt bleiben. In diesem Fall hat die Prüfgesellschaft im Rahmen der Prüfung des Immobilienfonds zu den Voraussetzungen gemäss Art. 96 Abs. 1^{bis} KKV Stellung zu nehmen.

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

§ 16 Berechnung des Nettoinventarwertes und Beizug von Schätzungsexperten

1. Der Nettoinventarwert des Immobilienfonds und der Anteil der einzelnen Anteilsklassen (Quoten) wird zum Verkehrswert auf Ende des Rechnungsjahres sowie bei jeder Ausgabe von Anteilen, in Schweizer Franken berechnet.
2. Die Fondsleitung lässt auf den Abschluss jedes Rechnungsjahrs sowie bei der Ausgabe von Anteilen den Verkehrswert der zum Immobilienfonds gehörenden Grundstücke durch unabhängige Schätzungsexperten überprüfen. Dazu beauftragt die Fondsleitung mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde mindestens zwei natürliche oder eine juristische Person als unabhängige Schätzungsexperten. Die Besichtigung der Grundstücke durch die Schätzungsexperten ist mindestens alle drei Jahre zu wiederholen. Bei Erwerb/Veräusserung von Grundstücken lässt die Fondsleitung die Grundstücke vorgängig schätzen. Bei Veräusserungen ist eine neue Schät-

zung 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 und Immobilienfonds 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. 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.
6. Die Bewertung der Grundstücke für den Immobilienfonds erfolgt nach der aktuellen SFAMA Richtlinie für die Immobilienfonds.
7. Die Bewertung unbebauter Grundstücke erfolgt nach dem Prinzip der effektiv entstandenen Kosten. Angefangene Bauten sind zum Verkehrswert zu bewerten. Diese Bewertung wird jährlich einer Werthaltigkeitsprüfung unterzogen.
8. Der Nettoinventarwert eines Anteils einer Klasse ergibt sich aus der der betreffenden Anteilsklasse am Verkehrswert des Fondsvermögens zukommenden Quote, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten des Immobilienfonds sowie um die bei einer allfälligen Liquidation des Immobilienfonds wahrscheinlich anfallenden Steuern und Abgaben, die der betreffenden Anteilsklasse zugeteilt sind, dividiert durch die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile der entsprechenden Klasse. Er wird auf zwei Dezimalstellen nach dem Komma gerundet.
9. Die Quoten am Verkehrswert des Nettovermögens (Fondsvermögen abzüglich der Verbindlichkeiten), welche den jeweiligen Anteilsklassen zuzurechnen sind, werden erstmals bei der Erstaussgabe mehrerer Anteilsklassen (wenn diese gleichzeitig erfolgt) oder der Erstaussgabe einer weiteren Anteilsklasse auf der Basis der dem Fonds für jede Anteilsklasse zufließenden Befehle bestimmt. Die Quote wird bei folgenden Ereignissen jeweils neu berechnet:
 - a) bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen;
 - b) auf den Stichtag von Ausschüttungen, sofern (i) solche Ausschüttungen nur auf einzelnen Anteilsklassen (Ausschüttungsklassen) anfallen oder sofern (ii) die Ausschüttungen der verschiedenen Anteilsklassen in Prozenten ihres jeweiligen Nettoinventarwertes unterschiedlich ausfallen oder sofern (iii) auf den Ausschüttungen der verschiedenen Anteilsklassen in Prozenten der Ausschüttung unterschiedliche Kommissions- oder Kostenbelastungen anfallen;
 - c) bei der Inventarwertberechnung, im Rahmen der Zuweisung von Verbindlichkeiten (einschliesslich der fälligen oder aufgelaufenen Kosten und Kommissionen) an die verschiedenen Anteilsklassen, sofern die Verbindlichkeiten der verschiedenen Anteilsklassen in Prozenten ihres jeweiligen Nettoinventarwertes unterschiedlich ausfallen, namentlich, wenn (i) für die verschiedenen Anteilsklassen unterschiedliche Kommissionssätze zur Anwendung gelangen oder wenn (ii) klassenspezifische Kostenbelastungen erfolgen;

- d) bei der Inventarwertberechnung, im Rahmen der Zuweisung von Erträgen oder Kapitalerträgen an die verschiedenen Anteilsklassen, sofern die Erträge oder Kapitalerträge aus Transaktionen anfallen, die nur im Interesse einer Anteilsklasse oder im Interesse mehrerer Anteilsklassen, nicht jedoch proportional zu deren Quote am Nettovermögen, getätigt wurden.

§ 17 Ausgabe und Rücknahme von Anteilen

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

Ferner stellt die Fondsleitung über eine Bank oder einen Effektenhändler einen regelmässigen börslichen oder ausserbörslichen oder ausserbörslichen Handel sicher. Der Prospekt regelt die Einzelheiten.

3. Der Ausgabe- und Rücknahmepreis der Anteile basiert auf dem gemäss § 16 berechneten Nettoinventarwert je Anteil. Bei der Ausgabe werden zum Nettoinventarwert die Nebenkosten (Handänderungssteuern, Notariatskosten, Gebühren, marktconforme Courtagen, Abgaben usw.), die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus der Anlage des einbezahlten Betrages erwachsen, zugeschlagen. 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 ist aus dem Prospekt und dem vereinfachten Prospekt ersichtlich. 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. Der Ausgabe- bzw. Rücknahmepreis wird jeweils auf 1/100 der Rechnungseinheit des Immobilienfonds gerundet.
5. Die Fondsleitung kann die Ausgabe der Anteile jederzeit einstellen sowie Anträge auf Zeichnung oder Umtausch zurückweisen.
6. 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 wer-

den;

- d) zahlreiche Anteile gekündigt werden und dadurch die Interessen der übrigen Anleger wesentlich beeinträchtigt werden können.

Solange die Rückzahlung der Anteile aus den unter lit. (a) bis (c) oben genannten Gründen aufgeschoben ist, findet keine Ausgabe von Anteilen statt.

- 7. Die Fondsleitung teilt den Entscheid über den Aufschub unverzüglich der Prüfgesellschaft, der Aufsichtsbehörde sowie in angemessener Weise den Anlegern mit.

V. Vergütungen und Nebenkosten

§ 18 Vergütungen und Nebenkosten zu Lasten der Anleger

- 1. Bei der Ausgabe von Anteilen kann den Anlegern eine Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertriebssträgern im In- und Ausland von zusammen höchstens 5% des Nettoinventarwertes der neu emittierten Anteile belastet werden. Der zurzeit massgebliche Höchstsatz ist aus dem Prospekt und dem vereinfachten Prospekt ersichtlich.
- 2. Bei der Rücknahme von Anteilen werden kann den Anlegern eine Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertriebssträgern im In- und Ausland von zusammen höchstens 5% des Nettoinventarwertes belastet werden. Der zurzeit massgebliche Höchstsatz ist aus dem Prospekt und dem vereinfachten Prospekt ersichtlich.

§ 19 Vergütungen und Nebenkosten zu Lasten des Fondsvermögens

- 1. Für die Leitung des Immobilienfonds und der Immobiliengesellschaften, die Vermögensverwaltung und den Vertrieb des Immobilienfonds und alle Aufgaben der Depotbank wie die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs und die sonstigen in § 4 aufgeführten Aufgaben stellt die Fondsleitung zulasten des Immobilienfonds eine Kommission von jährlich maximal 1.05% des Mittels des Gesamtfondsvermögens zu Beginn und am Ende des Rechnungsjahres in Rechnung (Verwaltungskommission mit integrierter Depotbankkommission).

Die Kommission wird bei jeder Berechnung des Nettoinventarwerts berechnet und jeweils jährlich nach Ende des Rechnungsjahres ausbezahlt. Basierend auf dem Gesamtvermögen am Anfang des Rechnungsjahres wird nach Ablauf des Rechnungshalbjahres pro rata temporis dem Fondsvermögen eine Akontozahlung belastet und ausbezahlt.

Die Entschädigung der Depotbank für die Ausübung ihrer Aufgaben geht zu Lasten der Fondsleitung.

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

- 2. Für die Auszahlung des Jahresertrages an die Anleger belastet die Depotbank dem Immobilienfonds keine Kommission.
- 3. Fondsleitung und Depotbank haben ausserdem Anspruch auf Ersatz der folgenden Auslagen, die ihnen in Ausführung des Fondsvertrages entstanden sind:
 - a) Kosten für den An- und Verkauf von Immobilienanlagen, namentlich marktübliche Courtagen, Anwaltshonorare und Notargebühren, Mutationsgebühren;

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

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

- Marktübliche an Dritte bezahlte Courtagen im Zusammenhang mit Erstvermietungen von Immobilien;
- Kosten für die Verwaltung der Liegenschaften durch Dritte;
- Liegenschaftsaufwand (Heiz-, Betriebs- und Nebenkosten);
- 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.

4. Die Fondsleitung kann für ihre eigenen Bemühungen im Zusammenhang mit den folgenden Tätigkeiten im Rahmen von Art. 37 Abs. 2 KKV zu Lasten des Fondsvermögens die folgenden Kommissionen erheben:

- Transaktionskommission im Zusammenhang mit dem Kauf und Verkauf von Grundstücken im Umfang von maximal 2% des Kaufs- bzw. Verkaufspreises;

- Baubetreuungskommission im Zusammenhang mit der Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten im Umfang von maximal 3% der Baukosten;
 - Liegenschaftsverwaltungskommission im Zusammenhang mit der Verwaltung der einzelnen Liegenschaften im Umfang von maximal 5% der jährlichen Bruttomietzinseinnahmen.
5. Zusätzlich trägt der Immobilienfonds sämtliche, aus der Verwaltung des Fondsvermögens erwachsenden Nebenkosten für den An- und Verkauf von Anlagen, namentlich marktübliche Courtagen, Kommissionen, 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 Fondsleitung und deren Beauftragte bezahlen weder Retrozessionen zur Entschädigung der Vertriebstätigkeit von Fondsanteilen noch Rabatte, um die auf den Anleger entfallenden, dem Immobilienfonds belasteten Gebühren und Kosten zu reduzieren.
 7. Erwirbt die Fondsleitung Anteile an Zielfonds, die unmittelbar oder mittelbar von ihr selbst oder von einer Gesellschaft verwaltet werden, mit der sie durch gemeinsame Verwaltung oder Beherrschung oder durch eine direkte oder indirekte Beteiligung von mehr als 10% des Kapitals oder der Stimmen verbunden ist ("verbundene Zielfonds"), so dürfen im Umfang von solchen Anlagen dem Fondsvermögen keine Ausgabe- oder Rücknahmekommissionen belastet werden.
 8. Die Verwaltungskommission von Zielfonds, in die investiert wird (inkl. verbundene Zielfonds), darf unter Berücksichtigung von allfälligen Retrozessionen und Rabatten höchstens 3% betragen. Im Jahresbericht ist der maximale Satz der Verwaltungskommission der Zielfonds, in die investiert wird, unter Berücksichtigung von allfälligen Retrozessionen und Rabatten anzugeben.
 9. Die Leistungen von Immobiliengesellschaften an die Mitglieder ihrer Verwaltung, die Geschäftsführung und das Personal sind auf die Vergütungen anzurechnen, auf welche die Fondsleitung nach diesem § 19 Anspruch hat.

VI. Rechenschaftsablage und Prüfung

§ 20 Rechenschaftsablage

1. Die Rechnungseinheit des Immobilienfonds ist der Schweizer Franken.
2. Das Rechnungsjahr läuft jeweils vom 1. April bis am 31. März.
3. Innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres veröffentlicht die Fondsleitung einen geprüften Jahresbericht des Immobilienfonds.
4. Innerhalb von zwei Monaten nach Ablauf der ersten Hälfte des Rechnungsjahres veröffentlicht die Fondsleitung einen Halbjahresbericht.
5. Das Auskunftsrecht des Anlegers gemäss § 5 Ziff. 4 bleibt vorbehalten.

§ 21 Prüfung

Die Prüfgesellschaft prüft, ob die Fondsleitung und die Depotbank die gesetzlichen und vertraglichen Vorschriften wie auch die Standesregeln der *Swiss Funds & Asset Management Association SFAMA* 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 pro Anteilsklasse spätestens innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres in der Rechnungseinheit Schweizer Franken an die Anleger ausgeschüttet.

Die Fondsleitung kann zusätzlich Zwischenausschüttungen aus den Erträgen vornehmen.

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

- der Nettoertrag des laufenden Geschäftsjahres und die vorgetragenen Erträge aus früheren Rechnungsjahren des Immobilienfonds weniger als 1% des Nettoinventarwertes der kollektiven Kapitalanlage beträgt, und
 - der Nettoertrag des laufenden Geschäftsjahres und die vorgetragenen Erträge aus früheren Rechnungsjahren des Immobilienfonds weniger als eine Einheit der Rechnungseinheit der kollektiven Kapitalanlagen 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. Publikationsorgane 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 Fondsvertrags 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" aller Anteilsklassen bei jeder Ausgabe und Rücknahme von Anteilen in den im Prospekt genannten Printmedien oder elektronischen Medien. Die Preise werden mindestens einmal im Monat publiziert. Die Wochen und Wochentage, an denen die Publikation stattfindet, werden im Prospekt festgelegt.
4. Der Prospekt mit integriertem Fondsvertrag, der vereinfachte Prospekt sowie die jeweiligen Jahres- und Halbjahresberichte können bei der Fondsleitung, der Depotbank und bei allen Vertriebsträgern 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.

Den Anlegern des übernehmenden Immobilienfonds steht dabei kein Bezugsrecht zu.

2. Immobilienfonds können nur vereinigt werden, sofern:

- a) die entsprechenden Fondsverträge dies vorsehen;
- b) sie von der gleichen Fondsleitung verwaltet werden;
- c) die entsprechenden Fondsverträge bezüglich folgender Bestimmungen grundsätzlich übereinstimmen:
 - die Anlagepolitik, die Anlagetechniken, die Risikoverteilung sowie die mit der Anlage verbundenen Risiken;
 - die Verwendung des Nettoertrages und der Kapitalgewinne;
 - die Art, die Höhe und die Berechnung aller Vergütungen, die Ausgabe- und Rücknahmekommission 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.

Vorbehalten bleiben die Bestimmungen gemäss § 19 Ziff. 3.

3. Die Fondsleitung legt mindestens einen Monat vor der geplanten Veröffentlichung die beabsichtigten Änderungen des Fondsvertrages sowie die beabsichtigte Vereinigung zusammen mit dem Vereinigungsplan der Aufsichtsbehörde zur Überprüfung vor. Der Vereinigungsplan enthält Angaben zu den Gründen der Vereinigung, zur Anlagepolitik der beteiligten Immobilienfonds und den allfälligen Unterschieden zwischen dem übernehmenden und dem übertragenden Immobilienfonds, zur Berechnung des Umtauschverhältnisses, zu allfälligen Unterschieden in den Vergütungen, zu allfälligen Steuerfolgen für die Immobilienfonds, einschliesslich latente Steuern auf der Liquidation, sowie die Stellungnahme der zuständigen kollektivanlagerechtlichen Prüfgesellschaft.

4. 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 Publikation Einwendungen gegen die die beabsichtigten Änderungen des Fondsvertrages erheben oder die Rückzahlung ihrer Anteile verlangen oder diese ausserbörslich verkaufen können.

5. Die Prüfgesellschaft überprüft unmittelbar die ordnungsgemässe Durchführung der Vereinigung und äussert sich dazu in einem Bericht zuhanden der Fondsleitung und der Aufsichtsbehörde.
6. Die Fondsleitung meldet der Aufsichtsbehörde den Abschluss der Vereinigung und publiziert den Vollzug der Vereinigung, die Bestätigung der Prüfgesellschaft zur ordnungsgemässen Durchführung sowie das Umtauschverhältnis ohne Verzug in den Publikationsorganen der beteiligten Immobilienfonds.
7. Die Fondsleitung erwähnt die Vereinigung im nächsten Jahresbericht des übernehmenden Immobilienfonds und im allfällig vorher zu erstellenden Halbjahresbericht. Für den übertragenden Immobilienfonds ist ein geprüfter Abschlussbericht zu erstellen, falls die Vereinigung nicht auf den ordentlichen Jahresabschluss fällt.
8. 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.

§ 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 herbeiführen, wobei die Kündigungsfrist einen Monat beträgt.
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 die Auflösung der Aufsichtsbehörde 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 Fondsvertrags

§ 26

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

tragsänderungen sich die Prüfung und die Feststellung der Gesetzeskonformität durch die FINMA erstrecken. Bei einer Änderung des Fondsvertrages (inkl. Vereinigung von Anteilklassen) können die Anleger überdies unter Beachtung der vertraglichen Kündigungsfrist 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 (KAG), der Verordnung über die kollektiven Kapitalanlagen vom 22. November 2006 (KKV) sowie der Verordnung der FINMA über die kollektiven Kapitalanlagen vom 27. August 2014 (KKV-FINMA).

Der Gerichtsstand ist der Sitz der Fondsleitung.

2. Für die Auslegung des Fondsvertrages ist dessen deutsche Fassung massgebend.
3. Dieser Fondsvertrag tritt am 21. Dezember 2018 in Kraft und ersetzt den Fondsvertrag vom 1. Februar 2017.
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.

Die Fondsleitung:

GAM Investment Management (Switzerland) AG

Die Depotbank:

Banque Cantonale Vaudoise