

Swiss Life REF (CH) ESG Swiss Properties

Vertraglicher Anlagefonds schweizerischen Rechts
der Art "Immobilienfonds"

Prospekt mit integriertem Fondsvertrag

Fondsleitung: Swiss Life Asset Management AG
General-Guisan-Quai 40
8002 Zürich

Depotbank: UBS Switzerland AG
Bahnhofstrasse 45
8001 Zürich

März 2026

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.

1 Informationen über den Immobilienfonds

1.1 Gründung des Immobilienfonds in der Schweiz

Der Fondsvertrag des Immobilienfonds Swiss Life REF (CH) ESG Swiss Properties wurde von der Swiss Life Asset Management AG, Zürich (ehemals Swiss Life Funds AG, Lugano) als Fondsleitung aufgestellt und mit Zustimmung der UBS AG, Basel und Zürich, als Depotbank der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA unterbreitet und von dieser erstmals am 23. April 2015 genehmigt.

1.2 Für den Immobilienfonds relevante Steuervorschriften

1.2.1 Allgemeine Informationen

Der Immobilienfonds besitzt in der Schweiz keine Rechtspersönlichkeit. Er unterliegt grundsätzlich weder einer Ertrags- noch einer Kapitalsteuer. Eine Ausnahme bilden Immobilienfonds mit direktem Grundbesitz. Die Erträge aus direktem Grundbesitz unterliegen gemäss dem Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer der Besteuerung beim Fonds selbst und sind dafür beim Anteilinhaber steuerfrei. Kapitalgewinne aus direktem Grundbesitz sind ebenfalls nur beim Immobilienfonds steuerbar.

Die im Immobilienfonds auf inländischen Erträgen abgezogene eidgenössische Verrechnungssteuer kann von der Fondsleitung für den Immobilienfonds vollumfänglich zurückgefordert werden.

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

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

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

Die steuerlichen Ausführungen gehen von der derzeit bekannten Rechtslage und Praxis aus. Änderungen der Gesetzgebung, Rechtsprechung bzw. 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 die Anleger an ihren Steuerberater.

Der Immobilienfonds hat folgenden Steuerstatus:

Internationaler automatischer Informationsaustausch in Steuersachen (automatischer Informationsaustausch):

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

Foreign Account Tax Compliance FATCA:

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

1.2.2 Zusätzliche Informationen aus deutscher steuerlicher Sicht:

Der Immobilienfonds ist nicht zum Vertrieb in Deutschland zugelassen oder angezeigt. Die nachfolgenden Angaben richten sich ausschliesslich an in Deutschland steuerpflichtige Anleger, die eigeninitiativ eine Konto- und Depotbeziehung mit einem Kreditinstitut oder Finanzdienstleistungsinstitut ausserhalb der Bundesrepublik Deutschland begründet haben oder die Fondsanteile im Rahmen eines Ausnahmetatbestandes nach geltendem deutschen Recht erworben haben.

Die Verwaltung des Immobilienfonds erfolgt in Übereinstimmung mit den Anforderungen eines „Auslands-Immobilienfonds“, wie im deutschen Investmentsteuergesetz 2018 (in der jeweils gültigen Fassung) („InvStG 2018“) in § 2 Absatz 9 Satz 2 definiert. Der Immobilienfonds ist berechtigt, aber nicht verpflichtet, Vereinfachungs- oder Billigkeitsregelungen in Anspruch zu nehmen, die von den deutschen Steuerbehörden für Zwecke des InvStG 2018 eingeräumt wurden oder werden. Die Höhe des Aktivvermögens des Immobilienfonds bestimmt sich nach dem Wert der Vermögensgegenstände des Immobilienfonds ohne Berücksichtigung von Verbindlichkeiten des Immobilienfonds. Investmentanteile an Immobilienfonds oder an Auslands-Immobilienfonds gelten in Höhe von 51 Prozent des Wertes des Investmentanteils als Immobilien.

Sollte der Immobilienfonds wesentlich gegen seine Anlagebeschränkungen verstossen, so dass seine (aus deutscher steuerlicher Sicht) Auslands-Immobilienquote (d.h. der nicht in Deutschland investierte Teil) unter 50% fällt, oder sollten die Anlagebedingungen für den Immobilienfonds so geändert werden, dass er nicht mehr verpflichtet ist, die Anforderungen für einen (aus deutsch steuerlicher Sicht) Auslands-Immobilienfonds zu erfüllen, verliert der Immobilienfonds seine steuerliche Einstufung als Auslands-Immobilienfonds im Sinne des deutschen Investmentsteuergesetzes 2018 in seiner jeweils gültigen Fassung.

Es ist Sache des deutschen Anlegers, die finanziellen Folgen einer Anlage in den Immobilienfonds zu prüfen und gegebenenfalls einen qualifizierten Steuerberater zu konsultieren, bevor die Anlage in die Fondsanteile getätigt wird. Diese Informationen erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und stellen keine Rechts- oder Steuerberatung dar.

1.3 Rechnungsjahr

Das Rechnungsjahr läuft jeweils vom 1. Oktober bis 30. September.

1.4 Prüfgesellschaft

Prüfgesellschaft ist die PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, 8050 Zürich.

1.5 Anteile

Anteile werden nicht verbrieft, sondern buchmässig geführt.

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

Der Immobilienfonds ist nicht in Anteilklassen unterteilt.

1.6 Kotierung und Handel

Der Swiss Life REF (CH) ESG Swiss Properties ist an der SIX Swiss Exchange kotiert.

Die Fondsleitung stellt einen regelmässigen börslichen Handel der Immobilienfondsanteile über die Bank J. Safra Sarasin AG sicher. Die Bank J. Safra Sarasin AG ist mit dem Market Making beauftragt.

1.7 Bedingungen für die Ausgabe und Rücknahme von Fondsanteilen

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

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, Sacheinzahlungen 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 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. Fondsvertrag § 17 Ziff. 2. 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 des Fondsvertrags).

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

Der Ausgabepreis ergibt sich aus dem im Hinblick auf die Ausgabe berechneten Nettoinventarwert, zuzüglich der Ausgabekommission. Die Höhe der Ausgabekommission ist aus der nachfolgenden Ziff. 1.11.4 des Prospekts ersichtlich. Die Nebenkosten für den Ankauf der Anlagen (Handänderungssteuern, Notariatskosten, Gebühren, marktconforme Courtagen, Kommissionen, Abgaben usw.), die dem Immobilienfonds aus der Anlage des einbezahlten Betrages entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen, werden dem Fondsvermögen belastet.

Der Rücknahmepreis ergibt sich aus dem 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. Der bei Rücknahme jeweils angewandte Satz wird in der entsprechenden Abrechnung ausgewiesen.

Der Ausgabe- und Rücknahmepreis werden auf eine Dezimalstelle gerundet.

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

1.8 Verwendung der Erträge

Der Nettoertrag des Immobilienfonds wird jährlich spätestens innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres in Schweizer Franken an die Anleger ausgeschüttet. Die Fondsleitung kann zusätzlich Zwischenausüttungen 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.

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

1.9 Anlageziel und Anlagepolitik des Immobilienfonds

1.9.1 Anlageziel

Das Anlageziel des Swiss Life REF (CH) ESG Swiss Properties ist primär darauf ausgerichtet, langfristig den Wert der Portfolioliegenschaften zu erhalten bzw. zu vermehren und eine stabile laufende Rendite für

den Anleger zu generieren. In Anlehnung an das Klima und Innovationsgesetz (KIB) sowie das Übereinkommen von Paris, die den massgeblichen Referenzrahmen bilden, verfolgt dieser Immobilienfonds mithilfe der Nachhaltigkeitsansätze ESG-Integration und Klima-Ausrichtung (Vgl. Anhang 1a der AMAS-Selbstregulierung zu Transparenz und Offenlegung bei Kollektivvermögen mit Nachhaltigkeitsbezug) das Nachhaltigkeitsziel der Klimaverträglichkeit. Konkret zielt der Fonds darauf ab, die Treibhausgasemissionen des Liegenschaftsportfolios bis spätestens 2050 auf Netto-Null zu senken.

1.9.2 Anlagepolitik

Dieser Immobilienfonds investiert in erster Linie in Immobilienwerte und Immobilienprojekte in der ganzen Schweiz, wobei eine breite regionale Diversifikation angestrebt wird. Bevorzugt soll in Immobilienanlagen in den wirtschaftlich starken Metropolregionen der Schweiz investiert werden. Die Immobilien werden in direktem Grundbesitz gehalten. Sie können auch im Miteigentum gehalten werden, sofern die Fondsleitung einen beherrschenden Einfluss ausüben kann.

1.9.3 Nachhaltigkeitspolitik

Die Fondsleitung verfolgt im Rahmen der aktiven Verwaltung des Immobilienfonds eine Nachhaltigkeitspolitik. Dabei wird eine systematische und schrittweise Optimierung der Liegenschaften hinsichtlich ökologischen (Environmental, E) und sozialen (Social, S) Kriterien sowie Aspekten der guten Unternehmensführung (Governance, G) über die Haltedauer hinweg umgesetzt.

Die Nachhaltigkeitspolitik beruht auf den nachhaltigen Anlageansätzen **ESG-Integration** und **Klima Ausrichtung** (Vgl. Anhang 1a der AMAS-Selbstregulierung zu Transparenz und Offenlegung bei Kollektivvermögen mit Nachhaltigkeitsbezug).

1.9.3.1 ESG-Integration

Der ESG-Integrationsansatz umfasst die Integration von qualitativen ESG-Kriterien auf den drei Wertschöpfungsstufen Investition, Entwicklung und Bewirtschaftung (**ESG-Integration**):

- Investition: Basierend auf ein intern entwickeltes Bewertungsmodell durchlaufen neue Anlagen (Ankäufe und Entwicklungen) eine einheitliche und systematische ESG-Bewertung. Diese stellt die wesentlichen ESG-Risiken transparent dar und ermöglicht es, strategische Verbesserungsmassnahmen bei Bedarf bereits zum Zeitpunkt des Antritts der Investition festzulegen. Dazu werden ESG-relevante Informationen über eine erweiterte Due Diligence eingeholt und nach einem vorgegebenen Raster zu einem "ESG-Assessment" verarbeitet. Darin werden die geprüften ESG-Aspekte aufgrund ihrer Ausprägung bewertet und in Abhängigkeit von deren Wesentlichkeit für die ESG-Strategie gewichtet und zu einem ESG-Gesamtscore aggregiert. Die ESG-Assessments werden von spezialisierten ESG-Experten geprüft und dienen der Fondsleitung als Entscheidungsgrundlage. Im Rahmen der Due Diligence werden die folgenden Nachhaltigkeitskriterien (vor und nach Umsetzung von Massnahmen) geprüft:
 - **Umwelt (E)**: Energieverbrauch, CO₂-Ausstoss und die Nutzung erneuerbarer Energien in technischen Installationen.
 - **Soziales (S)**: Rollstuhlzugänglichkeit und Mieterzufriedenheit.
 - **Unternehmensführung (G)**: Einsatz von Smart Metern, Green Lease-Vereinbarungen und das Vorhandensein relevanter Gebäudezertifikate.

- Entwicklung: Bei Bauprojekten wird flächendeckend eine Nachhaltigkeitsbaurichtlinie angewendet, welche die ökologischen und sozialen Zielsetzungen im Rahmen von Bauvorhaben definiert.
- Bewirtschaftung: Im Bestandsportfolio wird die Berücksichtigung von ESG-Aspekten durch entsprechende Bewirtschaftungsstandards, beispielsweise im Bereich Monitoring oder Umgang mit Mietern, sichergestellt.

Zudem prüft die Fondleitung direkte Gegenparteien – wie beispielsweise kommerzielle Mietparteien, Betreiber oder Lieferanten aus den Bereichen Bau, Betrieb und Entwicklung – hinsichtlich ihrer potenziellen Zugehörigkeit zu kontroversen Branchen oder unethischem Verhalten. So werden zum Beispiel kommerzielle Mieter auf ihre Zugehörigkeit zu nicht konformen Branchen wie kontroverse Waffen, thermische Kohle oder UN Global Compact geprüft. Die Überprüfung basiert auf einem risikoorientierten Ansatz und unter Einbezug anerkannter Datenquellen und Screening-Tools.

Über die qualitativen Aspekte hinaus beinhaltet der ESG-Integrationsansatz quantitativ messbare Nachhaltigkeitsindikatoren:

a) Umwelt (Environment, E): Management von Klimarisiken

- *Systematische Klimarisikobewertung*: Ereignisse im Bereich des Klimawandels können Auswirkungen auf den Wert oder die Nutzbarkeit von Sachwerten haben. Physische Klimarisiken ergeben sich aus den direkten Auswirkungen des Klimawandels und beschreiben physische Schäden an Sachanlagen wie etwa durch Extremwetterereignisse. Transitorische Klimarisiken ergeben sich aus dem Übergang hin zu einer kohlenstoffarmen Wirtschaft und resultieren beispielsweise durch strengere gesetzliche Verpflichtungen des Eigentümers zur Gewährleistung der Energie- und/oder CO₂-Effizienz. Die Fondsleitung stellt sicher, dass das Immobilienportfolio jährlich hinsichtlich Klimarisiken analysiert wird und bei Bedarf geeignete Massnahmen ergriffen werden, um diese Risiken zu mindern. Es wird ein quantitativer Zielwert hinsichtlich der Portfolioabdeckung der Klimarisikoanalyse festgelegt.

b) Soziales (Social, S): Verbesserung von Gesundheit und Wohlbefinden (Social, S)

- *Überwachung der Mieterzufriedenheit*: Der Fonds stellt sicher, dass die Mieter proaktiv und regelmässig zu ihrer Zufriedenheit rund um das Mietverhältnis und die Mietsache befragt werden. Die Ergebnisse helfen, die Bedürfnisse der Mieter besser zu verstehen und werden punktuell in Optimierungsmassnahmen auf Liegenschafts- und Portfoliostufe überführt. Die Fondsleitung definiert ein quantitatives Ziel hinsichtlich des Anteils der Mieter, die in der jährlichen Mieterzufriedenheitsumfrage berücksichtigt werden.

c) Unternehmensführung (Governance, G): Transparenz

- *Jährliche Teilnahme an externen Nachhaltigkeits-Assessments auf Fondsebene*: Externe Nachhaltigkeits-Assessments auf Fondsebene (z.B. GRESB oder REIDA) führen eine unabhängige Bewertung und Beurteilung des ESG-Managements und der ESG-Performance des Immobilienfonds und der Vermögenswerte durch. Die Resultate werden jährlich publiziert, spezifisch nach Dimensionen analysiert und darauf aufbauend stetige Verbesserungen angestrebt. Die Fondsleitung stellt die jährliche Teilnahme an externen Nachhaltigkeits-Assessments auf Fondsebene sicher.

- *Gebäudezertifizierungen: Gebäudezertifizierungen* (z.B. LEED, BREEAM, DGNB, SNBS, Minergie) werden auf der Ebene der Immobilien angestrebt und dienen dazu, die Leistung einer Liegenschaft oder eines Bauprojekts hinsichtlich Nachhaltigkeitsaspekten zu bewerten. Die Fondsleitung definiert ein quantitatives Ziel hinsichtlich des zertifizierten Prozentsatzes des Portfolios.

1.9.3.2 Klima-Ausrichtung

Der **Klima-Ausrichtungsansatz** bezieht sich auf die Verringerung des ökologischen Fussabdrucks über die Zeit, indem die Treibhausgasintensität des Portfolios reduziert wird. Die Treibhausgasintensität bezieht sich auf die Menge an Kohlenstoffdioxid-Äquivalenten, die pro Quadratmeter und Jahr ausgestossen werden (CO_{2e}/m²). Die Treibhausgasintensität des Immobilienfonds kann durch CO_{2e}-effiziente Neubauten, Sanierungen und betriebliche Optimierungsmassnahmen reduziert werden. Konkrete Massnahmen umfassen hauptsächlich:

- den Ersatz von fossil betriebenen Heizungsanlagen durch fossil-freie Heizungsanlagen
- die energetische Verbesserung der Gebäudehüllen
- die Installation von Photovoltaikanlagen
- betriebliche Energieoptimierungen

Der Immobilienfonds überwacht aktiv die Treibhausgasintensität der Vermögenswerte. In Anlehnung an das Schweizer Klima- und Innovationsgesetz sowie das Übereinkommen von Paris hat sich der Fonds das langfristige Ziel gesetzt, bis 2050 Netto-Null-Emissionen zu erreichen. Das langfristige Ziel wird durch ein Zwischenziel ergänzt. Das Zwischenziel des Immobilienfonds sieht vor, die Treibhausgasintensität (Scope 1, 2 und 3.13) bis 2035 auf 4.2 kg CO_{2e}/m² zu senken. Bei der Berechnung der Treibhausgasintensität stützt sich die Fondsleitung auf die öffentlich zugängliche CRREM-Methodologie ("Carbon Risk Real Estate Monitor"). Das langfristige CO₂-Reduktionsziel sowie die definierten Zwischenziele basieren auf einem detaillierten CRREM-Absenkepfad-Modell auf Liegenschaftsstufe. Die Überprüfung des langfristigen Ziels und der Zwischenziele erfolgt täglich basierend auf der aktuellen Sanierungsplanung und unter Berücksichtigung von Zu- und Abgängen im Liegenschaftsportfolio. Der CRREM-Absenkepfad und der Portfolio-Absenkepfad werden jährlich offengelegt. Die Offenlegung erfolgt im Nachhaltigkeits-Reporting (ESG-Bericht) des Immobilienfonds (Vgl. nachfolgenden Kapitel 1.9.3.5.).

1.9.3.3 Nachhaltigkeits-Metriken und Methodik

Die konkret messbaren quantitativen Zielwerte zu den Nachhaltigkeits-Metriken und die angewandte Methodik im Zusammenhang mit dem Anlageansatz der **ESG-Integration** sowie die quantitativen Zielwerte des **Klima-Ausrichtungsansatzes** sind auf der Webseite von Swiss Life Asset Managers unter dem Link: www.invest.swisslife-am.com, unter der Rubrik «Dokumente», im Dokument «Nachhaltigkeits-Metriken & Methodik» abrufbar.

1.9.3.4 Mindestumfang der Anlagen nach Massgabe der Nachhaltigkeitspolitik

Die Fondsleitung verwaltet 100% des Immobilienvermögens nach Massgabe der Nachhaltigkeitspolitik. Die von der Nachhaltigkeitspolitik nicht erfassten Anlagen beziehen sich auf die operativen Aktivitäten des Immobilienfonds und umfassen hauptsächlich Barmittel und Äquivalente. Sie dienen ausschliesslich der

Sicherstellung des operativen Geschäfts des Immobilienfonds, weshalb sie von der Nachhaltigkeitspolitik nicht erfasst werden.

1.9.3.5 Nachhaltigkeits-Reporting (ESG-Bericht)

Im Rahmen der Jahresberichterstattung des Immobilienfonds veröffentlicht die Fondsleitung einmal jährlich einen ESG-Bericht.

Der ESG-Bericht enthält die umweltrelevanten Kennzahlen sowie die intern definierten ESG-Kennzahlen (vgl. Art. 1.9.3.3). Die umweltrelevanten Kennzahlen werden auf Grundlage der AMAS «Fachinformation Kennzahlen von Immobilienfonds» vom 13. September 2016 berechnet.

Die umweltrelevanten Kennzahlen werden jährlich nach dem REIDA-Standard ermittelt.

Die relevanten Kennzahlen sind:

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

Darüber hinaus wird der CO₂-Absenkpfad zur Messung der Ergebnisse der durchgeführten Massnahmen und der erzielten Fortschritte offengelegt. Dieser Absenkpfad bildet drei zentrale Kurven ab:

- Der Portfolio-Absenkpfad, der die aktuelle Treibhausgasintensität des Portfolios darstellt
- (*Ist-Kurve*);
- Der 1,5-Grad-Zielpfad, der den wissenschaftlich fundierten CRREM-Benchmark abbildet
- (*Benchmark Kurve*);
- Der Planpfad, der die erwarteten CO₂-Einsparungen durch die Investitionsplanung darstellt
- (*Prognosekurve*).

Der Jahresbericht mit integriertem ESG-Bericht ist auf der Webseite von Swiss Life Asset Managers unter dem Link: www.invest.swisslife-am.com, unter der Rubrik «Dokumente» abrufbar.

1.9.3.6 Massgebliche externe Datenlieferanten

Die für die Nachhaltigkeitspolitik dieses Immobilienfonds relevanten massgeblichen externen Datenlieferanten sind auf der Website von Swiss Life Asset Managers, unter folgendem Link abrufbar: swisslife-am.com/esg-data-provider-inventory.

1.9.4 Sicherheitenstrategie

Im Rahmen von Geschäften mit OTC-Derivaten nimmt die Fondsleitung auf Rechnung des Fonds Sicherheiten entgegen. Die Sicherheiten dienen dazu, das Verlustrisiko bei einem Ausfall des Vertragspartners dieser Geschäfte ganz oder teilweise zu reduzieren.

Alle Vermögensgegenstände, die als Sicherheiten entgegengenommen werden, müssen folgende Kriterien erfüllen:

- Liquidität: Alle entgegengenommenen Sicherheiten, die keine Barmittel sind, müssen hochliquide sein und zu einem transparenten Preis an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt werden, damit sie kurzfristig zu einem Preis veräussert werden können, der nahe an der vor dem Verkauf vorgenommenen Bewertung liegt.
- Bewertung: Entgegengenommene Sicherheiten müssen mindestens börsentäglich bewertet werden. Vermögenswerte, die eine hohe Preisvolatilität aufweisen, werden nur als Sicherheit akzeptiert, wenn geeignete konservative Sicherheitsmargen (Haircuts) angewandt werden (siehe unten).
- Korrelation: Entgegengenommene Sicherheiten müssen von einem Rechtsträger ausgegeben werden, der von der Gegenpartei oder einer dem Konzern der Gegenpartei angehörigen oder davon abhängigen Gesellschaft, unabhängig ist.
- Bonität des Emittenten: Der Emittent der Sicherheiten, die entgegengenommen werden, muss eine hohe Bonität aufweisen.

1.9.4.1 Arten der Sicherheiten

Als Sicherheiten können folgende Arten von Vermögenswerten entgegengenommen werden:

- (i) Barsicherheiten (Cash-Collateral),
- (ii) Staatsanleihen, die von einem Mitgliedstaat der OECD begeben sind,
- (iii) Unternehmensanleihen,
- (iv) Aktien von Emittenten, welche im Zeitpunkt der Entgegennahme in einem oder mehreren Indizes folgender Länder enthalten sind:

Europäische Union	Frankreich	Deutschland
Schweiz	Grossbritannien	Vereinigte Staaten
Japan		

- (v) Anteile von kollektiven Kapitalanlagen schweizerischen Rechts oder die der massgeblichen Richtlinie der Europäischen Union entsprechen und die ausschliesslich in die vorstehend erwähnten Anlagen investieren.

1.9.4.2 Umfang der Besicherung

Im Rahmen von OTC-Derivatgeschäften legt die Fondsleitung unter Berücksichtigung der gesetzlichen Bestimmungen, der anwendbaren Gegenparteiisikolimiten sowie der Art und der Eigenschaft der Geschäfte, der Bonität und der Identität der Gegenparteien und der aktuellen Marktbedingungen den erforderlichen Umfang der Sicherheiten fest.

Die Besicherung von Derivategeschäften richtet sich nach den einschlägigen Vorschriften für die Abwicklung von solchen Geschäftsarten:

Zentral abgewickelte Derivategeschäfte unterliegen immer einer Besicherung. Der Umfang und die Höhe richten sich nach den jeweiligen Vorschriften der zentralen Gegenpartei, resp. der Clearingstelle.

Für nicht zentral abgewickelte Derivatgeschäfte können die Fondsleitung oder ihre Beauftragten mit den Gegenparteien gegenseitige Besicherungsvereinbarungen abschliessen. Der Wert der ausgetauschten Sicherheiten muss dauernd mindestens dem Wiederbeschaffungswert der ausstehenden Derivatgeschäfte entsprechen. Zudem können einzelne Sicherheiten mit einem Abschlag bewertet werden. Dieser Abschlag richtet sich nach der Volatilität der Märkte und der voraussichtlichen Liquidierbarkeit der Sicherheit.

1.9.4.3 Sicherheitsmargen (Haircuts)

Die Sicherheiten werden täglich anhand von verfügbaren Marktpreisen bewertet. Dabei werden für jede Anlageklasse geeignete Margen in Betracht gezogen, die ihrerseits die Eigenschaft der erhaltenen Sicherheiten berücksichtigen, wie zum Beispiel die Bonität des Emittenten, die Laufzeit, die Währung, die Preisvolatilität der Anlagen und bei Bedarf die Ergebnisse von Liquiditätsstresstests unter normalen und ausserordentlichen Liquiditätsbedingungen.

Es werden folgende Mindest-Haircuts angewandt:

Art der Sicherheiten	Haircut
Barmittel	10%
Staatsanleihen	10%
Nicht-Staatsanleihen	10%
Aktien	15%

1.9.4.4 Risiken im Zusammenhang mit der Sicherheitenverwaltung

Die Fondsleitung und ihre Beauftragten müssen die Risiken im Zusammenhang mit der Sicherheitenverwaltung im Rahmen des Risk Management berücksichtigen.

Sie haben bei der Verwaltung der Sicherheiten mindestens folgende Pflichten und Anforderungen zu erfüllen:

- a) Diversifizierung der Sicherheiten (Anlagekonzentration): Bei den Sicherheiten ist auf eine angemessene Diversifizierung in Bezug auf Länder, Märkte und Emittenten zu achten. Das Kriterium der angemessenen Diversifizierung im Hinblick auf die Emittentenkonzentration gilt als erreicht, wenn die von einem einzelnen Emittenten gehaltenen Sicherheiten nicht mehr als 20% des Nettoinventarwerts entsprechen. Von dieser Vorgabe darf abgewichen werden, wenn die Sicherheiten die Anforderungen von Art. 83 Abs. 1 KKV erfüllen oder die Bewilligungsvoraussetzungen von Art. 83 Abs. 2 KKV vorliegen. Stellen mehrere Gegenparteien Sicherheiten, so haben die Fondsleitung und ihre Beauftragten eine aggregierte Sichtweise sicherzustellen. Die Fondsleitung achtet darauf, dass die Sicherheiten stets den gesetzlichen Anforderungen an die Diversifikation genügen.
- b) Verwahrung: Bei Eigentumsübertragungen sollen die erhaltenen Sicherheiten bei der Depotbank verwahrt werden. Die Verwahrung durch eine beaufsichtigte Drittverwahrstelle im Auftrag der Fondsleitung ist zulässig, wenn das Eigentum an den Sicherheiten nicht übertragen wird und die Drittverwahrstelle von der Gegenpartei unabhängig ist. Für Sicherheiten, die einer Gegenpartei, einer von dieser beauftragten Verwahrstelle oder einer zentralen Gegenpartei geliefert werden, sorgt die Depotbank für die sichere und vertragskonforme Abwicklung.

c) Verfügungsmacht und Verfügungsbefugnis: Die Fondsleitung und ihre Beauftragten müssen jederzeit und ohne Einbezug der Gegenpartei oder deren Zustimmung über die erhaltenen Sicherheiten verfügen können.

d) Wiederanlage erhaltener Sicherheiten:

Unbare Sicherheiten (Non-Cash Collateral): Verpfändete oder zu Eigentum übertragene unbare Sicherheiten (Non-Cash Collateral) dürfen weder ausgeliehen, weiterverpfändet, verkauft, neu angelegt noch als Deckung von Verpflichtungen aus derivativen Finanzinstrumenten verwendet werden.

Barsicherheiten (Cash Collateral): Erhaltene Barsicherheiten (Cash-Collateral) dürfen nur in der entsprechenden Währung als flüssige Mittel, in Staatsanleihen von hoher Qualität sowie direkt oder indirekt in Geldmarktinstrumente mit kurzer Laufzeit angelegt werden. Die Fondsleitung beachtet die gesetzliche Einschränkung bezüglich der Wiederanlage erhaltener Sicherheiten.

e) Nehmen die Fondsleitung und ihre Beauftragten Sicherheiten für mehr als 30% des Fondsvermögens entgegen, so müssen sie sicherstellen, dass die Liquiditätsrisiken angemessen erfasst und überwacht werden können. Hierzu sind regelmässige Stresstests durchzuführen, die sowohl normale als auch aussergewöhnliche Liquiditätsbedingungen berücksichtigen. Die Fondsleitung erfasst und überwacht die mit den Sicherheiten verbundenen Liquiditätsrisiken gemäss den gesetzlichen Vorgaben.

1.9.5 Der Einsatz von Derivaten

Die Fondsleitung darf Derivate ausschliesslich zur Absicherung von Zinsrisiken einsetzen.

Der Einsatz von Derivaten darf jedoch auch unter ausserordentlichen Marktverhältnissen nicht zu einer Abweichung von den Anlagezielen beziehungsweise zu einer Veränderung des Anlagecharakters des Fonds führen. Dieser Immobilienfonds kann Derivate gemäss § 12 dieses Fondsvertrages einsetzen. Das Risikomessverfahren entspricht einem modifizierten Commitment-Ansatz I. Der Einsatz der Derivate übt unter Berücksichtigung der notwendigen Deckung weder eine Hebelwirkung auf das Fondsvermögen aus noch entspricht dieser einem Leerverkauf.

Die Fondsleitung beschränkt sich auf den Einsatz von Derivat-Grundformen, d.h. Call- oder Put-Optionen, Swaps und Termingeschäfte (Futures und Forwards), wie sie im Fondsvertrag näher beschrieben sind (vgl. § 12), sofern deren Basiswerte gemäss Anlagepolitik als Anlage zulässig sind. Die Derivate können an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt oder OTC (over-the-counter) abgeschlossen sein. Derivate unterliegen neben dem Markt- auch dem Gegenparteiisiko, d.h. dem Risiko, dass die Vertragspartei ihren Verpflichtungen nicht nachkommen kann und dadurch einen finanziellen Schaden verursacht.

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

1.9.6 Effektenleihe

Die Fondsleitung tätigt keine Effektenleihe-Geschäfte

1.9.7 Pensionsgeschäfte

Die Fondsleitung tätigt keine Pensionsgeschäfte.

1.10 Nettoinventarwert

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

1.11 Vergütungen und Nebenkosten

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

Verwaltungskommission der Fondsleitung höchstens 1.00% p.a.
(auf der Basis des Gesamtfondsvermögens per Ende des vorangegangenen Quartals)

Die Kommission wird verwendet für die Leitung, die Vermögensverwaltung und die Vertriebstätigkeit in Bezug auf den Immobilienfonds.

Depotbankkommission der Depotbank höchstens 0.10% p.a.
(auf der Basis des Gesamtfondsvermögens per Ende des vorangegangenen Quartals)

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

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

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

1.11.2 Total Expense Ratio (TER)

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

Im Verhältnis zum Gesamtfondsvermögen (TER GAV)

Jahr	TER GAV
2015-2016	0,82%
2016-2017	0,83%
2017-2018	0,83%
2018-2019	0,82%
2019-2020	0,81%
2020-2021	0,79%
2021-2022	0,78%
2022-2023	0,74%
2023-2024	0,70%
2024-2025	0,68%

Im Verhältnis zum Marktwert (TER MV)

Jahr	TER MV
2015-2016	0,93%
2016-2017	0,85%
2017-2018	0,85%
2018-2019	0,91%
2019-2020	0,90%
2020-2021	0,87%
2021-2022	0,89%
2022-2023	0,99%
2023-2024	0,92%
2024-2025	0,79%

1.11.3 Zahlung von Retrozessionen und Rabatten

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

- die Herstellung von Werbematerial;
- die Organisation von Road Shows,
- die Teilnahme an Veranstaltungen und Messen,
- die 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 die Vertriebstätigkeit erhalten können.

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

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

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

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

- Das vom Anleger gezeichnete Volumen bzw. das von ihm gehaltene Gesamtvolumen im Immobilienfonds oder gegebenenfalls in der Produktpalette des Promoters;
- Die Höhe der vom Anleger generierten Gebühren;
- Das vom Anleger praktizierte Anlageverhalten (z.B. erwartete Anlagedauer);
- Die Unterstützungsbereitschaft des Anlegers in der Lancierungsphase eines Immobilienfonds.

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

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

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

Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank, und /oder von Vertreibern im In- und Ausland	höchstens 1.5%
---	----------------

Kommission für die Auszahlung des Liquidationsbetrags	höchstens 0.5%
---	----------------

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

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

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

Die Fondsleitung hat ferner keine Vereinbarungen in Form von sogenannten „soft commissions“ geschlossen.

Die Fondsleitung stellt sicher, dass „soft commissions“ bzw. damit abgegoltene Leistungen direkt oder indirekt dem Immobilienfonds zugutekommen (z.B. Finanzanalysen, Markt- und Kursinformationssysteme).

1.11.6 Anlagen in verbundene kollektive Kapitalanlagen

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

1.12 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.

1.13 Rechtsform des Immobilienfonds

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

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

1.14 Die wesentlichen Risiken

Die wesentlichen Risiken des Immobilienfonds bestehen in::

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

- *Liquiditätsrisiken:* Die Liquidität des schweizerischen Immobilienmarktes ist eingeschränkt, sodass sich je nach Ausprägung negative Auswirkungen auf die Preise ergeben können. Dies gilt insbesondere bei einem kurzfristigen Kauf oder Verkauf von einzelnen, grösseren Immobilien, welcher bei ungünstigen Voraussetzungen und Marktlagen nicht oder nur mit Preiszugeständnissen möglich ist.
- *Bewertungsrisiken:* Die Bewertung der Immobilien ist von verschiedenen Faktoren abhängig. Dazu zählen unter anderem Annahmen über die Entwicklung der Marktmieten, Leerstände und Diskontfaktoren, die von unabhängigen Schätzungsexperten im Rahmen der Bewertung bestimmt werden. Der Verkaufspreis kann in Abhängigkeit der Marktnachfrage vom Wert der Liegenschaft abweichen.
- *Kursrisiken:* Der Wert der Fondsanteile kann sich durch die vorstehend genannten Risiken verändern, ist Schwankungen unterworfen und richtet sich nach dem jeweiligen Marktwert der Fondsanlagen. Der Wert der Fondsanteile kann über einen längeren Zeitraum fallen und es besteht keine Gewähr, dass der Anleger einen bestimmten Ertrag erzielt oder die Anteile zu einem bestimmten Preis an die Fondsleitung zurückgeben kann. Eine Steigerung des Anteilsurses ist kein Indiz für eine entsprechende Entwicklung in der Zukunft und der Anteilskurs kann unter Umständen erheblich vom Nettoinventarwert abweichen (Agio/Disagio).
- *Projektrisiken:* Die Erstellung oder Sanierung von Liegenschaften unterliegt, insbesondere bei Grossprojekten, Qualitäts-, Kosten- und Terminrisiken. Es können sich Kostenüberschreitungen und Terminverzögerungen ergeben, sodass sich negative Auswirkungen auf den Fonds ergeben können.
- *Risiken durch die Anwendung der Nachhaltigkeitspolitik:* Die Berücksichtigung der Nachhaltigkeitspolitik dieses Immobilienfonds kann zu erhöhten Instandsetzungsinvestitionen führen. Die regulatorischen Rahmenbedingungen in Bezug auf Nachhaltigkeit werden zurzeit konkretisiert und die gemeinsamen Standards müssen in der Finanzindustrie noch weiter etabliert werden. Fehlende gemeinsame Standards können zu unterschiedlichen Ansätzen bei der Definition und der Erreichung von ESG-Zielen (Umwelt, Soziales und Unternehmensführung) führen. ESG-Kriterien können je nach Anlagethema, Anlageklasse, Anlagephilosophie und subjektivem Einsatz verschiedener ESG-Indikatoren beim Portfoliomanagement variieren. Zudem besteht die Möglichkeit, dass eine Anlage, welche im Erwerbszeitpunkt die Nachhaltigkeitsvorgaben der Fondsleitung erfüllt hat, zu einem späteren Zeitpunkt diese Nachhaltigkeitsvorgaben nicht mehr erfüllt und damit unter Umständen zu einem ungünstigen Zeitpunkt veräussert werden muss (Herabstufungsrisiko). Bei der Beurteilung einer Anlage durch die Fondsleitung basiert die Gewichtung der ESG-Faktoren nicht ausschliesslich auf quantitativen, sondern auch auf qualitativen Einschätzungen. Bei der Bewertung sind daher eine gewisse Subjektivität und ein gewisser Ermessensspielraum unumgänglich. Die Fondsleitung bezieht Energieverbrauchsdaten von den von ihr beauftragten Liegenschafts-bewirtschaftern sowie von weiteren Drittanbietern. Dadurch besteht eine gewisse Abhängigkeit von der Qualität sowie der Pünktlichkeit dieser Daten. Trotz angemessener Kontrollprozesse kann eine gewisse Fehleranfälligkeit bzw. eine reduzierte Datenabdeckung während einer Berichtsperiode nicht vollständig ausgeschlossen werden.

1.15 Liquiditätsrisikomanagement

Die Fondsleitung stellt eine den Anlagen, der Anlagepolitik, der Risikoverteilung, dem Anlegerkreis und der Rücknahmefrequenz angemessene Liquidität des Immobilienfonds sicher (Liquiditätsmanagement). Die Fondsleitung beurteilt die Liquidität jedes Portfolios laufend und sie stellt sicher, dass diese unter Einbezug

weiterer wesentlicher Risiken regelmässig beurteilt wird, um Liquiditätsrisiken frühzeitig zu erkennen und auf diese rechtzeitig und angemessen reagieren zu können. Insbesondere hat die Fondsleitung folgende Risiken identifiziert und entsprechende Massnahmen vorgesehen:

- Abflüsse im Zusammenhang mit der Rückgabe von Anteilscheinen
- Zunehmende Verbindlichkeiten aus vertraglich zugesicherten Auszahlungen
- Ausserordentliche Auszahlungen in Zusammenhang mit Fremdfinanzierungen
- ausserordentliche Kosten aus der Immobilienbewirtschaftung

Bei der Beurteilung dieser Risiken werden regelmässig verschiedene Szenarien analysiert, unter anderem Stressszenarien in Bezug auf Rückgaben von Anteilscheinen oder zukünftige Zahlungsströme auf der Ausgabenseite. Die Fondsleitung dokumentiert die Ergebnisse dieser Analysen und definiert und implementiert im Bedarfsfall geeignete Massnahmen, um allfällige Liquiditätsrisiken zu begrenzen. Die Faktoren, welche einen Einfluss auf das Liquiditätsrisiko haben, können sich verändern, manchmal auch in unerwarteter und erheblicher Weise. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass sich bei dem Fonds, trotz den von der Fondsleitung durchgeführten Analysen und getroffenen Massnahmen, Liquiditätsrisiken materialisieren. Dazu zählen unter anderem unvorhergesehene Kosten aus der Immobilienbewirtschaftung sowie wesentliche Abflüsse im Zusammenhang mit der Rückgabe von Anteilscheinen.

2 Informationen über die Fondsleitung

2.1 Allgemeine Angaben zur Fondsleitung

Die Fondsleitung ist die Swiss Life Asset Management AG mit Sitz in Zürich. Seit der Gründung im Jahre 1974 als Aktiengesellschaft ist die Fondsleitung im Fondsgeschäft tätig.

2.2 Weitere Angaben zur Fondsleitung

Die Fondsleitung verwaltet in der Schweiz per 31. Dezember 2024 insgesamt 49 kollektive Kapitalanlagen (inkl. Teilvermögen), wobei sich die Summe der verwalteten Vermögen am 31. Dezember 2024 auf CHF CHF 54'491.86 Mio. belief.

Adresse der Fondsleitung:

Swiss Life Asset Management AG
General-Guisan-Quai 40
Postfach 2831
8022 Zürich
www.swisslife-am.com

2.3 Verwaltungs- und Leitorgane

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung setzt sich aus den folgenden Personen zusammen:

Präsident:

- Per Erikson, Group Chief Investment Officer und Mitglied der Konzernleitung der Swiss Life-Gruppe, mit Verwaltungsratsmandaten innerhalb der Swiss Life-Gruppe.

Mitglieder:

- Pascal Kistler, Head Legal & Compliance Swiss Life Asset Managers, Swiss Life Investment Management Holding AG;
- Beat Kunz, mit einer Mitgliedschaft in einem Anlageausschuss einer Swiss Life-Stiftung, stellvertretender Leiter des Anlageausschusses der Personalvorsorgekasse der Stadt Bern und Mitglied des Anlageausschusses der Atupri Gesundheitsversicherung;
- Dr. Rolf Aeberli, Head Corporate Mandates Swiss Life AG, mit weiteren Verwaltungsratsmandaten innerhalb der Swiss Life-Gruppe, Präsident des Verwaltungsrates der First Swiss Mobility 2022-1 AG, der First Swiss Mobility 2023-1 AG, der First Swiss Mobility 2023-2 AG und der RWA Consulting AG sowie Mitglied des Verwaltungsrates der Zwei Wealth AG.

Die Geschäftsleitung setzt sich aus den folgenden Personen zusammen:

- Robin van Berkel, Chief Executive Officer, mit Verwaltungsratsmandaten innerhalb der Swiss Life-Gruppe;
- Daniel Berner, stellvertretender Chief Executive Officer, Bereichsleiter Securities und Mitglied des Verwaltungsrates der Swiss Credit Partners AG;
- Paolo Di Stefano, Bereichsleiter Real Estate, mit Verwaltungsratsmandaten innerhalb der Swiss Life-Gruppe;
- Philipp Menzi, Bereichsleiter Operations;
- Christoph Gisler, Bereichsleiter Infrastructure Equity, mit Verwaltungsratsmandaten innerhalb der Swiss Life-Gruppe
- Mark Fehlmann, Bereichsleiter Sales & Marketing, mit einem Verwaltungsratsmandat innerhalb der Swiss Life-Gruppe.

2.4 Gezeichnetes und einbezahltes Kapital

Die Höhe des gezeichneten Aktienkapitals der Fondsleitung beträgt seit dem 22. Dezember 2005 CHF 20 Mio. Das Aktienkapital ist in Namenaktien eingeteilt und voll einbezahlt.

Die Fondsleitung ist eine 100%-ige Tochtergesellschaft der Swiss Life Investment Management Holding AG, Zürich.

2.5 Übertragung von Teilaufgaben

Die Fondsleitung hat verschiedene Teilaufgaben an die Swiss Life AG, Zürich, übertragen. Die genaue Ausführung des Auftrages regelt ein zwischen der Fondsleitung und der Swiss Life AG abgeschlossener Vertrag.

Die interne Revision ist an das Konzernrevisorat der Swiss Life-Gruppe übertragen. Weitere Teilaufgaben in den Bereichen Legal & Compliance und Risk Management sind an die Swiss Life Investment Management Holding AG übertragen. IT-Infrastrukturdienstleistungen, Applikationsentwicklung und -betrieb, sowie IT-Risk Management und IT-Security sind an die Swiss Life Investment Management Holding AG übertragen. Für in der Schweiz gelegene Immobilien ist die Liegenschaftsbewirtschaftung (auch für Immobilienfonds) an die LIVIT AG übertragen. Einzelne Portfolioliegenschaften des Swiss Life REF (CH) ESG Swiss Properties werden von der Ledermann Management AG bewirtschaftet. Die Beauftragten zeichnen sich durch ihre langjährige Erfahrung in den übertragenen Bereichen aus. Die genaue Ausführung der Aufträge regeln zwischen der Fondsleitung Swiss Life Asset Management AG und den Beauftragten abgeschlossene Verträge.

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 Informationen zur Depotbank

Depotbank ist UBS Switzerland AG, Bahnhofstrasse 45, 8001 Zürich. Die Bank wurde 2014 als Aktiengesellschaft mit Sitz in Zürich gegründet und übernahm per 14. Juni 2015 das in der Schweiz gebuchte Privat- und Unternehmenskundengeschäft sowie das in der Schweiz gebuchte Wealth Management Geschäft von UBS AG. UBS Switzerland AG ist eine Konzerngesellschaft von UBS Group AG. Die UBS Group AG gehört mit einer konsolidierten Bilanzsumme von USD 1'565'028 Mio. und ausgewiesenen Eigenmitteln von USD 85'639 Mio. per 31. Dezember 2024 zu den finanzstärksten Banken der Welt. Sie beschäftigt weltweit 108'648 Mitarbeiter (auf Vollzeitbasis) in einem weit verzweigten Netz von Geschäftsstellen.

3.2 Weitere Angaben zur Depotbank

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

Die Depotbank kann Dritt- und Zentralverwahrer im In- und Ausland mit der Aufbewahrung des Vermögens des Immobilienfonds 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. Mit der Übertragung der Aufbewahrung des Fondsvermögens auf Dritt- und Zentralverwahrer im In- oder Ausland gehen folgende Risiken einher: 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 Reporting Financial Institution unter einem Model 2 IGA im Sinne der Sections 1471 – 1474 des U.S. Internal Revenue Code (Foreign Account Tax Compliance Act, einschliesslich diesbezüglicher Erlasse, „FATCA“) registriert.

4 Informationen über Dritte

4.1 Zahlstelle

Zahlstelle ist die UBS Switzerland AG, Bahnhofstrasse 45, 8001 Zürich.

4.2 Vertreter

Für die Vertriebstätigkeit in Bezug auf den Immobilienfonds ist die Fondsleitung zuständig. Sie kann weitere Vertreter beauftragen.

4.3 Schätzungsexperten

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

- Pascal Marazzi, Chartered Surveyor MRICS, dipl. Architekt ETH; Wüest Partner AG, Zürich;
- Fabio Guerra, Chartered Surveyor MRICS, dipl. Arch. ETH, MSc Real Estate (CUREM), Wüest Partner AG, Zürich.

Die Schätzungsexperten zeichnen sich aus durch ihre langjährige Erfahrung in der Bewertung von Immobilien und verfügen über umfassende Marktkenntnisse.

Die genaue Ausführung des Auftrages regelt ein zwischen der Swiss Life Asset Management AG und der

Wüest Partner AG abgeschlossener Vertrag.

5 Weitere Informationen

5.1 Nützliche Hinweise

Valorennummer:	29378486
ISIN-Nummer:	CH0293784861
GIIN-Nummer:	YFGBH8.00183.ME.756
Rechnungseinheit	Schweizer Franken (CHF)

5.2 Publikationen des Immobilienfonds

Weitere Informationen über den Immobilienfonds sind im jeweils letzten Jahres- bzw. Halbjahresbericht enthalten. Zudem können aktuellste Informationen im Internet unter www.swisslife-am.com abgerufen werden.

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

Die Fondsleitung publiziert die Ausgabe- und Rücknahmepreise bzw. den Nettoinventarwert mit dem Hinweis „exklusive Kommissionen“ bei jeder Ausgabe und Rücknahme von Anteilen auf der elektronischen Plattform der Swiss Fund Data AG, www.swissfunddata.com. Die Kurse werden täglich 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 Erdbebenschäden und deren Folgen.

5.4 Verkaufsrestriktionen

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

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

- Schweiz

b) Anteile dieses Anlagefonds dürfen US-Personen weder angeboten, verkauft noch ausgeliefert werden. US-Person bedeutet: (i) ein US-amerikanischer Staatsbürger (inklusive doppelter oder mehrfacher Staatsbürgerschaft); (ii) eine in den USA wohnhafte Person (Resident Alien, der eine Green Card besitzt oder den «Substantial Presence Test» besteht); (iii) eine Personengesellschaft oder eine Gesellschaft in den USA oder unter US-Recht oder dem Recht eines US-Bundesstaates; (iv) einen Nachlass eines Erblassers, der US-Staatsbürger oder in den USA wohnhaft ist; (v) einen Trust, wenn (x) ein US-Gericht gemäss geltendem Gesetz Anordnungen oder Urteile bezüglich wesentlicher Aspekte der Trust-Verwaltung treffen kann und (y) eine oder mehrere US-Personen die

Befugnis haben, die wesentlichen Entscheidungen des Trusts zu kontrollieren; (vi) eine Person, die dem US-amerikanischen Steuerrecht aus anderen Gründen unterliegt (u. a. doppelter Wohnsitz, Ehepartner mit gemeinsamer Einreichung, Verzicht auf US-Staatsbürgerschaft oder langfristige, dauerhafte Niederlassung in den USA). Dieser Absatz und die hier verwendeten Begriffe sind in Übereinstimmung mit dem US Internal Revenue Code auszulegen.

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

6 Weitere Anlageinformationen

6.1 Bisherige Ergebnisse

Bisherige Ergebnisse des Immobilienfonds:

Jahr	Fonds	Referenz-Index
2016	16,09%	6,84%
2017	6,08%	6,60%
2018	1,81%	-5,32%
2019	20,87%	20,67%
2020	3,61%	10,81%
2021	6,83%	7,32%
2022	-8,72%	-15,17%
2023	3,58%	5,03%
2024	5,73 %	17,59%
2025	18,25%	10,62%

Für die Performance-Berechnung des Fonds wurde vor Börsenkotierung am 11.06.2019 der ausserbörsliche Kurs verwendet.

Die Performance des Fonds wird mit dem Referenz-Index SXI Real Estate Funds Broad (TR) verglichen. Es handelt sich dabei nicht um eine Benchmark gemäss Fondsprospekt. Die Anlageentscheide können nach freiem Ermessen getätigt werden.

Die in der Vergangenheit erzielte Performance ist kein Hinweis auf die zukünftige Wertentwicklung des Immobilienfonds. Diese hängt davon ab, wie sich die Anlagen im Immobilienfonds entwickeln und wie erfolgreich die Fondsleitung die Anlagepolitik umsetzt.

6.2 Profil des typischen Anlegers

Der Immobilienfonds eignet sich für Anleger mit einem mittel- bis langfristigen Anlagehorizont, die in erster Linie einen laufenden Ertrag suchen. Die Anleger können zeitweilig Schwankungen des Inventarwertes bzw. des Börsenkurses 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 und Depotbank

1. Unter der Bezeichnung "Swiss Life REF (CH) ESG Swiss Properties" besteht ein vertraglicher Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art Immobilienfonds (der "Immobilienfonds") im Sinne von Art. 25 ff. i.V.m. Art. 58 ff. des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG).
2. Fondsleitung ist die Swiss Life Asset Management AG, mit Sitz in Zürich.
3. Depotbank ist die UBS Switzerland AG, mit Sitz Zürich.
4. In Anwendung von Art. 78 Abs. 4 KAG hat die FINMA auf Gesuch der Fondsleitung und der Depotbank diesen Anlagefonds von der Pflicht zur Einzahlung in bar befreit.

II. Rechte und Pflichten der Vertragsparteien

§ 2 Der Fondsvertrag

Die Rechtsbeziehungen zwischen Anlegern¹ einerseits und Fondsleitung sowie Depotbank andererseits werden durch den vorliegenden Fondsvertrag und die einschlägigen Bestimmungen der Kollektivanlagengesetzgebung geordnet.

§ 3 Die Fondsleitung

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

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

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 Fondsvertrages bei der Aufsichtsbehörde zur Genehmigung einreichen (siehe § 26).
5. Die Fondsleitung kann den Immobilienfonds mit anderen Immobilienfonds gemäss den Bestimmungen von § 24 vereinigen, oder gemäss den Bestimmungen von § 25 auflösen.
6. Die Fondsleitung hat Anspruch auf die in den §§ 18 und 19 vorgesehenen Vergütungen, auf Befreiung von den Verbindlichkeiten, die sie in richtiger Erfüllung ihrer Aufgaben eingegangen ist, und auf Ersatz der Aufwendungen, die sie zur Erfüllung dieser Verbindlichkeiten gemacht hat.
7. Die Fondsleitung haftet dem Anleger dafür, dass die Immobiliengesellschaften, die zum Immobilienfonds gehören, die Vorschriften des KAG und des Fondsvertrags einhalten.
8. Die Fondsleitung 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 Treupflicht bei Immobilienanlagen.

Die Fondsleitung erwähnt im Jahresbericht des Immobilienfonds die bewilligten Geschäfte mit nahestehenden Personen.

§ 4 Die Depotbank

1. Die Depotbank bewahrt das Fondsvermögen auf, insbesondere die unbelehnten Schuldbriefe sowie die Aktien der Immobiliengesellschaften. Sie besorgt die Ausgabe und Rücknahme der Fondsanteile sowie den Zahlungsverkehr für den Immobilienfonds. Für die laufende Verwaltung von Immobilienwerten kann sie Konten von Dritten führen lassen.
2. Die Depotbank gewährleistet, dass ihr bei Geschäften, die sich auf das Vermögen des Immobilienfonds beziehen, der Gegenwert innert der üblichen Fristen übertragen wird. Sie benachrichtigt die Fondsleitung, falls der Gegenwert nicht innert der üblichen Frist erstattet wird, und fordert von der Gegenpartei Ersatz für den betroffenen Vermögenswert, sofern dies möglich ist.
3. Die Depotbank führt die erforderlichen Aufzeichnungen und Konten so, dass sie jederzeit die verwahrten Vermögensgegenstände der einzelnen Anlagefonds voneinander unterscheiden kann.

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

4. Die Depotbank und ihre Beauftragten unterliegen der Treue-, Sorgfalts- und Informationspflicht. Sie handeln unabhängig und wahren ausschliesslich die Interessen der Anleger. Sie treffen die organisatorischen Massnahmen, die für eine einwandfreie Geschäftstätigkeit erforderlich sind. Sie legen Rechenschaft ab über die von ihnen aufbewahrten kollektiven Kapitalanlagen und informieren über sämtliche den Anlegern direkt oder indirekt belasteten Gebühren und Kosten sowie über von Dritten zugeflossene Entschädigungen, insbesondere Provisionen, Rabatte oder sonstige vermögenswerte Vorteile.
5. Die Depotbank kann Dritt- und Zentralverwahrer im In- oder Ausland mit der Aufbewahrung des Fondsvermögens beauftragen, soweit dies im Interesse einer sachgerechten Verwahrung liegt. Sie prüft und überwacht, ob der von ihr beauftragte Dritt- oder Zentralverwahrer:
 - a) über eine angemessene Betriebsorganisation, finanzielle Garantien und die fachlichen Qualifikationen verfügt, die für die Art und die Komplexität der Vermögensgegenstände, die ihm anvertraut wurden, erforderlich sind;
 - b) einer regelmässigen externen Prüfung unterzogen und damit sichergestellt wird, dass sich die Finanzinstrumente in seinem Besitz befinden;
 - c) die von der Depotbank erhaltenen Vermögensgegenstände so verwahrt, dass sie von der Depotbank durch regelmässige Bestandesabgleiche zu jeder Zeit eindeutig als zum Fondsvermögen gehörend identifiziert werden können;
 - d) die für die Depotbank geltenden Vorschriften hinsichtlich der Wahrnehmung ihrer delegierten Aufgaben und der Vermeidung von Interessenkollisionen einhält.

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

gebotene Sorgfalt angewendet hat. Der Prospekt enthält Ausführungen zu den mit der Übertragung der Aufbewahrung auf Dritt- und Zentralverwahrer verbundenen Risiken.

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

6. Die Depotbank sorgt dafür, dass die Fondsleitung das Gesetz und den Fondsvertrag beachtet. Sie prüft, ob die Berechnung des Nettoinventarwertes und der Ausgabe- und Rücknahmepreise der Anteile sowie die Anlageentscheide Gesetz und Fondsvertrag entsprechen und ob der Erfolg nach Massgabe des Fondsvertrags verwendet wird. Für die Auswahl der Anlagen, welche die Fondsleitung im Rahmen der Anlagevorschriften trifft, ist die Depotbank nicht verantwortlich.
7. Die Depotbank hat Anspruch auf die in den §§ 18 und 19 vorgesehenen Vergütungen, auf Befreiung von den Verbindlichkeiten, die sie in richtiger Erfüllung ihrer Aufgaben eingegangen ist, und auf Ersatz der Aufwendungen, die sie zur Erfüllung dieser Verbindlichkeiten gemacht hat.
8. Die Depotbank sowie deren Beauftragte und die ihnen nahestehenden natürlichen und juristischen Personen dürfen vom Immobilienfonds keine Immobilienwerte übernehmen oder ihm abtreten.

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

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

§ 5 Die Anleger

1. Der Kreis der Anleger ist nicht beschränkt.
2. Die Anleger erwerben mit Vertragsabschluss und der Einzahlung in bar einer 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 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 Riskmanagement oder über Sacheinlagen geltend, so erteilt ihnen die Fondsleitung auch darüber jederzeit Auskunft. Die Anleger können beim Gericht am Sitz der Fondsleitung verlangen, dass die Prüfgesellschaft oder eine andere sachverständige Person den abklärungsbedürftigen Sachverhalt untersucht und ihnen darüber Bericht erstattet.
5. Die Anleger können den Fondsvertrag jeweils auf das Ende eines Rechnungsjahres unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten kündigen und die Auszahlung ihres Anteils am Immobilienfonds in bar verlangen.

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

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

6. Die Anleger sind verpflichtet, der Fondsleitung und/oder Depotbank und ihren Beauftragten gegenüber auf Verlangen nachzuweisen, dass sie die gesetzlichen oder fondsvertraglichen Voraussetzungen für die Beteiligung am Immobilienfonds erfüllen bzw. nach wie vor erfüllen. Überdies sind sie verpflichtet, die Depotbank, die Fondsleitung und deren Beauftragte umgehend zu informieren, sobald sie diese Voraussetzungen nicht mehr erfüllen.
7. Die Anteile eines Anlegers müssen durch die Fondsleitung in Zusammenarbeit mit der Depotbank zum jeweiligen Rücknahmepreis zwangsweise zurückgenommen werden, wenn:
 - a) dies zur Wahrung des Rufes des Finanzplatzes, namentlich zur Bekämpfung der Geldwäscherei, erforderlich ist;
 - b) der Anleger die gesetzlichen oder vertraglichen Voraussetzungen zur Teilnahme an diesem Immobilienfonds nicht mehr erfüllt.
8. Zusätzlich können die Anteile eines Anlegers durch die Fondsleitung in Zusammenarbeit mit der Depotbank zum jeweiligen Rücknahmepreis zwangsweise zurückgenommen werden, wenn:
 - a) die Beteiligung des Anlegers am Immobilienfonds geeignet ist, die wirtschaftlichen Interessen der übrigen Anleger massgeblich zu beeinträchtigen, insbesondere wenn die Beteiligung steuerliche Nachteile für den Immobilienfonds im Inland zeitigen kann;
 - b) Anleger ihre Anteile in Verletzung von Bestimmungen eines auf sie anwendbaren inländischen Gesetzes, dieses Fondsvertrags oder des Prospektes erworben haben oder halten;
 - c) die wirtschaftlichen Interessen der Anleger beeinträchtigt werden, insbesondere in Fällen, wo einzelne Anleger durch systematische Zeichnungen und unmittelbar darauffolgende Rücknahmen Vermögensvorteile zu erzielen versuchen, indem sie Zeitunterschiede zwischen

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

§ 6 Anteile und Anteilklassen

1. Die Fondsleitung kann mit Zustimmung der Depotbank und Genehmigung der Aufsichtsbehörde jederzeit verschiedene Anteilklassen schaffen, aufheben oder vereinigen. Alle Anteilklassen 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 Anteilklassen können deshalb einen unterschiedlichen Nettoinventarwert pro Anteil aufweisen. Für klassenspezifische Kostenbelastungen haftet das Vermögen des Immobilienfonds als Ganzes.
2. Die Schaffung, Aufhebung oder Vereinigung von Anteilklassen wird im Publikationsorgan bekannt gemacht. Nur die Vereinigung gilt als Änderung des Fondsvertrages im Sinne von § 26.
3. Die verschiedenen Anteilklassen können sich namentlich hinsichtlich Kostenstruktur, Referenzwährung, Währungsabsicherung, Ausschüttung oder Thesaurierung der Erträge, Mindestanlage sowie Anlegerkreis unterscheiden.

Vergütungen und Kosten werden nur derjenigen Anteilklasse belastet, der eine bestimmte Leistung zukommt. Vergütungen und Kosten, die nicht eindeutig einer Anteilklasse zugeordnet werden können, werden den einzelnen Anteilklassen im Verhältnis zum Fondsvermögen belastet.

4. Der Immobilienfonds ist nicht in Anteilklassen unterteilt.
5. Die Anteile werden nicht verbrieft, sondern buchmässig geführt. Der Anleger ist nicht berechtigt, die Aushändigung eines auf den Namen oder auf den Inhaber lautenden Anteilscheines zu verlangen.

III. Richtlinien der Anlagepolitik

A. Anlagegrundsätze

§ 7 Einhaltung der Anlagevorschriften

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

Veröffentlichung müssen eine konkrete Umschreibung des Anlageverstosses und des für die Anlegerinnen und Anleger entstandenen Schadens umfassen. Im Jahresbericht wird über sämtliche aktiven Anlageverstösse Bericht erstattet. Werden Beschränkungen in Verbindung mit Derivaten gemäss § 12 nachstehend durch eine Veränderung des Deltas verletzt, so ist der ordnungsgemässe Zustand unter Wahrung der Interessen der Anleger spätestens innerhalb von drei Bankwerktagen wieder herzustellen.

§ 8 Anlagepolitik

1. Die Fondsleitung investiert das Vermögen dieses Immobilienfonds in Immobilienwerte und Immobilienprojekte in der ganzen Schweiz, wobei eine breite regionale Diversifikation angestrebt wird. Bevorzugt soll in Immobilienanlagen in den wirtschaftlich starken Metropolregionen der Schweiz investiert werden. Die Grundstücke werden im Grundbuch auf den Namen der Fondsleitung eingetragen, unter Anmerkung der Zugehörigkeit zum Immobilienfonds. Indirekte Investitionen sind möglich.
2. In Anlehnung an das Klima- und Innovationsgesetz (KIG) sowie das Übereinkommen von Paris, die den Referenzrahmen bilden, verfolgt dieser Immobilienfonds mithilfe der Nachhaltigkeitsansätze **ESG-Integration** und **Klima-Ausrichtung** (Vgl. Anhang 1a der AMAS-Selbstregulierung zu Transparenz und Offenlegung bei Kollektivvermögen mit Nachhaltigkeitsbezug) das Nachhaltigkeitsziel der Klimaverträglichkeit.

Im Rahmen des aktiven Managements verfolgt der Immobilienfonds mittels ESG-Integration die systematische und schrittweise Optimierung der Liegenschaften über die gesamte Haltedauer hinweg. Dieser ganzheitliche Ansatz umfasst die Kriterien Umwelt (E), Soziales (S) und Unternehmensführung (G) und integriert qualitative ESG-Aspekte auf allen drei Wertschöpfungsstufen: Investition, Entwicklung und Bewirtschaftung. Ergänzend zur qualitativen ESG-Integration wird die Einhaltung durch quantitative Nachhaltigkeitsindikatoren mit festgelegten Zielwerten überwacht (**ESG-Integration**).

Der Immobilienfonds zielt zur Umsetzung des Klimaverträglichkeitsziel konkret darauf ab, die Treibhausgasemissionen des Liegenschaftsportfolios bis spätestens 2050 auf Netto-Null zu senken (**Klima-Ausrichtung**). Das Zwischenziel des Immobilienfonds sieht vor, die Treibhausgasintensität (Scope 1, 2 und 3.13) bis 2035 auf 4.2 kg CO₂e/m² zu senken.

Die Fondsleitung verwaltet 100% des Immobilienvermögens nach Massgabe der Nachhaltigkeitspolitik. Die von der Nachhaltigkeitspolitik nicht erfassten Anlagen beziehen sich auf die operativen Aktivitäten des Immobilienfonds und umfassen hauptsächlich Barmittel und Äquivalente.

Weiterführende Erläuterungen zur angewendeten Nachhaltigkeitspolitik sowie den Nachhaltigkeitsrisiken finden sich im Prospekt unter Ziff. 1.9.3 sowie 1.14.

3. Als Anlagen dieses Immobilienfonds sind zugelassen:

a) Grundstücke einschliesslich Zugehör

Als Grundstücke gelten:

- Wohnbauten im Sinne von Liegenschaften, welche zu Wohnzwecken dienen
- Kommerziell genutzte Liegenschaften
- Bauten mit gemischter Nutzung
- Spezialimmobilien (Studenten-Apartments, Spitäler, Alters- und Pflegeheime, Schulen, öffentlich genutzte Liegenschaften, etc.)
- 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) Anteile an Schweizer Immobilienfonds sowie Immobilieninvestmentgesellschaften mit Sitz in der Schweiz, welche 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 wesentliche direkte oder indirekte Beteiligung verbunden ist.

c) Schuldbriefe oder andere vertragliche Grundpfandrechte.

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

5. Die Fondsleitung darf für Rechnung des Immobilienfonds Derivate zur Absicherung von Zinsrisiken im Sinne von § 12 einsetzen.

6. Aus deutscher steuerrechtlicher Sicht müssen insgesamt fortlaufend mehr als 50% des Aktivvermögens des Immobilienfonds direkt in Immobilien in der ganzen Schweiz investiert sein (weitere Details unter Ziff. 1.2.2 des Prospektes, "Zusätzliche Informationen aus deutscher steuerlicher Sicht").

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

§ 9 Sicherstellung der Verbindlichkeiten und kurzfristig verfügbare Mittel

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

B. Anlagetechniken und -instrumente

§ 10 Effektenleihe

Die Fondsleitung tätigt keine Effektenleihe-Geschäfte.

§ 11 Pensionsgeschäfte

Die Fondsleitung tätigt keine Pensionsgeschäfte.

§ 12 Derivate

1. Die Fondsleitung darf Derivate ausschliesslich zur Absicherung von Zinsrisiken einsetzen. Sie sorgt dafür, dass der Einsatz von Derivaten in seiner ökonomischen Wirkung auch unter ausserordentlichen Marktverhältnissen nicht zu einer Abweichung von den in diesem Fondsvertrag und im Prospekt genannten Anlagezielen oder zu einer Veränderung des Anlagecharakters des Anlagefonds führt. Zudem müssen die den Derivaten zu Grunde liegenden Basiswerte nach diesem Fondsvertrag als Anlagen zulässig sein.

2. Der Einsatz von Derivaten ist auf engagementreduzierende Derivatpositionen beschränkt und in seiner ökonomischen Wirkung dem Verkauf eines Basiswertes bzw. der Reduktion einer Verpflichtung ähnlich. Das Risikomessverfahren entspricht einem modifizierten Commitment-Ansatz I. 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 Basiswertes und dem Ausübungspreis abhängt und null wird, wenn die Differenz das andere Vorzeichen hat;
 - b) Swaps, deren Zahlungen linear und pfadunabhängig vom Wert des Basiswertes oder einem absoluten Betrag abhängen;
 - c) Termingeschäfte (Futures und Forwards), deren Wert linear vom Wert des Basiswertes abhängt.

4.
 - a) Die mit engagementreduzierenden Derivaten eingegangenen Verpflichtungen müssen unter Vorbehalt von Bst. b und d dauernd durch die dem Derivat zugrunde liegenden Basiswerte gedeckt sein.
 - b) Eine Deckung mit anderen Anlagen als den Basiswerten ist bei engagementreduzierenden Derivaten zulässig, die auf einen Index lauten, welcher
 - von einer externen, unabhängigen Stelle berechnet wird;
 - für die als Deckung dienenden Anlagen repräsentativ ist;
 - in einer adäquaten Korrelation zu diesen Anlagen steht.
 - c) Die Fondsleitung muss jederzeit uneingeschränkt über die Basiswerte oder Anlagen verfügen können.
 - d) Ein engagementreduzierendes Derivat kann bei der Berechnung der entsprechenden Basiswerte mit dem «Delta» gewichtet werden.

5. Die Fondsleitung hat bei der Verrechnung von Derivatpositionen folgende Regeln zu berücksichtigen:
 - a) Gegenläufige Positionen in Derivaten des gleichen Basiswertes sowie gegenläufige Positionen in Derivaten und in Anlagen des gleichen Basiswertes 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.
6. 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.
7. 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 Bewertungsmodells 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 angehörig 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.

8. Bei der Einhaltung der gesetzlichen und vertraglichen Anlagebeschränkungen (Maximal- und Minimallimiten) sind die Derivate nach Massgabe der Kollektivanlagengesetzgebung zu berücksichtigen.

§ 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 einen 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 aneinandergrenzende Parzellen gelten als ein einziges Grundstück.
3. Der Verkehrswert eines Grundstücks darf nicht mehr als 25% des Fondsvermögens betragen.
4. Im Weiteren beachtet die Fondsleitung bei der Verfolgung der Anlagepolitik gemäss § 8 folgende Anlagebeschränkungen bezogen auf das Fondsvermögen:
 - a) Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten bis höchstens 30%;
 - b) Baurechtsgrundstücke bis höchstens 30%;
 - c) Schuldbriefe und andere vertragliche Grundpfandrechte bis höchstens 10%;
 - d) Anteile an anderen Immobilienfonds sowie Immobilieninvestmentgesellschaften mit Sitz in der Schweiz insgesamt bis höchstens 10%;
 - e) Spezialimmobilien gemäss § 8 Ziff. 2 Bst. a 4. Spiegelstrich bis höchstens 20%;
 - f) Die Anlagen nach Buchstaben a und b vorstehend zusammen bis höchstens 40%.

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 werden mit ihrem Rücknahmepreis bzw. Nettoinventarwert bewertet. Werden sie regelmässig an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt, so kann die Fondsleitung diese gemäss Ziff. 3 bewerten.
5. Der Wert von kurzfristigen festverzinslichen Effekten, welche nicht an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt werden, wird wie folgt bestimmt: Der Bewertungspreis solcher Anlagen wird, ausgehend vom Nettoerwerbspreis, unter Konstanthaltung der daraus berechneten Anlagerendite, sukzessiv dem Rückzahlungspreis angeglichen. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen wird die Bewertungsgrundlage der einzelnen Anlagen der neuen Markttrendite angepasst. Dabei wird bei fehlendem aktuellem Marktpreis in der Regel auf die Bewertung von Geldmarktinstrumenten mit gleichen Merkmalen (Qualität und Sitz des Emittenten, Ausgabewährung, Laufzeit) abgestellt.
6. Bankguthaben werden mit ihrem Forderungsbetrag plus aufgelaufene Zinsen bewertet. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen oder der Bonität wird die Bewertungsgrundlage für Bankguthaben auf Zeit den neuen Verhältnissen angepasst.
7. Die Bewertung der Grundstücke für den Immobilienfonds erfolgt nach der aktuellen Asset Management Association Switzerland Richtlinie für die Immobilienfonds.
8. 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.
9. Der Nettoinventarwert eines Anteils ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten des Immobilienfonds sowie um die bei einer allfälligen Liquidation des Immobilienfonds wahrscheinlich anfallenden Steuern, dividiert durch die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile. Er wird auf zwei Dezimalstellen gerundet.

§ 17 Ausgabe und Rücknahme von Anteilen

1. Die Ausgabe von Anteilen ist jederzeit möglich, doch darf sie nur tranchenweise erfolgen. Die Fondsleitung bietet neue Anteile zuerst den bisherigen Anlegern an. Im Zusammenhang mit Sacheinlagen besteht jedoch keine Pflicht, die neuen Anteile zuerst den bisherigen Anlegern anzubieten.
2. Die Rücknahme von Anteilen erfolgt in Übereinstimmung mit § 5 Ziff. 5. Die Fondsleitung kann die während eines Rechnungsjahrs gekündigten Anteile nach Abschluss desselben vorzeitig zurückzahlen, wenn:

- a) der Anleger dies bei der Kündigung schriftlich verlangt;
- b) sämtliche Anleger, die eine vorzeitige Rückzahlung gewünscht haben, befriedigt werden können.

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

- 3. Der Ausgabe- und Rücknahmepreis der Anteile basiert auf dem gemäss § 16 berechneten Nettoinventarwert je Anteil. Bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen kann eine Ausgabekommission gemäss § 18 zugeschlagen resp. eine Rücknahmekommission gemäss § 18 vom Nettoinventarwert abgezogen werden.

Die Nebenkosten für den Ankauf der Anlagen (Handänderungssteuern, Notariatskosten, Gebühren, marktconforme Courtagen, Abgaben usw.), die dem Immobilienfonds aus der Anlage des einbezahlten Betrages entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen, werden dem Fondsvermögen belastet.

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

- 4. Die Fondsleitung kann die Ausgabe der Anteile jederzeit einstellen sowie Anträge auf Zeichnung oder Umtausch von Anteilen zurückweisen.
- 5. Die Fondsleitung kann im Interesse der Gesamtheit der Anleger die Rückzahlung der Anteile vorübergehend und ausnahmsweise aufschieben, wenn:
 - a) ein Markt, welcher Grundlage für die Bewertung eines wesentlichen Teils des Fondsvermögens bildet, geschlossen ist oder wenn der Handel an einem solchen Markt beschränkt oder ausgesetzt ist;
 - b) ein politischer, wirtschaftlicher, militärischer, monetärer oder anderer Notfall vorliegt;
 - c) wegen Beschränkungen des Devisenverkehrs oder Beschränkungen sonstiger Übertragungen von Vermögenswerten Geschäfte für den Immobilienfonds undurchführbar werden;
 - d) zahlreiche Anteile gekündigt werden und dadurch die Interessen der übrigen Anleger wesentlich beeinträchtigt werden können.
- 6. Die Fondsleitung teilt den Entscheid über den Aufschub unverzüglich der Prüfgesellschaft, der Aufsichtsbehörde sowie in angemessener Weise den Anlegern mit.
- 7. Solange die Rückzahlung der Anteile aus den unter Ziff. 5 Bst. a bis c genannten Gründen aufgeschoben ist, findet keine Ausgabe von Anteilen statt.

8. Die Ausgabe sowie die Rücknahme von Anteilen erfolgen grundsätzlich in bar.
9. Jeder Anleger kann beantragen, dass er im Falle einer Zeichnung anstelle einer Einzahlung in bar Anlagen an das Fondsvermögen leistet („Sacheinlage“ oder „contribution in kind“ genannt). Der Antrag ist zusammen mit der Zeichnung 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.

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

V. Vergütungen und Nebenkosten

§ 18 Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger

1. Bei der Ausgabe von Anteilen kann dem Anleger eine Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertreibern im In- und Ausland von zusammen höchstens 5% des Nettoinventarwertes der neuemittierten Anteile belastet werden. Der zurzeit massgebliche Höchstsatz ist aus dem Prospekt ersichtlich.
2. Bei der Rücknahme von Anteilen kann dem Anleger eine Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertreibern im In- und Ausland von höchstens 1.5% des Nettoinventarwertes belastet werden. Der zurzeit massgebliche Höchstsatz ist aus dem Prospekt ersichtlich.
3. Bei der Rücknahme von Anteilen erhebt die Fondsleitung zudem zugunsten des Fondsvermögens die Nebenkosten, die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen (vgl. § 17 Ziff. 3).

4. Für die Auszahlung des Liquidationsbetrags im Falle der Auflösung des Immobilienfonds kann den Anlegern auf dem Inventarwert ihrer Anteile eine Kommission von 0.5% berechnet werden.

§ 19 Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens

1. Für die Leitung des Immobilienfonds, die Vermögensverwaltung und die Vertriebstätigkeit in Bezug auf den Immobilienfonds stellt die Fondsleitung zulasten des Immobilienfonds eine Kommission von jährlich maximal 1% des Gesamtfondsvermögens in Rechnung, die pro rata temporis bei jeder Berechnung des Nettoinventarwertes dem Fondsvermögen belastet und jeweils quartalsweise ausbezahlt wird (Verwaltungskommission, inkl. Vertriebskommission).

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

2. Für die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs des Immobilienfonds und die sonstigen in § 4 aufgeführten Aufgaben der Depotbank belastet die Depotbank dem Immobilienfonds eine Kommission von jährlich maximal 0,10% des Gesamtfondsvermögens, die pro rata temporis bei jeder Berechnung des Nettoinventarwertes dem Fondsvermögen belastet und jeweils jährlich ausbezahlt wird (Depotbankkommission).

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

3. Für die Auszahlung des Jahresertrages an die Anleger belastet die Depotbank dem Immobilienfonds eine Kommission von maximal 0,5% des Bruttobetrages der Ausschüttung.

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

- a) Kosten im Zusammenhang mit dem An- und Verkauf von Anlagen, einschliesslich Absicherungsgeschäften, namentlich marktübliche Courtagen, Kommissionen, Abrechnungs- und Abwicklungskosten, Bankspesen, 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 Prüfung sowie für Bescheinigungen im Rahmen von Gründungen, Änderungen, Liquidation, Fusion oder Vereinigung des Immobilienfonds;
- e) Honorare für Rechts- und Steuerberater im Zusammenhang mit Gründungen, 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, die nicht einem Fehlverhalten der Fondsleitung zuzuschreiben sind, einschliesslich der Übersetzungskosten;
- g) Kosten für den Druck und die Übersetzung juristischer Dokumente sowie der Jahres- und Halbjahresberichte des Immobilienfonds;
- h) Kosten für eine allfällige Eintragung des Immobilienfonds bei einer ausländischen Aufsichtsbehörde, namentlich von der ausländischen Aufsichtsbehörde erhobene Kommissionen, Übersetzungskosten sowie die Entschädigung des Vertreters oder der Zahlstelle im Ausland;
- i) Kosten im Zusammenhang mit der Ausübung von Stimmrechten oder Gläubigerrechten durch den Immobilienfonds, einschliesslich der Honorarkosten für externe Berater;
- j) Kosten und Honorare im Zusammenhang mit im Namen des Immobilienfonds eingetragenen geistigen Eigentum oder mit Nutzungsrechten des Immobilienfonds;
- k) alle Kosten, die durch die Ergreifung ausserordentlicher Schritte zur Wahrung der Anlegerinteressen durch die Fondsleitung, den Verwalter von Kollektivvermögen oder die Depotbank verursacht werden.
- l) Kosten für die Registrierung oder Verlängerung des Identifikators eines Rechtsträgers (*Legal Entity Identifier*) bei in- und ausländischen Registrierungsstellen;
- m) Kosten und Gebühren im Zusammenhang mit der Kotierung des Immobilienfonds;
- n) Kosten und Gebühren für den Einkauf und die Nutzung von Daten und Datenlizenzen, soweit sie dem Immobilienfonds zugerechnet werden können und keine Recherchekosten darstellen;
- o) Kosten und Gebühren für die Nutzung und Überprüfung unabhängiger Label.

5. 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 Erst- und Weitervermietungen von Immobilien;
- c) marktübliche Kosten für die Verwaltung der Liegenschaften durch Dritte;
- d) Liegenschaftsaufwand, sofern dieser marktüblich ist und nicht von Dritten getragen wird, insbesondere Unterhalts- und Betriebskosten einschliesslich Versicherungskosten, öffentlich-rechtliche Abgaben sowie Kosten für Service- und Infrastrukturdienstleistungen;

- 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;
 - g) Kosten und Gebühren im Zusammenhang mit der Sicherstellung eines regelmässigen börslichen oder ausserbörslichen Handels der Anteile des Immobilienfonds.
6. Die Fondsleitung kann für ihre eigenen Bemühungen im Zusammenhang mit den folgenden Tätigkeiten eine Kommission erheben, sofern die Tätigkeit nicht von Dritten ausgeübt wird:
- a) Kauf und Verkauf von Grundstücken, bis zu maximal 2% des Kaufs- oder des Verkaufspreises;
 - b) Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten, bis zu maximal 3% der Baukosten;
 - c) Verwaltung der Liegenschaften, bis zu maximal 5% der jährlichen Nettomietzinseinnahmen.
7. 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.
8. Die Kosten nach Ziff. 4 Bst. a (mit Ausnahme von Kosten für die Überprüfung und Aufrechterhaltung von Qualitätsstandards bei physischen Anlagen) und Ziff. 5 Bst. a werden direkt dem Einstandswert zugeschlagen bzw. dem Verkaufswert abgezogen.
9. Die Fondsleitung und deren Beauftragte können gemäss den Bestimmungen im Prospekt Retrozessionen zur Entschädigung der Vertriebstätigkeit von Fondsanteilen und Rabatte, um die auf den Anleger entfallenden, dem Immobilienfonds belasteten Gebühren und Kosten zu reduzieren, bezahlen.
10. Erwirbt die Fondsleitung Anteile anderer kollektiver Kapitalanlagen, die unmittelbar oder mittelbar von ihr selbst oder von einer Gesellschaft verwaltet werden, mit der sie durch gemeinsame Verwaltung oder Beherrschung oder durch eine wesentliche direkte oder indirekte Beteiligung verbunden ist ("verbundene Zielfonds"), so darf sie allfällige Ausgabe- oder Rücknahmekommissionen der verbundenen Zielfonds nicht dem Immobilienfonds belasten.

VI. Rechenschaftsablage und Prüfung

§ 20 Rechenschaftsablage

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

§ 21 Prüfung

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

VII. Verwendung des Erfolges und Ausschüttungen

§ 22

1. Der Nettoertrag des Immobilienfonds wird jährlich spätestens innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres in 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. Das Publikationsorgan des Immobilienfonds ist das im Prospekt genannte Printmedium oder elektronische Medium. Der Wechsel eines Publikationsorgans ist im Publikationsorgan anzuzeigen.
2. Im Publikationsorgan werden insbesondere Zusammenfassungen wesentlicher Änderungen des Fondsvertrages unter Hinweis auf die Stellen, bei denen die Änderungen im Wortlaut kostenlos bezogen werden können, der Wechsel der Fondsleitung und/oder der Depotbank, die Schaffung, Aufhebung oder Vereinigung von Anteilsklassen sowie die Liquidation des Immobilienfonds veröffentlicht. Änderungen, die von Gesetzes wegen erforderlich sind, welche die Rechte der Anleger nicht berühren oder die ausschliesslich formeller Natur sind, können mit Zustimmung der Aufsichtsbehörde von der Publikationspflicht ausgenommen werden.
3. Die Fondsleitung publiziert die Ausgabe- und Rücknahmepreise bzw. den Nettoinventarwert mit dem Hinweis "exklusive Kommissionen" bei jeder Ausgabe und Rücknahme von Anteilen in dem im Prospekt genannten Publikationsorgan. Die Wochen und Wochentage an denen die Publikation stattfindet, werden im Prospekt festgelegt.
4. Der Prospekt mit integriertem Fondsvertrag, der vereinfachte Prospekt bzw. 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 ausgezahlt. Auf den Zeitpunkt der Vereinigung wird der übertragende Immobilienfonds ohne Liquidation aufgelöst und der Fondsvertrag des übernehmenden Immobilienfonds gilt auch für den übertragenden Immobilienfonds.
2. Immobilienfonds können nur vereinigt werden, sofern:
 - a) die entsprechenden Fondsverträge dies vorsehen;
 - b) sie von der gleichen Fondsleitung verwaltet werden;
 - c) die entsprechenden Fondsverträge bezüglich folgender Bestimmungen grundsätzlich übereinstimmen:

- die Anlagepolitik, die Anlagetechniken, die Risikoverteilung sowie die mit der Anlage verbundenen Risiken,
 - die Verwendung des Nettoertrages und der Kapitalgewinne aus der Veräusserung von Sachen und Rechten,
 - die Art, die Höhe und die Berechnung aller Vergütungen, die Ausgabe- und Rücknahmekommissionen sowie die Nebenkosten für den An- und Verkauf von Anlagen (Courtage, Gebühren, Abgaben), die dem Fondsvermögen oder den Anlegern belastet werden dürfen,
 - die 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. 4.

3. Wenn die Vereinigung voraussichtlich mehr als einen Tag in Anspruch nimmt, kann die Aufsichtsbehörde einen befristeten Aufschub der Rückzahlung der Anteile der beteiligten Immobilienfonds bewilligen.
4. Die Fondsleitung legt mindestens einen Monat vor der geplanten Veröffentlichung die beabsichtigten Änderungen des Fondsvertrages sowie die beabsichtigte Vereinigung zusammen mit dem Vereinigungsplan der Aufsichtsbehörde zur Überprüfung vor. Der Vereinigungsplan enthält Angaben zu den Gründen der Vereinigung, zur Anlagepolitik der beteiligten Immobilienfonds und den allfälligen Unterschieden zwischen dem übernehmenden und dem übertragenden Immobilienfonds, zur Berechnung des Umtauschverhältnisses, zu allfälligen Unterschieden in den Vergütungen, zu allfälligen Steuerfolgen für die Immobilienfonds sowie die Stellungnahme der zuständigen kollektivanlagenrechtlichen Prüfgesellschaft.
5. Die Fondsleitung publiziert die beabsichtigten Änderungen des Fondsvertrages nach § 23 Ziff. 2 sowie die beabsichtigte Vereinigung und deren Zeitpunkt zusammen mit dem Vereinigungsplan mindestens zwei Monate vor dem von ihr festgelegten Stichtag in den Publikationsorganen der beteiligten Immobilienfonds. Dabei weist sie die Anleger darauf hin, dass diese bei der Aufsichtsbehörde innert 30 Tagen nach der letzten Publikation Einwendungen gegen die beabsichtigten Änderungen des Fondsvertrages erheben oder die Rückzahlung ihrer Anteile verlangen können.
6. Die Prüfgesellschaft überprüft unmittelbar die ordnungsgemässe Durchführung der Vereinigung und äussert sich dazu in einem Bericht zuhanden der Fondsleitung und der Aufsichtsbehörde.

7. Die Fondsleitung meldet der Aufsichtsbehörde den Abschluss der Vereinigung und publiziert den Vollzug der Vereinigung, die Bestätigung der Prüfgesellschaft zur ordnungsgemässen Durchführung sowie das Umtauschverhältnis ohne Verzug im Publikationsorgan der beteiligten Immobilienfonds.
8. Die Fondsleitung erwähnt die Vereinigung im nächsten Jahresbericht des übernehmenden Immobilienfonds und im allfällig vorher zu erstellenden Halbjahresbericht. Für den übertragenden Immobilienfonds ist ein geprüfter Abschlussbericht zu erstellen, falls die Vereinigung nicht auf den ordentlichen Jahresabschluss fällt.

§ 25 Laufzeit des Immobilienfonds und Auflösung

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

X. Änderung des Fondsvertrages

§ 26

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

XI. Anwendbares Recht und Gerichtsstand

§ 27

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

Der Gerichtsstand ist der Sitz der Fondsleitung.

2. Für die Auslegung des Fondsvertrages ist die deutsche Fassung massgebend.
3. Der vorliegende Fondsvertrag tritt am 31. März 2026 in Kraft.
4. Der vorliegende Fondsvertrag ersetzt den Fondsvertrag vom 30. September 2024.
5. Bei der Genehmigung des Fondsvertrages prüft die FINMA ausschliesslich die Bestimmungen nach Art. 35a Abs. 1 Bst. a – g KKV und stellt deren Gesetzeskonformität fest.

Genehmigt von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA am 30. März 2026.

Die Fondsleitung:
Swiss Life Asset Management AG, Zürich

Die Depotbank:
UBS Switzerland AG, Zürich