PATRIMONIUM SWISS REAL ESTATE FUND

ein vertraglicher Anlagefonds schweizerischen Rechts

der Art „Immobilienfonds“ (der „Immobilienfonds“)

Prospekt mit integriertem Fondsvertrag vom 16. November 2026

Fondsleitung
Patrimonium Asset Management AG
Zugerstrasse 74
6340 Baar

Depotbank
Banque Cantonale Vaudoise
Place Saint-François 14
1001 Lausanne

TEIL I - PROSPEKT

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

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

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 bzw. angeboten 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 Basisinformationsblattes 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 Vertriebsträger 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 Gründung des Immobilienfonds in der Schweiz

Der Fondsvertrag des PATRIMONIUM SWISS REAL ESTATE FUND (der «**Immobilienfonds**») wurde von der Eidgenössischen Bankenkommission (heute Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA; «**FINMA**») erstmals am 31. Oktober 2007 genehmigt.

Der Immobilienfonds wurde ursprünglich als Anlagefonds für qualifizierte Anleger aufgelegt. Mit Fondsvertragsänderung vom 1. Oktober 2010 wurde er für das gesamte Anlegerpublikum geöffnet.

Der Immobilienfonds wurde ursprünglich durch eine andere Fondsleitung aufgelegt. Mit Genehmigung der FINMA und mit Zustimmung der Depotbank Banque Cantonale Vaudoise hat die PATRIMONIUM ASSET MANAGEMENT AG im Zuge eines Fondsleitungswechsels die Fondsleitungsfunktion übernommen.

1.2 Laufzeit

Der Immobilienfonds hat eine unbegrenzte Laufzeit.

1.3 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

a) Ebene Immobilienfonds

Der übrige Ertrag sowie das anteilige übrige Vermögen werden nicht auf der Ebene des Immobilienfonds besteuert. Die im Immobilienfonds auf den inländischen Erträgen abgezogene Eidgenössische Verrechnungssteuer kann von der Fondsleitung für Rechnung des Immobilienfonds vollumfänglich zurückgefordert werden.

b) Ebene Anleger

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

Rückforderung durch den Anleger

In der Schweiz domizilierte Anleger können die in Abzug gebrachte Verrechnungssteuer durch Deklaration in der Steuererklärung resp. durch separaten Verrechnungssteuerantrag zurückfordern.

Im Ausland domizilierte Anleger können die Verrechnungssteuer nach dem allfällig zwischen der Schweiz und ihrem Domizilland bestehenden Doppelbesteuerungsabkommen zurückfordern. Bei fehlendem Abkommen besteht keine Rückforderungsmöglichkeit.

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 (soweit 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.

Die Besteuerung und die übrigen steuerlichen Auswirkungen für den Anleger beim Halten bzw. Kaufen oder Verkaufen von Fondsanteilen richten sich nach den steuergesetzlichen Vorschriften im Domizilland des Anlegers. Für diesbezügliche Auskünfte wenden sich Anleger an ihren Steuerberater.

1.4 Rechnungsjahr

Das Rechnungsjahr läuft jeweils vom 1. April bis am 31. März.

1.5 Prüfgesellschaft

Prüfgesellschaft ist die Deloitte AG, Pfingstweidstrasse 11, 8005 Zürich.

1.6 Anteile

Die Anteile lauten auf den Namen. Sie werden nicht verbrieft, sondern buchmässig geführt.

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.

1.7 Kotierung und Handel

Die Anteile des PATRIMONIUM SWISS REAL ESTATE FUND sind im Segment „Anlagefonds" 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 bei der Fondsleitung respektive deren Vertriebsträgern 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 Wertpapierhauses den regelmässigen börslichen Handel der Immobilienfondsanteile sicher. Als Market Maker agiert die Bank Julius Bär & Co. AG.

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.

1.8 Bedingungen für die Ausgabe und Rücknahme von Fondsanteilen

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

Jeder Anleger kann beantragen, dass er im Falle einer Zeichnung anstelle einer Einzahlung in bar Anlagen an das Fondsvermögen leistet (sog. „Sacheinlage"). Der Antrag ist zusammen mit der Zeichnung zu stellen. Die Fondsleitung ist nicht verpflichtet, Sacheinlagen zuzulassen. Die Fondsleitung entscheidet allein über Sacheinlagenzahlungen und stimmt solchen Geschäften

nur zu, sofern die Ausführung der Transaktionen vollumfänglich im Einklang mit der Anlagepolitik des Anlagefonds steht und die Interessen der übrigen Anleger dadurch nicht beeinträchtigt werden. Die Details von Sacheinlagen sind in § 17 Ziff. 8 f. Fondsvertrag geregelt.

Der Anleger kann seinen Anteil jeweils auf das Ende eines Rechnungsjahres, unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten kündigen. Die Fondsleitung kann unter bestimmten Bedingungen die während eines Rechnungsjahres gekündigten Anteile vorzeitig zurückzahlen (vgl. § 17 Ziff. 2 Fondsvertrag). Falls der Anleger die vorzeitige Rückzahlung wünscht, so hat er dies bei der Kündigung schriftlich zu verlangen. Die ordentliche, wie auch die vorzeitige Rückzahlung, erfolgt innerhalb von drei Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres (vgl. § 5 Ziff. 5 Fondsvertrag).

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

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

Der Ausgabepreis ergibt sich wie folgt: im Hinblick auf die Ausgabe berechneter Nettoinventarwert, zuzüglich der Nebenkosten (Handänderungssteuern, Notariatskosten, Gebühren, marktkonforme Courtagen, Kommissionen, 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. 1.12 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. 1.12 ersichtlich.

Ausgabe- und Rücknahmepreise werden auf drei Stellen nach dem Komma gerundet.

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

1.9 Verwendung der Erträge

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

1.10 Anlageziel und Anlagepolitik des Immobilienfonds

1.10.1 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.

1.10.2 Anlagepolitik

a) Generell

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) inländische Immobilienfonds und inländische börsenkotierte, oder an einem anderen geregelten Markt gehandelte Immobilieninvestmentgesellschaften, bis höchstens 25% 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.

b) 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 (d.h. USD, EUR, GBP, JPY, CAD und SEK).

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 Geldmarktinstrumente 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 Wertschwankungen beeinträchtigt werden. Des Weiteren kann ein gewisses Liquiditätsrisiko nicht ausgeschlossen werden.

c) Nachhaltigkeit

Das Anlageziel des PATRIMONIUM SWISS REAL ESTATE FUND ist primär darauf ausgerichtet, den langfristigen Wert der Portfolioliegenschaften zu erhalten bzw. zu vermehren und eine stabile laufende Rendite für den Anleger zu generieren. Ergänzend verfolgt der Immobilienfonds eine systematische und schrittweise Optimierung der Liegenschaften hinsichtlich nachhaltiger Kriterien.

Die Fondsleitung hat einen ESG-Integrationsansatz für den Immobilienfonds definiert, der bestimmte Umwelt-Schlüsselindikatoren abdeckt und mit einer langfristigen Vision, aber auch mit kurz- und mittelfristigen Massnahmen unterlegt ist.

Der von der Fondsleitung für den Immobilienfonds angewendete **Integrationsansatz** berücksichtigt neben ökologischen und sozialen Themen auch bestimmte Umwelt-Schlüsselindikatoren.

Bei der Umsetzung des Integrations- Ansatzes verfolgt die Fondsleitung eine Strategie, die folgende Elemente enthält: (i) die Verbesserung der Nachhaltigkeit des Bestandsportfolios, (ii) die Berücksichtigung von Nachhaltigkeitskriterien bei Neuerwerbungen und (iii) die Berücksichtigung der Bedürfnisse der Nutzer.

(i) Zur Verbesserung des Bestandsportfolios wird die Effizienz der Gebäude und die Nutzung natürlicher und erneuerbarer Ressourcen optimiert. Dies wird, sofern möglich, z.B. durch das kontinuierliche und proaktive Ersetzen der fossilen Heizungen durch Fernwärme und Wärmepumpen angestrebt. Im Rahmen baulichen Möglichkeiten werden Photovoltaik-Anlagen installiert.

(ii) Für alle neu erworbenen Liegenschaften werden Optimierungsmöglichkeiten identifiziert und deren Umsetzung in Abhängigkeit mit der Investitionsplanung des Immobilienfonds geprüft. Sofern möglich werden in den Liegenschaften laufend energie- und wassereffiziente Geräte eingesetzt und Dekarbonisierungsmassnahmen ergriffen. Neubauten werden gemäss den anerkannten Nachhaltigkeitsstandards geplant und gebaut. Bei Bau-, Umbau- und Renovationsprojekten werden, soweit möglich, energetischen Sanierungen vorgenommen, die sowohl auf die Verbesserung der Energieeffizienz als auch auf die Förderung von erneuerbaren Energien abzielen.

(iii) Im Rahmen der Berücksichtigung von Nutzerbedürfnissen strebt die Fondsleitung für den Immobilienfonds eine Attraktivitätssteigerung der Liegenschaften für Mieter an. Konkret sind dies Massnahmen wie zum Beispiel Verbesserung der Wohnqualität, Steigerung des Komforts für die Mieter, Verkehrsanbindung (öffentlicher Verkehr und Langsamverkehr) und Dienstleistungsangebot für die Mieter.

Die Fondsleitung strebt die Einhaltung eines CO2-Absenkungspfades an, welcher dem 1.5 Grad Ziel des Pariser Klimaabkommens entspricht. Dies wird durch die Festlegung von Schlüsselindikatoren umgesetzt. Diese Schlüsselindikatoren werden durch Signa-Terre SA, einem Schweizer Unternehmen, das sich auf die Erfassung von Energiedaten von Gebäuden spezialisiert hat, einmal jährlich berechnet, durch die Fondsleitung geprüft und die Ergebnisse im Jahresbericht veröffentlicht. Die Schlüsselindikatoren fokussieren sich auf die Messung und Reduktion der Scope 1 und Scope 2 Emissionen. Unter Scope 1 Emissionen werden die Emissionen verstan-

den, die durch die Liegenschaft selbst verursacht werden (Heizöl, Erdgas). Die Scope 2 Emissionen umfassen die vorgelagerten Emissionen, die zur Liegenschaft geführt werden (z.B. Fernwärme, Allgemeinstrom). Mehr Informationen zu Signa-Terre SA siehe: https://signa-terre.ch/.

Die Schlüsselindikatoren sind wie folgt:

- Verbesserung des Energieträgermixes zu Gunsten nicht fossiler Energieträger
- Reduktion des Energieverbrauches des Immobilienportfolios
- Reduktion der Energieintensität des Immobilienportfolios
- Reduktion der Treibhausgasemissionen des Immobilienportfolios
- Verringerung der Intensität von Treibhausgasemissionen des Immobilienportfolios

Signa-Terre SA liefert ebenfalls Informationen über das Gebäude, Energie-Labels, Herausforderungen, Wärmeverbrauch, Wasserverbrauch und die jeweiligen Verbesserungspotenziale. In einem konkreten Aktionsplan wird pro Liegenschaft über allfällige Massnahmen zur Senkung des Energieverbrauchs, zur Verbesserung des Energieträgermixes zu Gunsten nicht fossiler Energieträger, die Reduktion des Wasserverbrauchs und der Abfallreduzierung entschieden.

Die berechneten Schlüsselindikatoren auf Stufe der Liegenschaften führen zu einer Kennzahl für das gesamte Portfolio. Es ist das Ziel, auf Portfolioebene bis zum Jahr 2030 den Wert für die Energieintensität auf 350 MJ/m2 und die Treibhausgasemissionen auf 15 kg CO2/m2 und bis zum Jahr 2050 auf einen Wert von 230 MJ/m2 und 5 kg CO2/m2 zu reduzieren. Die Energieintensität und Treibhausgasemissionen werden auf Portfolioebene für die zukünftigen Jahre modelliert und mit dem Schweizer Durchschnitt verglichen. Mindestens jährlich werden die effektiven Werte mit dem Modell verglichen, um die Entwicklung des Portfolios zu beurteilen.

Zusätzlich hat die Fondsleitung **Ausschlusskriterien** für den Immobilienfonds definiert. Hierbei wird zum einen auf frei verfügbare Daten von unabhängigen Dritten, wie u.a. die Empfehlungen des Schweizer Vereins für verantwortungsbewusste Kapitalanlagen (www.SVVK-ASIR.ch) und zum anderen auf eigene Kriterien abgestellt. Es werden keine neuen Mietverträge mit Mietern abgeschlossen, die eines oder mehrere Kriterien erfüllen, und bestehende Mietverträge mit solchen Mietern werden nicht verlängert. Derzeit kommen folgende Ausschlusskriterien zur Anwendung:

- Unternehmen mit Geschäftsaktivitäten im Bereich von Personenminen
- Unternehmen mit Geschäftsaktivitäten im Bereich von Streumunition
- Unternehmen mit Geschäftsaktivitäten im Bereich Nuklearwaffen ausserhalb des Vertrages über die Nichtverbreitung von Kernwaffen (NPT)
- Unternehmen mit verhaltensbasierten Ausschlüssen, wie zum Beispiel problematisch eingestufte Unternehmen, bei denen der direkte Dialog keine Verbesserung zulässt.

Mit den als problematisch eingestuften Unternehmen wird ein gezielter Dialogprozess durch den SVVK – ASIR gestartet. Sofern der direkte Dialog mit einem als problematisch eingestuften Unternehmen zwar erfolgt, dieser aber keine Verbesserung bewirken konnte, wird das Unternehmen auf die Ausschlussliste des SVVK – ASIR gesetzt.

Mit einem Unternehmen, bei welchen eines oder mehrere Ausschlusskriterien vorliegen, werden keine neuen Mietverträge abgeschlossen und bestehende Mietverträge werden nicht verlängert.

Die Ausschlussliste wird, wenn erforderlich, an neue Gegebenheiten angepasst und die Fondsleitung ist berechtigt, nach eigenem Ermessen zusätzlich Unternehmen auf die Ausschlussliste zu nehmen.

Die genannten Kriterien werden auf alle direkt gehaltenen Liegenschaften angewendet, was 100% des Liegenschaftsportfolios entspricht, solange weder indirekte Immobilienanlagen nach § 8 Ziff. 2 lit. c) des Fondsvertrages und Schuldbriefe nach Art. § 8 Ziff. 2 lit. e) des Fondsvertrages gehalten werden.

1.10.3 Der Einsatz von Derivaten

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.

1.10.4 Effektenleihe

Die Fondsleitung tätigt für den Immobilienfonds keine Effektenleihe-Geschäfte.

1.10.5 Pensionsgeschäfte

Die Fondsleitung tätigt für den Immobilienfonds keine Pensionsgeschäfte.

1.11 Nettoinventarwert

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

1.12 Vergütungen und Nebenkosten

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

Verwaltungskommission der Fondsleitung höchstens 1.05% p.a.

Die Kommission wird verwendet für die Leitung, die Vermögensverwaltung und gegebenenfalls für die Vertriebstätigkeit in Bezug auf den 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: Market Making.

Ausserdem werden aus der Verwaltungskommission der Fondsleitung Retrozessionen gemäss Ziff. 1.12.3 des Prospekts bezahlt.

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

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

1.12.2 Total Expense Ratio

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

2017/18:	0.85%
2018/19:	0.82%
2019/20:	0.79%
2020/21 und 2021/22:	0.77%
2022/23:	0.72%
2023/24:	0.71%
2024/25 und 2025/26:	0.68%

1.12.3 Zahlung von Retrozessionen und Rabatten

Die Fondsleitung und deren Beauftragte können Retrozessionen zur Entschädigung der Vertriebstätigkeit von Immobilienfondsanteilen in der Schweiz oder von der Schweiz aus bezahlen. Mit dieser Entschädigung können insbesondere folgende Dienstleistungen abgegolten werden:

- Organisation von Roadshows;
- Teilnahme an Veranstaltungen und Messen;
- Herstellung von Werbematerial;
- Schulung von Vertriebsmitarbeitern.

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

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

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

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

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

Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung, Depotbank und/oder von Vertreibern in der Schweiz	höchstens 5%
Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung, Depotbank und/oder von Vertreibern in der Schweiz	höchstens 5%

Nebenkosten zugunsten des Fondsvermögens, die dem Immobilienfonds aus der Anlage des einbezahlten Betrages bzw. dem Verkauf von Anlagen erwachsen (§ 17 Ziff. 3 des Fondsvertrags)

Zuschlag zum Inventarwert:	höchstens 1.5%
Abzug vom Inventarwert:	höchstens 1.5%

1.12.5 Performance Fee

Es wird für die Vermögensverwaltung keine erfolgsabhängige Kommission (Performance Fee) erhoben.

1.12.6 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.

1.12.7 Anlagen in verbundene kollektive Kapitalanlagen

Bei Anlagen in kollektive Kapitalanlagen, welche die Fondsleitung unmittelbar oder mittelbar selbst verwaltet, oder die von einer Gesellschaft verwaltet werden, mit der die Fondsleitung durch eine gemeinsame Verwaltung, Beherrschung oder durch eine wesentliche direkte oder indirekte Beteiligung verbunden ist, wird keine Ausgabe- und Rücknahmekommission belastet.

1.13 Einsicht der Berichte

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

1.14 Rechtsform des Immobilienfonds

Der Immobilienfonds ist ein Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art "Immobilienfonds" gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006.

Der Immobilienfonds basiert auf einem Kollektivanlagevertrag (Fondsvertrag), in dem sich die Fondsleitung verpflichtet, den Anleger nach Massgabe der von ihm erworbenen 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.

1.15 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 historischen 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. 1.7 oben. Zudem werden die Anleger darauf hingewiesen, dass die Gebäude nicht systematisch mit einer Erdbebenversicherung versichert sind und sich die Anleger der damit verbundenen Risiken bewusst sein müssen.

Der Marktkurs der Fondsanteile kann aufgrund von Verkäufen grösserer Bestände, negativen Nachrichten bezüglich der Geschäftstätigkeit des Immobilienfonds, Rechtsstreitigkeiten, Änderungen des wirtschaftlichen Umfelds oder anderer Faktoren Schwankungen und insbesondere Abwärtsbewegungen ausgesetzt sein.

Der Immobilienfonds ist Nachhaltigkeitsrisiken wie Wertminderung des Portfolios aufgrund eines negativen Nachhaltigkeitsprofils von Liegenschaften und physischen Risiken wie Extremwetterereignissen ausgesetzt. Des Weiteren bestehen transitorische Risiken, wie z.B. Veränderung des regulatorischen Rahmens oder strengere Umweltgesetze, die erhebliche Auswirkungen auf das Fondsmanagement, die Fonds-Kosten und die Fonds-Rentabilität haben können. Zudem besteht die Gefahr, dass bei der Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie externe Faktoren wie zum Beispiel rechtliche Einschränkungen, baupolizeiliche Vorgaben, infrastrukturelle Möglichkeiten oder ökonomische Gegebenheiten die Umsetzung erschweren oder verunmöglichen können. Die Berücksichtigung der Nachhaltigkeitsrisiken kann zu erhöhten Instandsetzungsinvestitionen führen. Unter Umständen führen Erschwernisse zur Umsetzung der Nachhaltigkeitsvorgaben zu einer Veräusserung in einem ungünstigen Zeitpunkt (Herabstufungsrisiko). Die Fondsleitung bezieht Energieverbrauchsdaten von den von ihr beauftragten Liegenschaftsbewirtschaftern sowie von weiteren Drittanbietern. Dadurch besteht eine gewisse Abhängigkeit von der Qualität und Aktualität dieser Daten. Trotz angemessener Kontrollprozesse kann eine gewisse Fehleranfälligkeit bzw. eine reduzierte Datenabdeckung während einer Berichtsperiode nicht vollständig ausgeschlossen werden.

1.16 Liquiditätsrisikomanagement

Die Fondsleitung stellt eine den Anlagen, der Anlagepolitik, der Risikoverteilung, dem Anlegerkreis und der Rücknahmefrequenz angemessene Liquidität des Immobilienfonds sicher (Liquiditätsmanagement). Die Fondsleitung beurteilt die Liquidität jedes Portfolios laufend und stellt sicher, dass diese unter Einbezug weiterer wesentlicher Risiken regelmässig beurteilt wird, um Liquiditätsrisiken frühzeitig zu erkennen und auf diese rechtzeitig und angemessen reagieren zu können. Insbesondere hat die Fondsleitung folgende Risiken identifiziert und entsprechende Massnahmen vorgesehen: in regelmässigen Stresstests werden die gesamten Verkehrswerte (d.h. Aktiv- und Passivseite) verschiedenen Extremszenarien ausgesetzt. Unter anderem werden die Auswirkungen von grösseren Rücknahmen auf das Portfolio modelliert. Die Resultate

werden analysiert und falls notwendig werden Massnahmen ergriffen, um potenzielle Liquiditätsengpässe zu vermeiden.

2. Informationen über die Fondsleitung

2.1 Allgemeine Angaben zur Fondsleitung

Fondsleitung ist die PATRIMONIUM ASSET MANAGEMENT AG, Baar. Die PATRIMONIUM ASSET MANAGEMENT AG wurde am 1. Oktober 2007 als Aktiengesellschaft und als von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA Vermögensverwaltungsgesellschaft gegründet und ist seit 2021 der Aufsicht als Fondsleitung unterstellt.

2.2 Weitere Angaben zur Fondsleitung

Die Fondsleitung verwaltet als Fondsleitung per 31.03.2026 den Immobilienfonds mit einem verwalteten Gesamtfondsvermögen von CHF 1’352 Mio..

Weiter erbringt die Fondsleitung insbesondere die folgenden Dienstleistungen:

- Vermögensverwaltung und Anlageberatung für Kollektivvermögen im In- und Ausland mit einem totalen Volumen von CHF 5.5 Mia.;
- Aufbewahrung und die technische Verwaltung von kollektiven Kapitalanlagen;
- Erbringung von administrativen Dienstleistungen für kollektive Kapitalanlagen und ähnliche Vermögen (Anlagestiftungen, Investmentgesellschaften, interne Sondervermögen).

Adresse: Patrimonium Asset Management AG
Zugerstrasse 74
6340 Baar
www.patrimonium.ch

2.3 Verwaltungs- und Leitorgane

Der Verwaltungsrat besteht zurzeit aus folgenden Personen:

- Manuel Leuthold, Präsident des Verwaltungsrates, unabhängig;
- Christoph Syz, Vizepräsident des Verwaltungsrates und CEO;
- Dr. Daniel Heine, Mitglied des Verwaltungsrates, Stellvertretender CEO;
- Caroline Clemetson, unabhängiges Mitglied des Verwaltungsrates;
- Peter Jäggi, unabhängiges Mitglied des Verwaltungsrates.

Die Geschäftsführung der Fondsleitung obliegt Herrn Christoph Syz. Die weiteren Geschäftsleitungsmitglieder sind die Herren Dr. Daniel Heine (stellvertretender Geschäftsführer), Christophe Morize, Alain Stocker, Reto Schwager und Patrick Moser.

2.4 Gezeichnetes und einbezahltes Kapital

Die Höhe des gezeichneten Aktienkapitals der Fondsleitung beträgt 1 Mio. CHF. Das Aktienkapital ist in Namenaktien eingeteilt und voll einbezahlt.

2.5 Übertragung der Anlageentscheide und weiterer Teilaufgaben

Die Fondsleitung nimmt die Vermögensverwaltung des Immobilienfonds selber wahr.

Folgende weitere Teilaufgaben hat die Fondsleitung übertragen:

- Die Liegenschaftsbuchhaltung ist teilweise an die Régie du Rhône SA, Genf (Hauptverantwortlich: S. Fernández) und teilweise an die Privera AG, in Bern-Gümligen (Hauptverantwortlich: D. Grossen) übertragen.

  Die Régie du Rhône SA und die Privera AG zeichnen sich aus durch ihre langjährige Erfahrung in Liegenschaftsbuchhaltung und bieten ihre Verwaltungs- und Buchhaltungsdienste sehr vielen Eigentümern von verschiedensten Liegenschaften Typen an. Die genaue Ausführung dieser beiden Aufträge regeln zwei zwischen der Patrimonium Asset Management AG und der Régie du Rhône SA, respektive der Privera AG, abgeschlossene Verträge.

- Die Liegenschaftsbewirtschaftung hat die Patrimonium Asset Management AG an verschiedene lokale Anbieter übertragen, welche aufgrund ihrer Nähe zu den Liegenschaften eine angemessene Betreuung der Liegenschaften ermöglichen.

2.6 Ausübung von Mitgliedschafts- und Gläubigerrechten

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

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

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

3. Informationen über die Depotbank

3.1 Allgemeine Angaben zur Depotbank

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

Die BCV steht an der Spitze einer Bank- und Finanzgruppe. Diese Gruppe umfasst eine Privatbank spezialisiert auf Vermögensverwaltung, sowie drei Gesellschaften zur Leitung von Investmentfonds. Die Eigenmittel beliefen sich per 31.12.2025 auf CHF 3’975 Millionen.

3.2 Weitere Angaben zur Depotbank

Die BCV ist eine kundennahe Universalbank mit mehr als 175 Jahren Geschäftserfahrung, rund 2000 Mitarbeitenden und über 60 Verkaufsstellen im Kanton Waadt. Zu ihrem Aufgabenbereich gehört es, kantonsweit alle Sektoren der Privatwirtschaft zu fördern und die öffentlichen Körper-

schaften bei der Finanzierung ihrer Aufgaben zu unterstützen sowie den Bedarf an Hypothekarkrediten zu decken. Zu diesem Zweck führt sie alle üblichen Bankgeschäfte für eigene Rechnung und für Rechnung Dritter aus (Art. 4 LBCV und Art. 4 der Bankstatuten). Die BCV geht ihren Geschäften vorwiegend im Kanton Waadt nach; liegt es im Interesse der Waadtländer Wirtschaft, kann sie auch an anderen Orten in der Schweiz und im Ausland tätig werden. Als Kantonalbank setzt sie sich namentlich für die Entwicklung der kantonalen Wirtschaft nach den Grundsätzen der nachhaltigen Entwicklung ein, unter Berücksichtigung wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Kriterien.

Die Depotbank kann Dritt- und Zentralverwahrer 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 Zentralverwahrer erfolgen. Davon ausgenommen ist die zwingende Verwahrung an einem Ort, an dem die Übertragung an beaufsichtigte Dritt- oder Zentralverwahrer nicht möglich ist, wie insbesondere aufgrund zwingender Rechtsvorschriften oder der Modalitäten des Anlageprodukts. Die Dritt- und Zentralverwahrung bringt es mit sich, dass die Fondsleitung an den hinterlegten Wertpapieren nicht mehr das Allein-, sondern nur noch das Miteigentum hat. Sind die Dritt- und Zentralverwahrer überdies nicht beaufsichtigt, so dürften sie organisatorisch nicht den Anforderungen genügen, welche an Schweizer Banken gestellt werden.

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

Die Depotbank ist bei den US-Steuerbehörden als ein ausländisches Finanzinstitut, das den Meldepflichten gemäss Modell 2 IGA („Reporting Model 2 FFI“) des zwischenstaatlichen Abkommens im Sinne der Sections 1471–1474 des U.S. Internal Revenue Code (Foreign Account Tax Compliance Act, einschliesslich entsprechender Verordnungen, "FATCA") unterliegt, registriert.

4. Informationen über Dritte

4.1 Zahlstelle

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

4.2 Vertreiber

Hauptvertreiber ist die Fondsleitung selbst; sie kann, insbesondere bei der Ausgabe von neuen Anteilen, weitere Vertreiber einsetzen.

4.3 Übertragung der Anlageentscheide und weiterer Teilaufgaben

Die Fondsleitung hat die Anlageentscheide des Immobilienfonds nicht an Dritte übertragen. Zur Übertragung weiterer Teilaufgaben wird auf Ziffer 2.5 oben verwiesen.

4.4 Beratung betreffend Anlageentscheide

Die Fondsleitung hat für den Immobilienfonds keine Anlageberater beauftragt.

4.5 Schätzungsexperten

Die Fondsleitung hat mit Genehmigung der FINMA die Gesellschaft Wüest Partner AG, Alte Börse, Bleicherweg 5, 8001 Zürich, als ständigen unabhängigen Schätzungsexperten beauf-

tragt. Die Wüest Partner AG zeichnet sich aus durch ihre langjährige Erfahrung in der Immobilienwirtschaft. Die genaue Ausführung des Auftrages regelt ein zwischen der Fondsleitung und dem Schätzungsexperten abgeschlossener Vertrag. Innerhalb der Wüest Partner AG wurden folgende Hauptverantwortliche beauftragt:

- Herr Vincent Clapasson;

- Herr Michael Robel,

jedoch können alle zeichnungsberechtigten Personen der Wüest Partner AG Bewertungen für den Immobilienfonds unterzeichnen.

5. Weitere Informationen

5.1 Nützliche Hinweise

Valorennummer:	3499521
ISIN:	CH0034995214
Kotierung:	Die Anteile des Immobilienfonds sind an der SIX Swiss Exchange kotiert. Für Details siehe Ziff. 1.7 oben.
Rechnungseinheit:	Schweizer Franken (CHF)
Mindestanlage:	1 Anteil
Publikationsorgan:	https://www.swissfunddata.ch/
Preispublikationen:	https://www.swissfunddata.ch/

5.2 Publikationen des Immobilienfonds

Weitere Informationen über den Immobilienfonds sind im letzten Jahres- bzw. Halbjahresbericht enthalten. Mit Bezug auf die Kotierungsvorschriften werden die aktuellsten Jahres- und Halbjahresberichte als Bestandteil dieses Prospektes erklärt.

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 "https://www.swissfunddata.ch/".

Der Ausgabe und Rücknahmepreis bzw. der Nettoinventarwert mit dem Hinweis "exklusiv Kommissionen" wird bei jeder Ausgabe und Rücknahme von Anteilen und am ersten Bankarbeitstag einer Woche in Zürich auf der elektronischen Plattform https://www.swissfunddata.ch/ publiziert. Zudem wird der Nettoinventarwert aller Anteile exklusive Kommissionen per Jahresende publiziert.

5.3 Versicherungen der Immobilien

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

5.4 Verkaufsrestriktionen

Bei einer allfälligen Ausgabe und Rücknahme von Anteilen im Ausland kommen die dort geltenden Bestimmungen zur Anwendung. Im jetzigen Zeitpunkt verfügt der Immobilienfonds nicht

über Bewilligung für die Vertriebstätigkeit 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 Rechtsgebilden, 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.

6. Weitere Anlageinformationen

6.1 Bisherige Ergebnisse

Die bisherigen Ergebnisse des Immobilienfonds sind aus den Jahres- und Halbjahresberichten ersichtlich.

6.2 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.

7 Ausführliche Bestimmungen

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

TEIL II - FONDSVERTRAG

I. Grundlagen

§ 1 Bezeichnung; Firma und Sitz von Fondsleitung, Depotbank

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 und Vermögensverwalter ist die PATRIMONIUM ASSET MANAGEMENT AG, Baar.

3. Depotbank ist die BANQUE CANTONALE VAUDOISE, Lausanne.

4. In Anwendung von Art. 78 Abs. 4 KAG hat die Aufsichtsbehörde auf Gesuch der Fondsleitung und mit Zustimmung der Depotbank akzeptiert, dass die folgenden Vorschriften nicht auf den Immobilienfonds anwendbar sind:

   - die Pflicht zur Ausgabe von Anteilen gegen Barzahlung;

   - die Pflicht, Anteile in Tranchen auszugeben und die neuen Anteile vorrangig den Anlegern im Rahmen von Sacheinlagen anzubieten.

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 legen Rechenschaft ab über die von ihnen verwalteten kollektiven Kapitalanlagen und informieren über sämtliche den Anlegern direkt oder indirekt belasteten Gebühren und Kosten sowie über von Dritten zugeflossene Entschädigungen, insbesondere Provisionen, Rabatte oder sonstige vermögenswerte Vorteile.

3. Die Fondsleitung darf Anlageentscheide sowie Teilaufgaben Dritten übertragen, soweit dies im Interesse einer sachgerechten Verwaltung liegt. Sie beauftragt ausschliesslich Personen, die über die für diese Tätigkeit notwendigen Fähigkeiten, Kenntnisse und Erfahrungen und über die erforderlichen Bewilligungen verfügen. Sie instruiert und überwacht die beigezogenen Dritten sorgfältig.

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

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

4. Die Fondsleitung kann mit Zustimmung der Depotbank eine Änderung dieses Fondsvertrags bei der Aufsichtsbehörde zur Genehmigung einreichen (vgl. § 27).

5. Die Fondsleitung kann den Immobilienfonds mit anderen Immobilienfonds gemäss den Bestimmungen von § 24 vereinigen, gemäss den Bestimmungen von § 25 in eine andere Rechtsform einer kollektiven Kapitalanlage umwandeln, oder gemäss den Bestimmungen von § 26 auflösen.

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

7. Die Fondsleitung haftet dem Anleger dafür, dass die Immobiliengesellschaften, die zum Immobilienfonds gehören, die Vorschriften 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, sofern dies möglich ist.

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

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

4. Die Depotbank und ihre Beauftragten unterliegen der Treue-, Sorgfalts- und Informationspflicht. Sie handeln unabhängig und wahren ausschliesslich die Interessen der Anleger. Sie treffen die organisatorischen Massnahmen, die für eine einwandfreie Geschäftsführung erforderlich sind. Sie legen Rechenschaft ab über die von ihnen aufbewahrten kollektiven Kapitalanlagen und informieren über sämtliche den Anlegern direkt oder indirekt belasteten Gebühren und Kosten sowie über von Dritten zugeflossene Entschädigungen, insbesondere Provisionen, Rabatte oder sonstige vermögenswerte Vorteile.

5. Die Depotbank kann Dritt- und Zentralverwahrer im In- oder Ausland mit der Aufbewahrung des Fondsvermögens beauftragen, soweit dies im Interesse einer sachgerechten Verwahrung liegt. Sie prüft und überwacht, ob der von ihr beauftragte Dritt- oder Zentralverwahrer

   a) über eine angemessene Betriebsorganisation, finanzielle Garantien und die fachlichen Qualifikationen verfügt, die für die Art und die Komplexität der Vermögensgegenstände, die ihm anvertraut wurden, erforderlich sind;

   b) einer regelmässigen externen Prüfung unterzogen und damit sichergestellt wird, dass sich die Finanzinstrumente in seinem Besitz befinden;

   c) die von der Depotbank erhaltenen Vermögensgegenstände so verwahrt, dass sie von der Depotbank durch regelmässige 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 Zentralverwahrer verbundenen Risiken.

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

6. Die Depotbank sorgt dafür, dass die Fondsleitung das Gesetz und den Fondsvertrag beachtet. Sie prüft, ob die Berechnung des Nettoinventarwertes und der Ausgabe- und Rücknahmepreise 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. Anstelle der Einzahlung in bar kann auf Antrag des Anlegers und mit Zustimmung der Fondsleitung eine Sacheinlage gemäss den Bestimmungen von § 17 Ziff. 8 f. vorgenommen werden. Die Forderung der Anleger ist in Anteilen begründet.

3. Die Anleger sind nur zur Einzahlung des von ihnen gezeichneten Anteils in den Immobilienfonds verpflichtet. Ihre persönliche Haftung für Verbindlichkeiten des Immobilienfonds ist ausgeschlossen.

4. Die Anleger erhalten bei der Fondsleitung jederzeit Auskunft über die Grundlagen für die Berechnung des Nettoinventarwertes pro Anteil. Machen die Anleger ein Interesse an näheren Angaben über einzelne Geschäfte der Fondsleitung wie die Ausübung von Mitgliedschafts- und Gläubigerrechten oder über das Risikomanagement geltend, so erteilt ihnen die Fondsleitung auch darüber jederzeit Auskunft. Die Anleger können beim Gericht am Sitz der Fondsleitung verlangen, dass die Prüfgesellschaft oder eine andere sachverständige Person den abklärungsbedürftigen Sachverhalt untersucht und ihnen darüber Bericht erstattet.

5. Die Anleger können den Fondsvertrag 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. 2).

   Die ordentliche wie auch die vorzeitige Rückzahlung erfolgen innerhalb von maximal drei 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 Beauftragte umgehend zu informieren, sobald sie diese Voraussetzungen nicht mehr erfüllen.

7. Die Anteile eines Anlegers müssen durch die Fondsleitung in Zusammenarbeit mit der Depotbank zum jeweiligen Rücknahmepreis zwangsweise zurückgenommen werden, wenn:

(a) dies zur Wahrung des Rufes des Finanzplatzes, namentlich zur Bekämpfung der Geldwäscherei, erforderlich ist;

(b) der Anleger die gesetzlichen oder vertraglichen Voraussetzungen zur Teilnahme an diesem Immobilienfonds nicht mehr erfüllt.

8. Zusätzlich können die Anteile eines Anlegers durch die Fondsleitung in Zusammenarbeit mit der Depotbank zum jeweiligen Rücknahmepreis zwangsweise zurückgenommen werden, wenn:

(a) die Beteiligung des Anlegers am Immobilienfonds geeignet ist, die wirtschaftlichen Interessen der übrigen Anleger massgeblich zu beeinträchtigen, insbesondere wenn die Beteiligung steuerliche Nachteile für den Immobilienfonds 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 Anleger beeinträchtigt werden oder beeinträchtigt werden können, insbesondere in Fällen, wo einzelne Anleger durch systematische Zeichnungen und unmittelbar darauffolgende Rücknahmen Vermögensvorteile zu erzielen versuchen, indem sie Zeitunterschiede zwischen der Festlegung der Schlusskurse und der Bewertung des Fondsvermögens ausnutzen (Market Timing).

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 § 27.

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.

III. 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 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 § 12 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. Die mit diesen Anlagen verbundenen Risiken werden im Prospekt offengelegt.

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 Immobilien-investmentgesellschaften 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.

3. 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 § 9 Ziff. 5 unten.

4. Das Anlageziel des PATRIMONIUM SWISS REAL ESTATE FUND ist primär darauf ausgerichtet, den langfristigen Wert der Portfolioliegenschaften zu erhalten bzw. zu vermehren und eine stabile laufende Rendite für den Anleger zu generieren. strebt der Immobilienfonds im Rahmen seiner Nachhaltigkeitspolitik eine systematische und schrittweise Optimierung der Liegenschaften hinsichtlich nachhaltiger Kriterien an.

Die Fondsleitung hat einen ESG-Integrationsansatz für den Immobilienfonds definiert, der bestimmte Umwelt-Schlüsselindikatoren abdeckt und mit einer langfristigen Vision, aber auch mit kurz- und mittelfristigen Massnahmen unterlegt ist.

Um diesen Ansatz zu erreichen, hat die Fondsleitung für den Immobilienfonds eine Strategie entwickelt, die die Verbesserung der Nachhaltigkeit des bestehenden Anlagenbestands, die Berücksichtigung von Nachhaltigkeitskriterien bei Neuerwerbungen und die Bedürfnisse der Nutzer berücksichtigt. Für alle neu erworbenen Liegenschaften werden Optimierungsmöglichkeiten identifiziert und deren Umsetzung in Abhängigkeit mit der Investitionsplanung des Immobilienfonds geprüft. Sofern möglich werden in den Liegenschaften energie- und wassereffiziente Geräte eingesetzt. Die Umsetzung von Dekarbonisierungsmassnahmen bei Bestandesliegenschaften erfolgt laufend. Neubauten werden gemäss den Nachhaltigkeitsstandards geplant und

gebaut. Bei Bau- und Renovationsmassnahmen werden, soweit möglich, energetischen Sanierungen vorgenommen, die sowohl auf die Verbesserung der Energieeffizienz als auch auf die Förderung von erneuerbaren Energien abzielen.

Schlüsselindikatoren, die sich auf die Nachhaltigkeit des Portfolios beziehen, werden durch einen externen Dritten einmal jährlich berechnet, durch die Fondsleitung geprüft und die Ergebnisse im Jahresbericht veröffentlicht. Die Schlüsselindikatoren sind wie folgt:

- Verbesserung des Energieträgermixes zu Gunsten nicht fossiler Energieträger
- Reduktion des Energieverbrauches des Immobilienportfolios
- Reduktion der Energieintensität des Immobilienportfolios
- Reduktion der Treibhausgasemissionen des Immobilienportfolios
- Verringerung der Intensität von Treibhausgasemissionen des Immobilienportfolios

Der externe Dritte liefert Informationen über das Gebäude, Energie-Labels, Herausforderungen, Wärmeverbrauch, Wasserverbrauch und die jeweiligen Verbesserungspotenziale. In einem konkreten Aktionsplan wird pro Liegenschaft über allfällige Massnahmen zur Senkung des Energieverbrauchs, zur Verbesserung des Energieträgermixes zu Gunsten nicht fossiler Energieträger, die Reduktion des Wasserverbrauchs und der Abfallreduzierung entschieden.

Im Rahmen der Verbesserung des bestehenden Anlagenbestands wird die Effizienz der Gebäude und die Nutzung natürlicher und erneuerbarer Ressourcen optimiert. Dies wird, sofern möglich, z.B. durch das kontinuierliche und proaktive Ersetzen der fossilen Heizungen durch Fernwärme und Wärmepumpen angestrebt. Im Rahmen baulichen Möglichkeiten werden Photovoltaik Anlagen installiert,

Im Rahmen der Nutzerberücksichtigung strebt die Fondsleitung für den Immobilienfonds eine Attraktivitätssteigerung der Liegenschaften für Mieter an. Konkret sind dies Massnahmen wie zum Beispiel Verbesserung der Wohnqualität, Steigerung des Komforts für die Mieter, Verkehrsanbindung (öffentlicher Verkehr und Langsamverkehr) und Dienstleistungsangebot für die Mieter.

Diese oben genannten Kriterien werden auf alle direkt gehalten Liegenschaften angewendet, was 100% des Liegenschaftsportfolios entspricht, solange weder indirekt gehaltene Immobilien nach § 15 Ziff. 4 lit. d) und Schuldbriefe nach Art. § 15 Ziff. 4 lit. c) gehalten werden.

Die berechneten Schlüsselindikatoren auf Stufe der Liegenschaften führen zu einer Kennzahl für das gesamte Portfolio. Es ist das Ziel, auf Portfolioebene bis zum Jahr 2030 den Wert für die Energieintensität auf 350 MJ/m2 und die Treibhausgasemissionen auf 15 kg CO2/m2 und bis zum Jahr 2050 auf einen Wert von 230 MJ/m2 und 5 kg CO2/m2 zu reduzieren. Die Energieintensität und Treibhausgasemissionen werden auf Portfolioebene für die zukünftigen Jahre modelliert und mit dem Schweizer Durchschnitt verglichen. Mindestens jährlich werden die effektiven Werte mit dem Modell verglichen, um die Entwicklung des Portfolios zu beurteilen.

Zusätzlich hat die Fondsleitung Ausschlusskriterien für den Fonds definiert. Hierbei wird auf frei verfügbare Daten von unabhängigen Dritten wie die Empfehlungen des Schweizer Verein für verantwortungsbewusste Kapitalanlagen (www.SVVK-ASIR.ch) abgestellt. Derzeit kommen folgende Ausschlusskriterien zur Anwendung:

- Unternehmen mit Geschäftsaktivitäten im Bereich von Personenminen
- Unternehmen mit Geschäftsaktivitäten im Bereich von Streumunition
- Unternehmen mit Geschäftsaktivitäten im Bereich Nuklearwaffen ausserhalb des Vertrages über die Nichtverbreitung von Kernwaffen (NPT)
- Unternehmen mit verhaltensbasierten Ausschlüssen, wie zum Beispiel problematisch eingestufte Unternehmen, bei denen der direkte Dialog keine Verbesserung zulässt.

Mit den als problematisch eingestuften Unternehmen wird ein gezielter Dialogprozess durch den SVVK – ASIR gestartet. Sofern der direkte Dialog mit einem als problematisch eingestuften Unternehmen zwar erfolgt, dieser aber keine Verbesserung bewirken konnte, wird das Unternehmen auf die Ausschlussliste des SVVK – ASIR gesetzt. Mit einem Unternehmen, bei welchen eines oder mehrere Ausschlusskriterien vorliegen, werden keine neuen Mietverträge abgeschlossen und bestehende Mietverträge werden nicht verlängert. Die Ausschlussliste wird, wenn erforderlich, an neue Gegebenheiten angepasst und die Fondsleitung ist berechtigt, nach eigenem Ermessen zusätzlich Unternehmen auf die Ausschlussliste zu nehmen.

5. Die Fondsleitung stellt ein angemessenes Liquiditätsmanagement sicher. Die Einzelheiten werden im Prospekt offengelegt.

§ 9 Sicherstellung der Verbindlichkeiten und kurzfristig verfügbare Mittel

1. Die Fondsleitung muss zur Sicherstellung der Verbindlichkeiten einen angemessenen Teil des Fondsvermögens in kurzfristigen festverzinslichen Effekten oder in 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 Schuldnern 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, 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 § 14 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 Schuldnern 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.

B. Anlagetechniken und -instrumente

§ 10 Effektenleihe

Die Fondsleitung tätigt für den Immobilienfonds keine Effektenleihe-Geschäfte.

§ 11 Pensionsgeschäfte

Die Fondsleitung tätigt für den Immobilienfonds keine Pensionsgeschäfte.

§ 12 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 Basisinformationsblatt 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 erhaltenen 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.

§ 13 Aufnahme und Gewährung von Krediten

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

§ 14 Belastung der Grundstücke

1. Die Fondsleitung darf Grundstücke verpfänden und die Pfandrechte zur Sicherung übereignen.

2. 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. 1bis KKV Stellung zu nehmen.

C. Anlagebeschränkungen

§ 15 Risikoverteilung und deren Beschränkungen

1. Die Anlagen sind nach Objekten, deren Nutzungsart, Alter, Bausubstanz und Lage zu verteilen.
2. Die Anlagen sind auf mindestens zehn Grundstücke zu verteilen. Siedlungen, die nach den gleichen baulichen Grundsätzen erstellt worden sind, sowie aneinander grenzende Parzellen gelten als ein einziges Grundstück.
3. Der Verkehrswert eines 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.

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

§ 16 Berechnung des Nettoinventarwertes und Beizug von Schätzungsexperten

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

2. Die Fondsleitung lässt auf den Abschluss jedes 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 Schätzung nicht nötig, sofern die bestehende Schätzung nicht älter als 3 Monate ist und sich die Verhältnisse nicht wesentlich geändert haben.
3. An einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelte Anlagen sind mit den am Hauptmarkt bezahlten aktuellen Kursen zu bewerten. Andere Anlagen oder Anlagen, für die keine aktuellen Kurse verfügbar sind, sind mit dem Preis zu bewerten, der bei sorgfältigem Verkauf im Zeitpunkt der Schätzung wahrscheinlich erzielt würde. Die Fondsleitung wendet in diesem Fall zur Ermittlung des Verkehrswertes angemessene und in der Praxis anerkannte Bewertungsmodelle und -grundsätze an.
4. Offene kollektive Kapitalanlagen 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. 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 AMAS Richtlinie für die Immobilienfonds.
7. Die Bewertung von Bauland und angefangene Bauten erfolgt nach dem Verkehrswertprinzip. Die Fondsleitung lässt die angefangenen Bauten, welche zu Verkehrswerten aufgeführt werden, auf den Abschluss des Rechnungsjahres schätzen. Diese Bewertung wird jährlich einer Werthaltigkeitsprüfung unterzogen.
8. 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.

§ 17 Ausgabe und Rücknahme von Anteilen sowie Handel

1. Die Ausgabe von Anteilen ist jederzeit möglich, doch darf sie nur tranchenweise erfolgen, mit Ausnahme von Sacheinlagen (§ 17 Ziff. 8 f.). 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 ein Wertpapierhaus mit Sitz oder Niederlassung in der Schweiz einen regelmässigen börslichen 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, marktkonforme 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 Basisinformationsblatt 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 werden;
   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.

8. Jeder Anleger kann beantragen, dass er im Falle einer Zeichnung anstelle einer Einzahlung in bar Anlagen an das Fondsvermögen leistet („Sacheinlage“ oder „contribution in kind“ genannt). Der Antrag ist zusammen mit der Zeichnung zu stellen. Die Fondsleitung ist nicht verpflichtet, Sacheinlagen zuzulassen. Die Fondsleitung entscheidet allein über Sacheinlagen und stimmt solchen Geschäften nur zu, sofern die Ausführung der Transaktionen vollumfänglich im Einklang mit der Anlagepolitik des Immobilienfonds steht und die Interessen der übrigen Anleger dadurch nicht beeinträchtigt werden.

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

   Die Fondsleitung erstellt bei Sacheinlagen einen Bericht, der Angaben zu den einzelnen übertragenen Anlagen, dem Kurswert dieser Anlagen am Stichtag der Übertragung, die Anzahl der als Gegenleistung ausgegebenen oder zurückgenommenen Anteile und einen allfälligen Spitzenausgleich in bar enthält. Die Depotbank prüft bei jeder Sacheinlage die Einhaltung der Treuepflicht durch die Fondsleitung sowie die Bewertung der übertragenen Anlagen und der ausgegebenen bzw. zurückgenommenen Anteile, bezogen auf den massgeblichen Stichtag. Die Depotbank meldet Vorbehalte oder Beanstandungen unverzüglich der Prüfgesellschaft.

   Sacheinlagetransaktionen sind im Jahresbericht zu nennen.

   Bringt ein Anleger eine von der Fondsleitung genehmigte Sacheinlage ein, werden die Bezugsrechte der bestehenden Anleger aufgehoben.

V. Vergütungen und Nebenkosten

§ 18 Vergütungen und Nebenkosten zu Lasten der Anleger

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

§ 19 Vergütungen und Nebenkosten zu Lasten des Fondsvermögens

1. Für die Leitung des Immobilienfonds und der Immobiliengesellschaften, die Vermögensverwaltung und die Vertriebstätigkeit in Bezug auf den 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 Gesamtfondsvermögens (Verwaltungskommission inkl. Depotbankkommission und Vertriebskommission), die bei jeder Berechnung des

Nettoinventarwerts berechnet und jeweils jährlich nach Ende des Rechnungsjahres oder quartalsweise pro rata temporis als Akontozahlungen ausbezahlt werden.

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 Anlagen, namentlich marktübliche Courtagen, Kommissionen, Steuern und Abgaben, sowie Kosten für die Überprüfung und Aufrechterhaltung von Qualitätsstandards bei physischen Anlagen;

   b) Abgaben der Aufsichtsbehörde für die Gründung, Änderung, Liquidation, Fusion oder Vereinigung des Immobilienfonds;

   c) Jahresgebühr der Aufsichtsbehörde;

   d) Honorare der Prüfgesellschaft für die jährliche Prüfung sowie für Bescheinigungen im Rahmen von Gründungen, Änderungen, Liquidation, Fusion oder Vereinigungen 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 eingetragenem 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 oder die Depotbank verursacht werden

   l) Kosten für die Teilnahme des Immobilienfonds in die relevanten Indizes in Bezug auf die Anlagepolitik des Immobilienfonds

   m) Kosten im Zusammenhang mit der Kotierung des Immobilienfonds.

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

   a) Kosten für den An- und Verkauf von Immobilienanlagen, namentlich marktübliche Vermittlungskommissionen, Berater- und Anwaltshonorare, Notar- und andere Gebühren sowie Steuern;

   b) Marktübliche an Dritte bezahlte Courtagen im Zusammenhang mit Erstvermietungen von Immobilien;

   c) Marktübliche Kosten für die Verwaltung der Liegenschaften durch Dritte;

   d) Liegenschaftsaufwand, insbesondere Unterhalts- und Betriebskosten einschliesslich Versicherungskosten, öffentlich-rechtliche Abgaben sowie Kosten für Service- und Infrastrukturdienstleistungen, sofern dieser marktüblich ist und nicht von Dritten getragen wird;

   e) Honorare der unabhängigen Schätzungsexperten sowie allfälliger weiterer Experten für den Interessen der Anleger dienende Abklärungen;

   f) Beratungs- und Verfahrenskosten im Zusammenhang mit der allgemeinen Wahrnehmung der Interessen des Immobilienfonds und seiner Anleger.

5. Die Fondsleitung kann für ihre eigenen Bemühungen im Zusammenhang mit den folgenden Tätigkeiten eine Kommission erheben, sofern die Tätigkeit nicht von Dritten ausgeübt wird:

   a) Kauf und Verkauf von Grundstücken, bis zu maximal 3% des Kaufs- oder des Verkaufspreises;
   b) Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten, bis zu maximal 7% der Baukosten;
   c) Verwaltung der Liegenschaften, bis zu maximal 5% der jährlichen Bruttomietzinseinnahmen.

6. Die Kosten, Gebühren und Steuern im Zusammenhang mit der Erstellung von Bauten, Sanierungen und Umbauten (namentlich marktübliche Planer- und Architektenhonorare, Baubewilligungs- und Anschlussgebühren, Kosten für die Einräumung von Dienstbarkeiten etc.) werden direkt den Gestehungskosten der Immobilienanlagen zugeschlagen.
7. Die Kosten nach Ziff. 3 Bst. a und Ziff. 4 Bst. a werden direkt dem Einstandswert zugeschlagen bzw. dem Verkaufswert abgezogen.
8. Die Fondsleitung und deren Beauftragte können gemäss den Bestimmungen im Prospekt Retrozessionen zur Entschädigung der Vertriebstätigkeit von Fondsanteilen bezahlen. Sie bezahlen keine Rabatte, um die auf den Anleger entfallenden, dem Immobilienfonds belasteten Gebühren und Kosten zu reduzieren.
9. Erwirbt die Fondsleitung Anteile anderer kollektiver Kapitalanlagen, die unmittelbar oder mittelbar von ihr selbst oder von einer Gesellschaft verwaltet werden, mit der sie durch gemeinsame Verwaltung oder Beherrschung oder durch eine wesentliche direkte oder indirekte Beteiligung verbunden ist ("verbundene Zielfonds"), so darf sie allfällige Ausgabe oder Rücknahmekommissionen der verbundenen Zielfonds nicht dem Immobilienfonds belasten.
10. 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.
11. 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 allenfalls auf sie anwendbaren Standesregeln der *Asset Management Association Switzerland (AMAS)* eingehalten haben. Ein Kurzbericht der Prüfgesellschaft zur publizierten Jahresrechnung erscheint im Jahresbericht.

VII. Verwendung des Erfolges und Ausschüttungen

§ 22

1. Der Nettoertrag des Immobilienfonds wird jährlich spätestens innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres in 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 des Immobilienfonds beträgt, und
   - der Nettoertrag des laufenden Geschäftsjahres und die vorgetragenen Erträge aus früheren Rechnungsjahren des Immobilienfonds weniger als eine Einheit der Rechnungseinheit des Immobilienfonds beträgt.
2. Realisierte Kapitalgewinne aus der Veräusserung von Sachen und Rechten können von der Fondsleitung ausgeschüttet oder zur Wiederanlage zurückbehalten werden.

VIII. Publikationen des Immobilienfonds

§ 23

1. 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 Liquidation des Immobilienfonds veröffentlicht. Änderungen, die von Gesetzes wegen erforderlich sind, welche die Rechte

der Anleger nicht berühren oder die ausschliesslich formeller Natur sind, können mit Zustimmung der Aufsichtsbehörde von der Publikationspflicht ausgenommen werden.

3. Die Fondsleitung publiziert die Ausgabe- und Rücknahmepreise bzw. den Nettoinventarwert mit dem Hinweis "exklusive Kommissionen" bei jeder Ausgabe und Rücknahme von Anteilen 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, das Basisinformationsblatt sowie die jeweiligen Jahres- und Halbjahresberichte können bei der Fondsleitung, der Depotbank und bei allen Vertreibern kostenlos bezogen werden.

IX. Umstrukturierung und Auflösung

§ 24 Vereinigung

1. Die Fondsleitung kann mit Zustimmung der Depotbank Immobilienfonds vereinigen, indem sie auf den Zeitpunkt der Vereinigung die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten des 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 (Courtagen, 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 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 Umwandlung in eine andere Rechtsform

1. Die Fondsleitung kann mit Zustimmung der Depotbank Immobilienfonds in Teilvermögen einer SICAV nach schweizerischem Recht umwandeln, wobei die Aktiven und Passiven des/der umgewandelten Immobilienfonds zum Zeitpunkt der Umwandlung auf das Anleger-Teilvermögen einer SICAV übertragen werden. Die Anleger des umgewandelten Immobilienfonds erhalten Anteile des Anleger-Teilvermögens der SICAV mit einem entsprechenden Wert. Am Tag der Umwandlung wird der umgewandelte Immobilienfonds ohne Liquidation aufgelöst, und das Anlagereglement der SICAV gilt für die Anleger des umgewandelten Immobilienfonds, die Anleger des Anleger-Teilvermögens der SICAV werden.
2. Der Immobilienfonds darf nur in ein Teilvermögen einer SICAV umgewandelt werden, wenn:
   a) Der Fondsvertrag dies vorsieht und das Anlagereglement der SICAV dies ausdrücklich festhält;
   b) Der Immobilienfonds und das Teilvermögen von der gleichen Fondsleitung verwaltet werden;
   c) Der Fondsvertrag und das Anlagereglement der SICAV bezüglich folgender Bestimmungen grundsätzlich übereinstimmen:
      - die Anlagepolitik (einschliesslich Liquidität), die Anlagetechniken (Wertpapierleihe, Pensionsgeschäfte und umgekehrte Pensionsgeschäfte, Finanzderivate), Kreditaufnahme

und -vergabe, Verpfändung von Vermögenswerten der gemeinsamen Anlage, Risikoverteilung und Anlagerisiken, die Art der kollektiven Kapitalanlage der Anlegerkreis, die Anteils-/Aktienklassen und die Berechnung des Nettoinventarwerts,

- die Verwendung von Nettoerlösen und Veräusserungsgewinnen aus der Veräusserung von Gegenständen und Rechten,
- die Verwendung des Ergebnisses und die Berichterstattung,
- Art, Höhe und Berechnung aller Vergütungen, Ausgabe - und Rücknahmeabschläge sowie Nebenkosten für den Erwerb und die Veräusserung von Anlagen (Maklergebühren, Abgaben, Steuern), die dem Fondsvermögen oder der SICAV, den Anlegern oder den Aktionären belastet werden können, vorbehaltlich rechtsformspezifischer Nebenkosten der SICAV,
- die Bedingungen für Ausgabe und Rücknahme,
- die Laufzeit des Vertrags oder der SICAV,
- das Publikationsorgan.

d) Die Bewertung der Vermögenswerte der beteiligten kollektiven Kapitalanlagen, die Berechnung des Umtauschverhältnisses und die Übertragung der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten erfolgen am selben Tag;

e) Dem Immobilienfonds oder der SICAV bzw. den Anlegern oder Aktionären entstehen keine Kosten.

3. Die FINMA kann die Aussetzung der Rücknahme für einen bestimmten Zeitraum genehmigen, wenn absehbar ist, dass die Umwandlung Umstellung länger als einen Tag dauern wird.

4. Die Fondsleitung hat der FINMA vor der geplanten Veröffentlichung die geplanten Änderungen des Fondsvertrages und die geplante Umwandlung zusammen mit dem Umwandlungsplan zur Prüfung vorzulegen. Der Umwandlungsplan enthält Angaben zu den Gründen für die Umwandlung, zur Anlagepolitik der betroffenen kollektiven Kapitalanlagen und zu allfälligen Unterschieden zwischen dem umgewandelten Immobilienfonds und dem Teilvermögen der SICAV, zur Berechnung des Umtauschverhältnisses, zu allfälligen Unterschieden in der Vergütung, zu allfälligen steuerlichen Folgen für die kollektiven Kapitalanlagen sowie die Stellungnahme der Prüfgesellschaft des Immobilienfonds.

5. Die Fondsleitung veröffentlicht allfällige Änderungen des Fondsvertrages nach § 23 Ziff. 2 sowie die geplante Umwandlung und den vorgesehenen Zeitpunkt in Verbindung mit dem Umwandlungsplan mindestens zwei Monate vor dem von ihr in der Publikation des umgewandelten Immobilienfonds festgelegten Zeitpunkt. Dabei weist sie die Anleger darauf hin, dass diese bei der Aufsichtsbehörde innert 30 Tagen nach der Publikation Einwendungen gegen die beabsichtigten Änderungen des Fondsvertrages erheben oder die Rückzahlung ihrer Anteile verlangen können.

6. Die Prüfgesellschaft des Immobilienfonds bzw. der SICAV (falls abweichend) prüft unverzüglich die ordnungsgemässe Durchführung der Umwandlung und erstattet der Fondsleitung, der SICAV und der FINMA darüber Bericht.

7. Die Fondsleitung meldet der FINMA unverzüglich den Abschluss der Umwandlung und leitet der FINMA, die Bestätigung der Prüfgesellschaft über die ordnungsgemässe Durchführung des Geschäfts und den Umwandlungsbericht im Publikationsorgan der beteiligten Immobilienfonds weiter.

8. Die Fondsleitung oder die SICAV erwähnt die Umwandlung im nächsten Jahresbericht des Immobilienfonds bzw. der SICAV und in einem allfällig früher veröffentlichten Halbjahresbericht.

§ 26 Laufzeit des Immobilienfonds und Auflösung

1. Der Immobilienfonds besteht auf unbestimmte Zeit.

2. 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

§ 27

Soll der vorliegende Fondsvertrag geändert werden oder besteht die Absicht, die Fondsleitung oder die Depotbank zu wechseln, so hat der Anleger die Möglichkeit, bei der Aufsichtsbehörde innert 30 Tagen nach der Publikation Einwendungen zu erheben. In der Publikation informiert die Fondsleitung die Anleger darüber, auf welche Fondsvertragsänderungen sich die Prüfung und die Feststellung der Gesetzeskonformität durch die FINMA erstrecken. Bei einer Änderung des Fondsvertrages können die Anleger überdies unter Beachtung der vertraglichen 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

§ 28

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 08.03.2024 in Kraft und ersetzt den Fondsvertrag vom 05.06.2023.

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:
Patrimonium Asset Management AG

Die Depotbank:
Banque Cantonale Vaudoise