



Schweizer Immobilien-Anlagefonds  
(Vertraglicher Anlagefonds nach Schweizer Recht, Kategorie "Immobilienfonds")

---

## **Prospekt mit integriertem Fondsvertrag**

---

Fondsleitung:

**INVESTISSEMENTS FONCIERS S.A.**

Chemin de la Joliette 2  
Case postale 896  
1001 Lausanne  
Tel. +41 21 613 11 88 – Fax +41 21 613 11 89  
[www.lafonciere.ch](http://www.lafonciere.ch)

Depotbank:

**BANQUE CANTONALE DE GENÈVE**

Quai de l'Ile 17  
Case postale 2251  
1211 Genf 2

**Januar 2018**

## **Teil 1 : Prospekt**

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

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

Im Streitfall ist der französische Text rechtsgültig.

### **1 Informationen über den Immobilienfonds**

#### **1.1 Allgemeine Angaben zum Immobilienfonds**

LA FONCIÈRE ist ein Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art "Immobilienfonds" gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006. Der Fondsvertrag wurde von der INVESTISSEMENTS FONCIERS S.A. als Fondsleitung aufgestellt und mit Zustimmung der BANQUE CANTONALE DE GENÈVE als Depotbank der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA unterbreitet und von der Eidgenössischen Bankenkommission erstmals am 12. Dezember 1994 genehmigt. LA FONCIÈRE besteht jedoch seit 1954.

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.

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

Der Immobilienfonds ist nicht in Anteilsklassen unterteilt.

#### **1.2 Anlageziel und Anlagepolitik des Immobilienfonds**

##### **1.2.1 Anlageziel**

Das Anlageziel der LA FONCIÈRE besteht hauptsächlich darin, den Anteilsinhabern die Möglichkeit zu bieten, indirekt in Immobilien zu investieren.

##### **1.2.2 Anlagepolitik**

Durch ihre gezielte Erwerbspolitik und durch ihre konsequente Bewirtschaftung, zielt LA FONCIÈRE darauf hin, ein Aktivvermögen zu bilden, welches im Rahmen der Vermögensverwaltung eine Diversifizierung des Risikos bietet.

LA FONCIÈRE erwirbt vorwiegend Mietliegenschaften, vorzugsweise in der Schweiz und zwar in der französischen Schweiz und in entwickelten Gebieten, im Gegensatz zu rein ländlichen Gegenden.

Dieser Immobilienfonds investiert in erster Linie in Grundstücke und andere gemäss Fondsvertrag zulässige Anlagen.

Detaillierte Informationen über die Anlagepolitik und ihre Beschränkungen sind im Fondsvertrag enthalten (siehe Teil 2, § 7 bis § 15).

### **1.2.3 Die wesentlichen Risiken**

Die wesentlichen Risiken des Immobilienfonds bestehen in den Wertschwankungen der Vermögenswerte, die nicht ausgeschlossen werden können, wobei es klar ist, dass eine Steigerung der Immobilienwerte ins Unendliche nicht garantiert werden kann. Auch die an der Börse kotierten Anteile unterliegen den Auswirkungen dieser Kotierung und gegebenenfalls den Schwankungen des Börsenmarktes.

Die wesentlichen Risiken des Immobilienfonds können wie folgt beschrieben werden:

- Abhängigkeit von konjunkturellen Entwicklungen: Der Fonds investiert in Immobilien, deren Wert von der konjunkturellen Entwicklung und den allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen abhängt.
- Änderungen des Schweizer Immobilienmarktes: Zyklische Schwankungen des Angebots und der Nachfrage können sowohl auf dem Markt für Mieter als auch auf dem Markt für Eigentümer auftreten. Diese Schwankungen stehen nicht notwendigerweise im Zusammenhang mit der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung. Ein Überangebot kann zu einer Reduzierung der Mieteinnahmen und der Immobilienpreise führen, während eine Verringerung des Angebots zu einem Anstieg derselben führen kann. Darüber hinaus kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Entwicklung der Werte von Immobilien in Abhängigkeit ihrer Lage sehr unterschiedlich verläuft. Dieser Vorbehalt muss ausgedehnt werden auf die Immobilienerträge, die aufgrund der nicht linear verlaufenden Vermietungsraten und Nebenkosten ebenfalls variieren können.
- Begrenzte Liquidität: Der Schweizer Immobilienmarkt ist im Allgemeinen durch eine reduzierte Liquidität gekennzeichnet, die mehr oder weniger signifikant sein kann und die negative Auswirkungen auf die Entwicklung der Preise haben kann. Aufgrund der begrenzten Liquidität besteht auch das Risiko, dass insbesondere ein kurzfristiger Kauf oder Verkauf (z.B. nach Rückgabe einer erheblichen Anzahl von Anteilen) von Gebäuden, Gegenständen oder Immobilienparks mit grossen Beständen, aufgrund von ungünstigen Bedingungen und/oder einer ungünstigen Marktsituation, überhaupt nicht oder nur mittels Preiszugeständnissen realisiert werden kann.
- Entwicklung der Zinsen/der Inflation: Zinssatzänderungen, insbesondere der Zinssätze für Hypotheken sowie Inflation und/oder Inflationserwartungen, können einen entscheidenden Einfluss auf den Wert und Preis von Gebäuden sowie auf die Entwicklung von Mieteinnahmen und Finanzierungskosten haben.
- Bewertung von Gebäuden: Die Bewertung von Gebäuden hängt von einer grossen Zahl von Faktoren ab (z.B. Standort, Baujahr, Unterhaltungszustand, Qualität der Mieter, Veränderungen der Mieten, Solvenzrisiken bei den Mietern, Leerstandsrisiko, Möglichkeiten der Rendite-Verbesserung, potenzielle Vermögenszuwächse), einschliesslich einer gewissen subjektiven Einschätzung dieser verschiedenen Faktoren. Die Werte der Gebäude, die durch den Fonds an einem bestimmten Stichtag festgelegt und von unabhängigen

Bewertungsexperten überprüft werden, können daher von den realisierten Verkaufspreisen abweichen, da diese durch Angebot und Nachfrage zum Zeitpunkt des Verkaufs bestimmt werden.

- **Neubau von Gebäuden:** Der Neubau von Gebäuden, und insbesondere der von Grossprojekten, ist mit Risiken in Bezug auf die Planung und die Durchführung eines Bauprojekts verbunden (Kosten, Qualität oder Fristen). Bis zur Fertigstellung können weitere Investitionen erhebliche finanzielle Mittel über einen langen Zeitraum benötigen und eine relativ lange Zeit kann vergehen, bevor diese Gebäude eine Rendite erzielen.
- **Umweltrisiken:** Die Fondsleitung untersucht die Immobilien und Projekte im Zusammenhang mit ihrem Erwerb, um Umweltrisiken zu identifizieren. Die Möglichkeit, dass bisher unentdeckt gebliebene kontaminierte Standorte später entdeckt werden, kann jedoch nicht ausgeschlossen werden.
- **Änderungen von Gesetzen oder Vorschriften:** Potentielle nachträgliche Änderungen von Gesetzen, sonstigen Bestimmungen oder der Praxis der Behörden, insbesondere in den Bereichen Steuerrecht, Mietrecht, Schutz der Umwelt, Raumordnung und Bau, können einen Einfluss auf die Immobilienpreise, Kosten und Erlöse und damit auch auf die Bewertung der Vermögenswerte und Anteile des Fonds haben.
- **Investitionen in Immobiliengesellschaften:** Die oben genannten spezifischen Risiken bestehen auch bei Beteiligungen an Immobilienvermögen, die durch Immobiliengesellschaften gehalten werden. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass im Falle des Erwerbs von Beteiligungen an Immobiliengesellschaften, diese mit Kosten belastet sein können, die nur schwer zu identifizieren sind. Darüber hinaus ist es möglich, dass zum Zeitpunkt des Verkaufs der Beteiligung es keinen Sekundärmarkt mit ausreichender Liquidität gibt.
- **Preisfeststellung auf dem Sekundärmarkt:** Es kann nicht garantiert werden, dass die Anteile zu einem Preis gehandelt werden, der dem Ausgabepreis oder Nettoinventarwert entspricht oder diesen übersteigt; unter bestimmten Umständen kann der Preis der Anteile stark vom Nettoinventarwert der Anteile abweichen (Agio/Disagio). Es sollte auch beachtet werden, dass ein Anstieg der Anteile in der Vergangenheit nicht einen Indikator für eine entsprechende Entwicklung in der Zukunft darstellt. Die vorübergehende und ausnahmsweise Aussetzung der Rücknahme von Anteilen im Interesse aller Anleger, insbesondere im Falle der Kündigung einer grossen Anzahl von Anteilen, kann einen erheblichen Einfluss auf den Preis der Anteile auf dem Sekundärmarkt haben.

#### **1.2.4 Ausnahmen vom Verbot, Transaktionen mit nahe stehenden Parteien durchzuführen**

Die Aufsichtsbehörde kann in begründeten Einzelfällen Ausnahmen von dem Verbot, Transaktionen mit nahe stehenden Personen durchzuführen, bewilligen, sofern: (a) die massgeblichen Dokumente der kollektiven Kapitalanlage diese Möglichkeit vorsehen, (b) die Ausnahme im Interesse der Anleger ist, und (c) zusätzlich zu der Schätzung der ständigen Experten des Immobilienfonds, ein von den Experten des Fonds und ihrer Arbeitgeber, der Fondsleitung sowie der Depotbank unabhängiger Experte bestätigt, dass der Kaufpreis und der Verkaufspreis des Immobilienwertes, sowie die Transaktionskosten, marktkonform sind.

#### **1.2.5 Der Einsatz der Derivate**

Die Fondsleitung setzt keine Derivate ein.

### **1.3 Profil des typischen Anlegers**

Der Fonds eignet sich für Anleger, die von den eigentlichen Immobilienvorzügen profitieren möchten, ohne sich um die Bewirtschaftung kümmern zu müssen, welche eine Immobilie mit sich bringt, dabei aber in Bezug auf die Liquidität die Vorteile der Übertragbarkeit der Anteile beibehält.

Das Vorangehende ist ohne Einschränkungen anwendbar auf private oder institutionelle Anleger, wobei die zu investierenden Beträge bei jedem Einzelnen von seinen Möglichkeiten und seiner Risikoneigung, seiner Kapitalverfügbarkeit oder auch von seiner Erfahrung mit dieser Anlageart abhängig sind.

Auf jeden Fall ist LA FONCIÈRE besonders auf Anleger mit mittel- bis langfristigen Anlagezielen eingestellt.

### **1.4 Für den Immobilienfonds relevante Steuervorschriften**

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 Verrechnungssteuer-antrag zurückfordern.

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

Ferner können sowohl Erträge als auch Kapitalgewinne, ob ausgeschüttet oder thesauriert, je nach Person, welche die Anteile direkt oder indirekt hält, teilweise oder ganz einer sogenannten Zahlstellensteuer (z.B. Abgeltungssteuer, Besteuerung von Zinserträgen der EU, Foreign Account Tax Compliance Act) unterliegen.

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 Auskünfte dazu wenden sich Anleger an ihren Steuerberater.**

Die steuerlichen Konsequenzen für Anleger können von Land zu Land variieren. Die Fondsleitung und die Depotbank können auf keinen Fall verantwortlich gemacht werden für steuerliche Konsequenzen im Zusammenhang mit dem Kauf, dem Verkauf oder dem Halten von Fondsanteilen.

Der Immobilienfonds hat folgende Steuerstatus:

FATCA:

Der Immobilienfonds wurde bei den US-Steuerbehörden als *registered deemed compliant financial institution* im Sinne der Section 1471 – 1474 des U.S. Internal Revenue Code (Foreign Account Tax Compliance Act, einschliesslich diesbezüglicher Erlasse, hiernach „FATCA“) registriert.

Internationaler automatischer Informationsaustausch in Steuersachen (automatischer Informationsaustausch):

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

## 2 Informationen über die Fondsleitung

### 2.1 Allgemeine Angaben zur Fondsleitung

Fondsleitung ist die INVESTISSEMENTS FONCIERS S.A. Seit der Gründung als Aktiengesellschaft am 1. November 1954 ist die Fondsleitung mit Sitz in Lausanne im Fondsgeschäft tätig.

Die Höhe des gezeichneten Aktienkapitals der Fondsleitung beträgt am 30 September 2017 à CHF 1'000'000.-. Das Aktienkapital ist in Namenaktien eingeteilt und zu 100 % einbezahlt.

Die BANQUE CANTONALE DE GENÈVE, die WALLISER KANTONALBANK und die FREIBURGER KANTONALBANK sind die Hauptaktionäre der Fondsleitung.

#### **Verwaltungsrat:**

Albert MICHEL, **Präsident**  
Präsident des Verwaltungsrates der  
FREIBURGER KANTONALBANK, Freiburg

Pascal PERRUCHOUD, **Vize-Präsident**  
Präsident der Generaldirektion der  
WALLISER KANTONALBANK, Sitten

Blaise GOETSCHIN  
Präsident der Generaldirektion der  
BANQUE CANTONALE DE GENÈVE, Genf

Jean-Philippe ROCHAT  
Rechtsanwalt, Lausanne

#### **Geschäftsleitung :**

Arnaud de JAMBLINNE, **Generaldirektor**  
Thomas VONAESCH, **Direktor**  
Jean-Marie PILLOUD, **stellvertretender  
Direktor**

Die Summe der verwalteten Guthaben der kollektiven Kapitalanlage, welche die Fondsleitung in der Schweiz verwaltet, belief sich am 31. März 30 September 2017 auf CHF 1'349 Mio.

Ausserdem erbrachte die Fondsleitung am 30 September 2017 folgende Leistungen:

- Leitung der Schweizer Immobilien-Anlagefonds LA FONCIÈRE
- Verwaltung des eigenen Vermögens.

Adresse : INVESTISSEMENTS FONCIERS S.A.  
Chemin de la Joliette 2  
Case postale 896  
1001 Lausanne  
[www.lafonciere.ch](http://www.lafonciere.ch)

## **2.2 Delegation von Teilaufgaben**

Die teilweise Immobilienverwaltung der Liegenschaften wird durch qualifizierte Beauftragte sichergestellt. Dies sind:

REGIE BRAUN SA, LAUSANNE  
BROLLIET SA, CAROUGE  
COMPTOIR IMMOBILIER SA, SITTEN  
GENDRE & EMONET GERANCE & FIDUCIAIRE SA, MONTREUX  
GRUYERE IMMO SA, BULLE  
INTERCITY VERWALTUNGS-AG, ZUERICH  
NAEF IMMOBILIER GENEVE SA, GENF  
COGESTIM SA, LAUSANNE  
OPTIGESTION SERVICES IMMOBILIERS SA, PESEUX  
PATRICK BOBST REGIE IMMOBILIERE SA, YVERDON-LES-BAINS  
PILET & RENAUD SA AGENCE IMMOBILIERE, GENF  
PRIVAMOB SA, LAUSANNE  
RYTZ & CIE SA, NYON  
SOCIETE PRIVEE DE GERANCE, GENF  
AGENCE IMMOBILIERE WECK, AEBY & CIE SA, FREIBURG

Diese Firmen, bzw. deren Personal zeichnen sich aus durch langjährige Erfahrung in der Immobilienverwaltung.

Die genauen Modalitäten für die Ausführung der Mandate sind in den Verträgen festgehalten, die zwischen INVESTISSEMENTS FONCIERS S.A. und besagten Beauftragten abgeschlossen werden.

## **2.3 Ausübung von Mitgliedschafts- und Gläubigerrechten**

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

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

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

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



### **3 Informationen über die Depotbank**

Als Depotbank fungiert die BANQUE CANTONALE DE GENÈVE. Die Bank wurde 1994 als staatsrechtliche Aktiengesellschaft in Genf gegründet.

Die Haupttätigkeiten der Bank liegen in allen Geschäften, die dem Eidgenössischen Bankengesetz unterstehen.

Die Depotbank kann Dritt- und Sammelverwahrer im In- oder Ausland mit der Aufbewahrung des Fondsvermögens beauftragen, soweit dies im Interesse einer sachgerechten Verwahrung liegt. Für Finanzinstrumente darf die Übertragung nur an beaufsichtigte Dritt- oder Sammelverwahrer erfolgen. Davon ausgenommen ist die zwingende Verwahrung an einem Ort, an dem die Übertragung an beaufsichtigte Dritt- oder Sammelverwahrer nicht möglich ist, wie insbesondere aufgrund zwingender Rechtsvorschriften oder der Modalitäten des Anlageprodukts. Die Dritt- und Sammelverwahrung bringt es mit sich, dass die Fondsleitung an den hinterlegten Wertpapieren nicht mehr das Allein-, sondern nur noch das Miteigentum hat. Sind die Dritt- und Sammelverwahrer überdies nicht beaufsichtigt, so dürften sie organisatorisch nicht den Anforderungen genügen, welche an Schweizer Banken gestellt werden.

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

Die Depotbank ist bei den US-Steuerbehörden als Participating Foreign Financial Institution im Sinne der Sections 1471 – 1474 des U. S. Internal Revenue Code (FATCA) angemeldet.

### **4 Informationen über Dritte**

#### **4.1 Zahlstellen**

Zahlstellen sind:

- BANQUE CANTONALE DE GENÈVE, GENF
- FREIBURGER KANTONALBANK, FREIBURG
- WALLISER KANTONALBANK, SITTEN
- BANQUE CANTONALE VAUDOISE, LAUSANNE
- BANQUE CANTONALE NEUCHÂTELOISE, NEUENBURG
- ZÜRCHER KANTONALBANK, ZUERICH
- EDMOND DE ROTHSCHILD (SUISSE) SA, SUCCURSALE DI LUGANO, LUGANO
- CREDIT SUISSE AG, ZÜRICH
- BANQUE CRAMER & CIE SA, LAUSANNE
- EDMOND DE ROTHSCHILD (SUISSE) SA, GENF

#### **4.2 Vertriebsträger**

Es gibt keine Vertriebsträger, da der Fonds an der Schweizer Börse SIX Swiss Exchange kotiert ist.

#### **4.3 Prüfgesellschaft**

Prüfgesellschaft ist PRICEWATERHOUSECOOPERS S.A., Genf.

#### **4.4 Schätzungsexperten**

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

Patrice BEZOS, Architekt AGA-SIA, Genf  
Mario FELLRATH, Ingenieur ETHZ-SIA, Lausanne  
Louis GANTY, Immobilienschätzer mit eidgenössischem Fachausweis, Corsier

Die Schätzungsexperten zeichnen sich aus durch ihre langjährige Erfahrung in ihrem jeweiligen Immobiliensektor. Die genaue Ausführung des Auftrages regelt ein zwischen der Fondsleitung INVESTISSEMENTS FONCIERS S.A. und den Schätzungsexperten abgeschlossener Auftrag.

#### **4.5 Bewertung der Liegenschaften**

Gemäss Art. 88 Abs. 2 KAG, Art. 92 bis 94 KKV sowie den SFAMA-Richtlinien für die Immobilienfonds (Link: [www.sfama.ch](http://www.sfama.ch)) werden die Immobilien des Fonds regelmässig von unabhängigen, bei der FINMA akkreditierten Schätzungsexperten anhand einer dynamischen Ertragswertmethode geschätzt. Die Bewertung erfolgt zum Preis, der bei einem sorgfältigen Verkauf im Zeitpunkt der Schätzung wahrscheinlich erzielt würde. Bei Erwerb oder Veräusserung von Grundstücken im Fondsvermögen sowie auf den Abschluss jedes Rechnungsjahres muss der Verkehrswert der Grundstücke im Fondsvermögen durch die Schätzungsexperten überprüft werden. Der Verkehrswert der einzelnen Immobilien stellt einen bei gewöhnlichem Geschäftsverkehr und unter Annahme eines sorgfältigen Kauf- und Verkaufsverhaltens mutmasslich erzielbaren Preis dar. Im Einzelfall werden, insbesondere beim Kauf und Verkauf von Fondsliegenschaften, eventuelle Opportunitäten im Interesse des Fonds bestmöglich genutzt. Dies kann zu Abweichungen zu den Bewertungen führen.

Was die LA FONCIÈRE betrifft, stützt sich die Schätzung auf die DCF (Discounted Cash Flow) Methode. Diese Bewertung besteht aus einer individuellen Analyse jeder Liegenschaft, unter Berücksichtigung der gebäude- und umgebungsspezifischen Eigenschaften, zur Projektion der geschätzten Einnahmen und Ausgaben über 10 Jahre. Die Diskontierung dieser Geldflüsse sowie des Residualwerts ermöglichen die Berechnung des Verkehrswerts. Dieser letztere entspricht dem Preis der bei sorgfältigem Verkauf im Zeitpunkt der Schätzung wahrscheinlich erzielt werden könnte.

## 5 Weitere Informationen

### 5.1 Nützliche Hinweise

|                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Valorennummer          | 278'226                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Kotierung:             | SIX Swiss Exchange                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Rechnungsjahr:         | vom 1. Oktober zum 30. September                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Laufzeit:              | unbestimmt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Rechnungseinheit:      | Schweizer Franken                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Anteile                | <p>Inhaber. Die Anteile werden nicht in Form von physischen Wertpapieren, sondern in Form von Wertrechten im Sinne von Art. 973c OR sowie des Bundesgesetzes über Bucheffekten vom 3. Oktober 2008 (BEG) ausgegeben und sind im Hauptregister der SIX SIS SA eingetragen. Der Anleger ist nicht berechtigt, die Aushändigung eines auf den Inhaber oder Namen lautenden Anteilscheines zu verlangen.</p> <p>Auf den Inhaber lautende und als Wertpapiere ausgegebene Anteilscheine waren bis zum 30. September 2015 der Fondsleitung, der Depotbank oder deren Beauftragten abzugeben, um buchmässig in Anteile der gleichen Klasse in der Form von Wertrechten umgetauscht zu werden. Soweit am 1. Oktober 2015 noch auf den Inhaber lautende Anteilscheine bestanden, erfolgte eine zwangsweise Rücknahme gemäss § 5 Ziff. 7 Bst. a des Fondsvertrags. Sollten solche Anteilscheine nicht bis zu diesem Zeitpunkt umgetauscht worden sein, wurde umgehend ein den auf den Inhaber lautenden Anteilscheinen entsprechender Betrag in Schweizer Franken für die betreffenden Anleger bei der Depotbank hinterlegt.</p> |
| Verwendung der Erträge | jährliche Ausschüttung, gemäss § 22 Anlagefondsvertrages                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

### 5.2 Bedingungen für die Ausgabe und Rücknahme von Fondsanteilen sowie Handel

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

Der Anleger kann seinen Anteil jeweils auf das Ende eines Rechnungsjahres, unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten kündigen. Die Fondsleitung kann unter bestimmten Bedingungen die während eines Rechnungsjahres gekündigten Anteile vorzeitig zurückzahlen (vgl. § 17 Ziff. 2 Fondsvertrag). Falls der Anleger die vorzeitige Rückzahlung wünscht, so hat er dies bei der Kündigung schriftlich zu verlangen. Die ordentliche wie auch die vorzeitige Rückzahlung erfolgt innerhalb von drei Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres (vgl. § 5 Ziff. 4 Fondsvertrag).

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

Der Nettoinventarwert eines Anteils ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten des Immobilienfonds sowie um die bei einer allfälligen Liquidation des Immobilienfonds wahrscheinlich anfallenden Steuern, dividiert durch die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile. Er wird auf CHF 1.- gerundet.

Der Ausgabepreis ergibt sich wie folgt: im Hinblick auf die Ausgabe berechneter Nettoinventarwert, zuzüglich der Nebenkosten (Handänderungssteuern, Notariatskosten, Gebühren, marktkonforme Courtagen, Abgaben usw.), die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus der Anlage des einbezahlten Betrages erwachsen und zuzüglich der Ausgabekommission. Die Höhe der Nebenkosten und der Ausgabekommission ist aus der nachfolgenden Ziff. 5.3 ersichtlich.

Der Rücknahmepreis ergibt sich wie folgt: im Hinblick auf die Rückgabe berechneter Nettoinventarwert, abzüglich der Nebenkosten, die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen und abzüglich der Rücknahmekommission. Die Höhe der Nebenkosten und der Rücknahmekommission ist aus der nachfolgenden Ziff. 5.3 ersichtlich.

Ausgabe- und Rücknahmepreis werden auf CHF 1.- gerundet. (bezüglich Ausgabe, s. obiges Kap. 5.2, 1. Absatz; bezüglich Rücknahme s. den 2. Absatz).

Die Anteile werden nicht in Form von physischen Wertpapieren, sondern in Form von Wertrechten im Sinne von Art. 973c OR sowie des Bundesgesetzes über Bucheffekten vom 3. Oktober 2008 (BEG) ausgegeben und sind im Hauptregister der SIX SIS SA eingetragen. Der Anleger ist nicht berechtigt, die Aushändigung eines auf den Inhaber oder Namen lautenden Anteilscheines zu verlangen.

Auf den Inhaber lautende und als Wertpapiere ausgegebene Anteilscheine waren bis zum 30. September 2015 der Fondsleitung, der Depotbank oder deren Beauftragten abzugeben, um buchmässig in Anteile der gleichen Klasse in der Form von Wertrechten umgetauscht zu werden. Soweit am 1. Oktober 2015 noch auf den Inhaber lautende Anteilscheine bestanden, erfolgte eine zwangsweise Rücknahme gemäss § 5 Ziff. 7 Bst. a des Fondsvertrags. Sollten solche Anteilscheine nicht bis zu diesem Zeitpunkt umgetauscht worden sein, wurde umgehend ein den auf den Inhaber lautenden Anteilscheinen entsprechender Betrag in Schweizer Franken für die betreffenden Anleger bei der Depotbank hinterlegt.

Wurden Anteilscheine ausgegeben, so sind diese im Falle eines Rücknahmeantrags zurückzugeben.

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

Die Fondsleitung stellt einen regelmässigen börslichen Handel der Immobilienfondsanteile über die BANQUE CANTONALE DE GENÈVE sicher. (s. obiges Kap. 5.1: Schweizer Börse SIX Swiss Exchange, [www.six-swiss-exchange.com](http://www.six-swiss-exchange.com), Valorennummer 278226 / Reuters FOC.S/ Datastream S:LAFO / Bloomberg FOC SW / ISIN CH0002782263)

Die Fondsleitung veröffentlicht den Verkehrswert des Fondsvermögens und den sich daraus ergebenden Inventarwert der Fondsanteile im Publikationsorgan gleichzeitig mit der Bekanntgabe an die BANQUE CANTONALE DE GENÈVE.

### **5.3 Vergütungen und Nebenkosten**

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

|                                                         |                                      |
|---------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung, Depotbank | höchstens 4 % des Nettoinventarwerts |
|---------------------------------------------------------|--------------------------------------|

|                                                |                                      |
|------------------------------------------------|--------------------------------------|
| Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung | höchstens 2 % des Nettoinventarwerts |
|------------------------------------------------|--------------------------------------|

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

|                                |               |
|--------------------------------|---------------|
| Zuschlag zum Nettoinventarwert | höchstens 5 % |
| Abzug vom Nettoinventarwert    | höchstens 5 % |

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

|                                        |                                                        |
|----------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| Verwaltungskommission der Fondsleitung | höchstens 0,5 % des Gesamtvermögens der Fonds pro Jahr |
|----------------------------------------|--------------------------------------------------------|

Diese wird verwendet für die Leitung, die Vermögensverwaltung und den Vertrieb des Immobilienfonds.

|                                   |                                             |
|-----------------------------------|---------------------------------------------|
| Depotbankkommission der Depotbank | 0,35 ‰ des Nettovermögens der Bank pro Jahr |
|-----------------------------------|---------------------------------------------|

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

Für die Auszahlung des Jahresertrages an die Anleger belastet die Depotbank dem Immobilienfonds eine Kommission von 1 % des Bruttobetrages der Ausschüttung.

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

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

### **5.3.3 Zahlung von Retrozessionen und Rabatten**

Die Fondsleitung und deren Beauftragte zahlen keine Retrozessionen an Dritte zur Entschädigung der Vertriebstätigkeit von Fondsanteilen in der Schweiz oder von der Schweiz aus. Im Rahmen des Vertriebs in oder von der Schweiz aus bezahlen die Fondsleitung und deren Beauftragte keine Rabatte um die auf den Anleger entfallenden, dem Immobilienfonds belasteten Gebühren und Kosten zu reduzieren.

### **5.3.4 Total Expense Ratio**

Der Koeffizient der gesamten, laufend dem Fondsvermögen belasteten Kosten (Total Expense Ratio  $\frac{TER}{REF\ GAV}$ ) betrug:

|                   |         |
|-------------------|---------|
| am 30.09.2016 à : | 0, 80 % |
| am 30.09.2017 à : | 0, 77 % |

### **5.3.5 Gebührenteilungsvereinbarungen ("commission sharing agreements") und geldwerte Vorteile ("soft commissions")**

Die Fondsleitung hat keine Gebührenteilungsvereinbarungen ("commission sharing agreements") geschlossen.

Die Fondsleitung hat keine Vereinbarungen in Form von so genannten "soft commissions" geschlossen.

### **5.3.6 Anlagen in verbundene kollektive Kapitalanlagen**

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

## **5.4 Publikationen des Immobilienfonds**

Weitere Informationen über den Immobilienfonds sind im letzten Jahres- bzw. Halbjahresbericht enthalten. Zudem können aktuellste Informationen im Internet unter [www.lafonciere.ch](http://www.lafonciere.ch) und [www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch) abgerufen werden.

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

Bei einer Fondsvertragsänderung, einem Wechsel der Fondsleitung oder der Depotbank sowie der Auflösung des Immobilienfonds erfolgt die Veröffentlichung durch die Fondsleitung auf der elektronischen Plattform [www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch).

Die Veröffentlichung der Preise der an der Börse kotierten Anteile erfolgen jeden Werktag auf der elektronischen Plattform [www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch) (vgl. obiges Kap. 5.2).

## **5.5 Versicherungen der Immobilien**

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

## **5.6 Verkaufsrestriktionen**

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

a) Für die Schweiz liegt eine Vertriebsbewilligung vor:

b) Anteile dieses Immobilienfonds dürfen innerhalb der USA weder angeboten, verkauft noch ausgeliefert werden.

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

## **5.7 Ausführliche Bestimmungen**

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

## **Teil 2 : Fondsvertrag**

### **I Grundlagen**

#### **§1 Bezeichnung; Firma und Sitz von Fondsleitung und Depotbank**

1. Unter der Bezeichnung LA FONCIÈRE besteht ein vertraglicher Anlagefonds der Art Immobilienfonds (der "Immobilienfonds") im Sinne von Art. 25 ff. i.V.m. Art. 58 ff. des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG).
2. Fondsleitung ist INVESTISSEMENTS FONCIERS S.A.
3. Depotbank ist BANQUE CANTONALE DE GENÈVE.

### **II Rechte und Pflichten der Vertragsparteien**

#### **§ 2 Der Fondsvertrag**

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

#### **§ 3 Die Fondsleitung**

1. Die Fondsleitung verwaltet den Immobilienfonds für Rechnung der Anleger selbständig und in eigenem Namen. Sie entscheidet insbesondere über die Ausgabe von Anteilen, die Anlagen und deren Bewertung. Sie berechnet den Nettoinventarwert und setzt Ausgabe- und Rücknahmepreise sowie Gewinnausschüttungen fest. Sie macht alle zum Immobilienfonds gehörenden Rechte geltend.
2. Die Fondsleitung und ihre Beauftragten unterliegen der Treue-, Sorgfalts- und Informationspflicht. Sie handeln unabhängig und wahren ausschliesslich die Interessen der Anleger. Sie treffen die organisatorischen Massnahmen, die für eine einwandfreie Geschäftsführung erforderlich sind. Sie gewährleisten eine transparente Rechenschaftsablage und informieren angemessen über diesen Immobilienfonds. Sie legen sämtliche den Anlegern direkt oder indirekt belasteten Gebühren und Kosten sowie deren Verwendung offen; über die Entschädigungen für den Vertrieb kollektiver Kapitalanlagen in Form von Provisionen, Courtagen und anderen geldwerten Vorteilen informieren sie die Anleger vollständig, wahrheitsgetreu und verständlich.
3. Die Fondsleitung kann die Anlageentscheide sowie Teilaufgaben delegieren, soweit dies im Interesse einer sachgerechten Verwaltung liegt. Sie beauftragt ausschliesslich Personen, die für die einwandfreie Ausführung der Aufgabe qualifiziert sind, und stellt die Instruktion sowie Überwachung und Kontrolle der Durchführung des Auftrages sicher.



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

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

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

4. Die Fondsleitung kann mit Zustimmung der Depotbank eine Änderung dieses Fondsvertrages bei der Aufsichtsbehörde zur Genehmigung einreichen (siehe § 26).
5. Die Fondsleitung kann den Immobilienfonds mit anderen Immobilienfonds gemäss den Bestimmungen von § 24 vereinigen oder gemäss den Bestimmungen von § 25 auflösen.
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 Treuepflicht bei Immobilienanlagen.

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

## **§ 4 Die Depotbank**

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

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

4. Die Depotbank und ihre Beauftragten unterliegen der Treue-, Sorgfalts- und Informationspflicht. Sie handeln unabhängig und wahren ausschliesslich die Interessen der Anleger. Sie treffen die organisatorischen Massnahmen, die für eine einwandfreie Geschäftsführung erforderlich sind. Sie gewährleisten eine transparente Rechenschaftsablage und informieren angemessen über diesen Immobilienfonds. Sie legen sämtliche den Anlegern direkt oder indirekt belasteten Gebühren und Kosten sowie deren Verwendung offen; über Entschädigungen für den Vertrieb kollektiver Kapitalanlagen in Form von Provisionen, Courtagen und anderen geldwerten Vorteilen informieren sie die Anleger vollständig, wahrheitsgetreu und verständlich.
5. Die Depotbank kann Dritt- und Sammelverwahrer im In- oder Ausland mit der Aufbewahrung des Fondsvermögens beauftragen, soweit dies im Interesse einer sachgerechten Verwahrung liegt. Sie prüft und überwacht, ob der von ihr beauftragte Dritt- oder Sammelverwahrer:
  - a) über eine angemessene Betriebsorganisation, finanzielle Garantien und die fachlichen Qualifikationen verfügt, die für die Art und die Komplexität der Vermögensgegenstände, die ihm anvertraut wurden, erforderlich sind;
  - b) einer regelmässigen externen Prüfung unterzogen und damit sichergestellt wird, dass sich die Finanzinstrumente in seinem Besitz befinden;
  - c) die von der Depotbank erhaltenen Vermögensgegenstände so verwahrt, dass sie von der Depotbank durch regelmässige Bestandsabgleiche zu jeder Zeit eindeutig als zum Fondsvermögen gehörend identifiziert werden können und die Portefeuilles mit den Konten übereinstimmen;
  - d) die für die Depotbank geltenden Vorschriften hinsichtlich der Wahrnehmung ihrer delegierten Aufgaben und der Vermeidung von Interessenkonflikten einhält.

Die Depotbank haftet für den durch den Beauftragten verursachten Schaden, sofern sie nicht nachweisen kann, dass sie bei der Auswahl, Instruktion und Überwachung die nach den Umständen gebotene Sorgfalt angewendet hat. Der Prospekt enthält Ausführungen zu den mit der Übertragung der Aufbewahrung auf Dritt- und Sammelverwahrer verbundenen Risiken.

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

6. Die Depotbank sorgt dafür, dass die Fondsleitung das Gesetz und den Fondsvertrag beachtet. Sie prüft, ob die Berechnung des Nettoinventarwertes und der Ausgabe- und Rücknahmepreise der Anteile sowie die Anlageentscheide Gesetz und Fondsvertrag entsprechen und ob der Erfolg nach Massgabe des Fondsvertrags verwendet wird. Für die Auswahl der Anlagen, welche die Fondsleitung im Rahmen der Anlagevorschriften trifft, ist die Depotbank nicht verantwortlich.
7. Die Depotbank 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 eine Forderung gegen die Fondsleitung auf Beteiligung am Vermögen und am Ertrag des Immobilienfonds. Die Forderung der Anleger ist in Anteilen begründet.
3. Die Anleger sind nur zur Einzahlung des von ihnen gezeichneten Anteils in den Immobilienfonds verpflichtet. Ihre persönliche Haftung für Verbindlichkeiten des Immobilienfonds ist ausgeschlossen.

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

6. Die Anleger sind verpflichtet, der Fondsleitung, der Depotbank und ihren Beauftragten gegenüber auf Verlangen nachzuweisen, dass sie die gesetzlichen oder fondsvertraglichen Voraussetzungen für die Beteiligung am Immobilienfonds erfüllen bzw. nach wie vor erfüllen. Überdies sind sie verpflichtet, die Fondsleitung, die Depotbank und deren Beauftragte umgehend zu informieren, sobald sie diese Voraussetzungen nicht mehr erfüllen.
7. Die Anteile eines Anlegers müssen durch die Fondsleitung in Zusammenarbeit mit der Depotbank zum jeweiligen Rücknahmepreis zwangsweise zurückgenommen werden, wenn:
  - a) dies zur Wahrung des Rufes des Finanzplatzes, namentlich zur Bekämpfung der Geldwäscherei, erforderlich ist;
  - b) der Anleger die gesetzlichen oder vertraglichen Voraussetzungen zur Teilnahme an diesem Immobilienfonds nicht mehr erfüllt.

Auf den Inhaber lautende und als Wertpapiere ausgegebene Anteilscheine waren bis zum 30. September 2015 der Fondsleitung, der Depotbank oder deren Beauftragten abzugeben, um buchmässig in Anteile der gleichen Klasse in der Form von Wertrechten umgetauscht zu werden. Soweit am 1. Oktober 2015 noch auf den Inhaber lautende Anteilscheine bestanden, erfolgte eine zwangsweise Rücknahme gemäss § 5 Ziff. 7 Bst. a des Fondsvertrags. Sollten solche Anteilscheine nicht bis zu diesem Zeitpunkt umgetauscht worden sein, wurde umgehend ein den auf den Inhaber lautenden Anteilscheinen entsprechender Betrag in Schweizer Franken für die betreffenden Anleger bei der Depotbank hinterlegt.

8. Zusätzlich können die Anteile eines Anlegers durch die Fondsleitung in Zusammenarbeit mit der Depotbank zum jeweiligen Rücknahmepreis zwangsweise zurückgenommen werden, wenn:
  - a) die Beteiligung des Anlegers am Immobilienfonds geeignet ist, die wirtschaftlichen Interessen der übrigen Anleger massgeblich zu beeinträchtigen, insbesondere wenn die Beteiligung steuerliche Nachteile für den Immobilienfonds im In- oder Ausland zeitigen kann;

- b) Anleger ihre Anteile in Verletzung von Bestimmungen eines auf sie anwendbaren in- oder ausländischen Gesetzes, dieses Fondsvertrags oder des Prospekts erworben haben oder halten;
- c) die wirtschaftlichen Interessen der Anleger beeinträchtigt werden, insbesondere in Fällen, wo einzelne Anleger durch systematische Zeichnungen und unmittelbar darauf folgende Rücknahmen Vermögensvorteile zu erzielen versuchen, indem sie Zeitunterschiede zwischen der Festlegung der Schlusskurse und der Bewertung des Fondsvermögens ausnutzen (Market Timing).

## **§ 6 Anteile und Anteilsklassen**

1. Die Fondsleitung kann mit Zustimmung der Depotbank und Genehmigung der Aufsichtsbehörde jederzeit verschiedene Anteilsklassen schaffen, aufheben oder vereinigen. Alle Anteilsklassen berechtigen zur Beteiligung am ungeteilten Fondsvermögen, welches seinerseits nicht segmentiert ist. Diese Beteiligung kann aufgrund klassenspezifischer Kostenbelastungen oder Ausschüttungen oder aufgrund klassenspezifischer Erträge unterschiedlich ausfallen und die verschiedenen Anteilsklassen können deshalb einen unterschiedlichen Nettoinventarwert pro Anteil aufweisen. Für klassenspezifische Kostenbelastungen haftet das Vermögen des Immobilienfonds als Ganzes.
2. Die Schaffung, Aufhebung oder Vereinigung von Anteilsklassen wird im Publikationsorgan bekannt gemacht. Nur die Vereinigung gilt als Änderung des Fondsvertrages im Sinne von § 26.
3. Die verschiedenen Anteilsklassen können sich namentlich hinsichtlich Kostenstruktur, Referenzwährung, Währungsabsicherung, Ausschüttung oder Thesaurierung der Erträge, Mindestanlage sowie Anlegerkreis unterscheiden.

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

4. Der Immobilienfonds ist nicht in Anteilsklassen unterteilt.
5. Die Anteile werden nicht in Form von physischen Wertpapieren, sondern in Form von Wertrechten im Sinne von Art. 973c OR sowie des Bundesgesetzes über Bucheffekten vom 3. Oktober 2008 (BEG) ausgegeben und sind im Hauptregister der SIX SIS SA eingetragen. Der Anleger ist nicht berechtigt, die Aushändigung eines auf den Inhaber oder Namen lautenden Anteilscheines zu verlangen.

### **III Richtlinien der Anlagepolitik**

#### **A) Anlagegrundsätze**

##### **§ 7 Einhaltung der Anlagevorschriften**

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

##### **§ 8 Anlagepolitik**

1. Die Fondsleitung investiert das Vermögen dieses Immobilienfonds in Immobilienwerte in der Schweiz.
2. 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 (überwiegend ist der kommerzielle Anteil, wenn der Ertrag daraus mindestens 60 Prozent des Liegenschaftsertrages ausmacht)
- Bauten mit gemischter Nutzung (eine gemischte Nutzung liegt vor, wenn der Ertrag aus dem kommerziellen Anteil mehr als 20 Prozent, aber weniger als 60 Prozent des Liegenschaftsertrages ausmacht )
- 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 und -gebäude (inkl. Bauten und Baudienstbarkeiten)

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

- b) Beteiligungen an und Forderungen gegen Immobiliengesellschaften, deren Zweck einzig der Erwerb und Verkauf oder die Vermietung und Verpachtung eigener Grundstücke ist, sofern mindestens zwei Drittel ihres Kapitals und der Stimmen im Immobilienfonds vereinigt sind.
- c) Anteile an andern Immobilienfonds (einschliesslich Real Estate Investment Trusts) sowie Immobilieninvestmentgesellschaften und -zertifikate, die an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt werden.

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

- d) Ausländische Immobilienwerte, deren Wert hinreichend beurteilt werden kann.
- e) Schuldbriefe oder andere vertragliche Grundpfandrechte.

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

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

## **§ 9 Sicherstellung der Verbindlichkeiten und kurzfristig verfügbare Mittel**

1. Die Fondsleitung muss zur Sicherstellung der Verbindlichkeiten einen angemessenen Teil des Fondsvermögens in kurzfristigen festverzinslichen Effekten oder in kurzfristig verfügbaren Mitteln halten. Sie darf diese Effekten und Mittel in der Rechnungseinheit des Immobilienfonds sowie in anderen Währungen, auf welche die Verbindlichkeiten lauten, halten.
2. Als Verbindlichkeiten gelten aufgenommene Kredite, Verpflichtungen aus dem Geschäftsgang sowie sämtliche Verpflichtungen aus gekündigten Anteilen.
3. Als kurzfristig festverzinsliche Effekten gelten Forderungsrechte mit einer Laufzeit oder Restlaufzeit bis zu 12 Monaten.
4. Als kurzfristig verfügbare Mittel gelten Kasse, Post- und Bankguthaben sowie Forderungen aus Pensionsgeschäften 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**

Die Fondsleitung setzt keine Derivate ein.

### **§ 13 Aufnahme und Gewährung von Krediten**

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

### **§ 14 Belastung der Grundstücke**

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

Zur Wahrung der Liquidität kann die Belastung vorübergehend und ausnahmsweise auf die Hälfte des Verkehrswertes erhöht werden, sofern die Interessen der Anleger gewahrt bleiben. In diesem Fall hat die Prüfgesellschaft im Rahmen der Prüfung des Immobilienfonds hierzu Stellung zu nehmen.

Während der bis zum 28. Februar 2018 geltenden Übergangsfrist darf bei bestehenden Immobilienfonds die Belastung aller Grundstücke die Hälfte der Verkehrswerte nicht überschreiten.



## **C) Anlagebeschränkungen**

### **§ 15 Risikoverteilung und deren Beschränkungen**

1. Die Anlagen sind nach Objekten, deren Nutzungsart, Alter, Bausubstanz und Lage zu verteilen.
2. Die Anlagen sind auf mindestens zehn Grundstücke zu verteilen. Siedlungen, die nach den gleichen baulichen Grundsätzen erstellt worden sind, sowie aneinander grenzende Parzellen gelten als ein einziges Grundstück.
3. Der Verkehrswert eines Grundstücks darf nicht mehr als 25% des Fondsvermögens betragen.
4. Im Weiteren beachtet die Fondsleitung bei der Verfolgung der Anlagepolitik gemäss § 8 folgende Anlagebeschränkungen bezogen auf das Fondsvermögen:
  - a) Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten bis höchstens 30%;
  - b) Baurechtsgrundstücke und -gebäude bis höchstens 20%;
  - c) Schuldbriefe und andere vertragliche Grundpfandrechte bis höchstens 10%;
  - d) Anteile an anderen Immobilienfonds und Immobilieninvestmentgesellschaften (s. Art. 86, al. 3, lit. c) KKV) bis höchstens 25%;
  - e) Die Anlagen nach Buchstaben a und b vorstehend zusammen bis höchstens 30%.

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

### **§ 16 Berechnung des Nettoinventarwertes und Beizug von Schätzungsexperten**

1. Der Nettoinventarwert des Immobilienfonds 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 offen stehenden 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 offen stehenden 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 offen stehenden Markt gehandelt werden, wird wie folgt bestimmt: Der Bewertungspreis solcher Anlagen wird, ausgehend vom Nettoerwerbspreis, unter Konstanthaltung der daraus berechneten Anlagerendite, sukzessiv dem Rückzahlungspreis angeglichen. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen wird die Bewertungsgrundlage der einzelnen Anlagen der neuen Marktrendite angepasst. Dabei wird bei fehlendem aktuellem Marktpreis in der Regel auf die Bewertung von Geldmarktinstrumenten mit gleichen Merkmalen (Qualität und Sitz des Emittenten, Ausgabewährung, Laufzeit) abgestellt.
6. Post- und Bankguthaben werden mit ihrem Forderungsbetrag plus aufgelaufene Zinsen bewertet. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen oder der Bonität wird die Bewertungsgrundlage für Bankguthaben auf Zeit den neuen Verhältnissen angepasst.
7. Die Bewertung der Grundstücke für den Immobilienfonds erfolgt nach der aktuellen SFAMA Richtlinie für die Immobilienfonds.
8. Die Bewertung unbebauter Grundstücke erfolgt nach dem Prinzip der effektiv entstandenen Kosten. Angefangene Bauten sind zum Verkehrswert zu bewerten. Diese Bewertung wird jährlich einer Werthaltigkeitsprüfung unterzogen.
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 volle Franken gerundet.

## **§ 17 Ausgabe und Rücknahme von Anteilen sowie Handel**

1. Die Ausgabe von Anteilen ist jederzeit möglich, doch darf sie nur tranchenweise erfolgen. Die Fondsleitung bietet neue Anteile zuerst den bisherigen Anlegern an.
2. Die Rücknahme von Anteilen erfolgt in Übereinstimmung mit § 5 Ziff. 4. Die Fondsleitung kann die während eines Rechnungsjahrs gekündigten Anteile nach Abschluss desselben vorzeitig zurückzahlen, wenn:
  - a) der Anleger dies bei der Kündigung schriftlich verlangt;

- b) sämtliche Anleger, die eine vorzeitige Rückzahlung gewünscht haben, befriedigt werden können.

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

3. Der Ausgabe- und Rücknahmepreis der Anteile basiert, gestützt auf die Schlusskurse des Vortages, auf dem gemäss § 16 berechneten Nettoinventarwert je Anteil. Bei der Ausgabe werden zum Nettoinventarwert die Nebenkosten (Handänderungssteuern, Notariatskosten, Gebühren, marktkonforme Courtagen, Abgaben usw.), die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus der Anlage des einbezahlten Betrages erwachsen, zugeschlagen. Bei der Rücknahme werden vom Nettoinventarwert die Nebenkosten, die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen, abgezogen. Der jeweils angewandte Satz ist aus dem Prospekt und dem vereinfachten Prospekt ersichtlich. Ausserdem kann bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen zum Nettoinventarwert eine Ausgabekommission gemäss § 18 zugeschlagen resp. eine Rücknahmekommission gemäss § 18 vom Nettoinventarwert abgezogen werden.
4. 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 genannten Gründen aufgeschoben ist, findet keine Ausgabe von Anteilen statt.

## **V Vergütungen und Nebenkosten**

### **§ 18 Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger**

1. Bei der Ausgabe von Anteilen kann dem Anleger eine Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung von höchstens 4 % des Nettoinventarwertes belastet werden. Der zurzeit massgebliche Höchstsatz ist aus dem Prospekt und dem vereinfachten Prospekt ersichtlich.
2. Bei der Rücknahme von Anteilen kann dem Anleger eine Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung von höchstens 2 % des Nettoinventarwerts belastet werden. Der zurzeit massgebliche Höchstsatz ist aus dem Prospekt und dem vereinfachten Prospekt ersichtlich.
3. Bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen erhebt die Fondsleitung zudem zugunsten des Fondsvermögens die Nebenkosten, die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus der Anlage des einbezahlten Betrages bzw. aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen (vgl. § 17 Ziff. 2). Der jeweils angewandte Satz ist aus dem Prospekt und dem vereinfachten Prospekt ersichtlich.

### **§ 19 Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens**

1. Für die Leitung des Immobilienfonds und der Immobiliengesellschaften, die Vermögensverwaltung und den Vertrieb des Immobilienfonds stellt die Fondsleitung zulasten des Immobilienfonds eine Kommission von jährlich maximal 0.5 % des Gesamtfondsvermögens in Rechnung, die pro rata temporis bei jeder Berechnung des Nettoinventarwertes dem Fondsvermögen belastet und jeweils am Ende eines jeden Trimesters ausbezahlt wird (Verwaltungskommission).

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

Nebst der obigen Verwaltungskommission hat die Fondsleitung Anspruch auf folgende Vergütungen:

- a) Für die Massnahmen und die Arbeiten, die für den Bau, die Renovation oder den Umbau (wirtschaftliche Machbarkeitsstudie, Bauaufsicht) ergriffen bzw. geleistet werden mussten, belastet die Fondsleitung dem Immobilienfonds eine Kommission von 3 % der Kosten der Arbeiten, nachdem die gewohnten Honorare an Dritte und an Auftragnehmer überwiesen worden sind.
- b) Für die Massnahmen und die Arbeiten, die für den Kauf und den Verkauf von Grundstücken ergriffen bzw. geleistet werden, belastet die Fondsleitung dem Immobilienfonds eine Entschädigung von 2 % des Kauf- oder Verkaufspreises, vorausgesetzt die Fondsleitung hat nicht einen Dritten mit dem Kauf oder Verkauf beauftragt.
- c) Als Entschädigung für die Verwaltung der einzelnen Liegenschaften belastet die Fondsleitung dem Immobilienfonds 6 % der jährlichen Bruttomietzins- und anderen Einnahmen.

- d) Im Falle der Auflösung des Immobilienfonds belastet die Fondsleitung dem Immobilienfonds eine pauschalierte Entschädigung von 0,5 % für die Liquidationskosten auf alle Ausschüttungen an die Anteilinhaber.
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 0,35 0/00 des Nettoinventarwertes, die pro rata temporis bei jeder Berechnung des Nettoinventarwertes dem Fondsvermögen belastet und jeweils jährlich ausbezahlt wird (Depotbank-kommission).
- Neben dieser Kommission, hat die Depotbank Anrecht auf folgende Entschädigungen:
- a) Für die Aufbewahrung von unbelehnten Schuldbriefen, von Aktien von Immobiliengesellschaften und von Wertpapieren: CHF 125.-- pro Position;
  - b) Für den Umtausch der Anteilscheine: eine Entschädigung von CHF 1.-- pro Anteilschein, unabhängig davon, wie viel Anteile dieser darstellt.
3. Für die Auszahlung des Jahresertrages an die Anleger belastet die Depotbank dem Immobilienfonds eine Kommission von maximal 1 % 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 für den An- und Verkauf von Immobilienanlagen, namentlich marktübliche Courtagen, Anwaltshonorare und Notargebühren, Mutationsgebühren;
  - b) Abgaben der Aufsichtsbehörde für die Gründung, Änderung, Auflösung oder Vereinigung des Immobilienfonds;
  - c) Jahresgebühr der Aufsichtsbehörde;
  - d) Honorare der Prüfgesellschaft für die jährliche Prüfung sowie für Bescheinigungen im Rahmen von Gründungen, Änderungen, Auflösung oder Vereinigungen des Immobilienfonds;
  - e) Honorare für Rechts- und Steuerberater im Zusammenhang mit Gründungen, Änderungen, Auflösung oder Vereinigung des Immobilienfonds sowie der allgemeinen Wahrnehmung der Interessen des Immobilienfonds und seiner Anleger;
  - f) Kosten für die Publikation des Nettoinventarwertes und der Preise des Immobilienfonds sowie sämtliche Kosten für Mitteilungen an die Anleger einschliesslich der Übersetzungskosten, welche nicht einem Fehlverhalten der Fondsleitung zuzuschreiben sind;
  - g) Kosten für den Druck juristischer Dokumente sowie Jahres- und Halbjahresberichte des Immobilienfonds;
  - h) Kosten für eine allfällige Eintragung des Immobilienfonds bei einer ausländischen Aufsichtsbehörde, namentlich von der ausländischen Aufsichtsbehörde erhobene Kommissionen, Übersetzungskosten sowie die Entschädigung des Vertreters oder der Zahlstelle im Ausland;
  - i) Kosten im Zusammenhang mit der Ausübung von Stimmrechten oder Gläubigerrechten durch den Immobilienfonds, einschliesslich der Honorarkosten für externe Berater;
  - j) Kosten und Honorare im Zusammenhang mit im Namen des Immobilienfonds eingetragenen geistigen Eigentum oder mit Nutzungsrechten des Immobilienfonds;

- k) alle Kosten, die durch die Ergreifung ausserordentlicher Schritte zur Wahrung der Anlegerinteressen durch die Fondsleitung, den Vermögensverwalter kollektiver Kapitalanlagen oder die Depotbank verursacht werden.

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

- Honorar der unabhängigen Schätzungsexperten sowie allfälliger weiterer Experten;
  - Löhne, Sozialleistungen und öffentlich-rechtliche Abgaben für die Hauswarte, Heizer sowie für Warmwasser und Dienstleistungen von Unternehmen für die Wartung der Liegenschaften;
  - Gebühren, die im Zusammenhang mit einer allfälligen Emission und/oder Kotierung des Immobilienfonds im Inland anfallen.
5. Zusätzlich trägt der Immobilienfonds sämtliche, aus der Verwaltung des Fondsvermögens erwachsenden Nebenkosten für den An- und Verkauf der Anlagen namentlich marktübliche Courtagen, Kommissionen, Steuern und Abgaben. Diese Kosten werden direkt mit dem Einstands- bzw. Verkaufswert der betreffenden Anlagen verrechnet. Im Weiteren trägt der Immobilienfonds die Kosten für die Überprüfung und Aufrechterhaltung von Qualitätsstandards bei physischen Anlagen.
6. Die Leistungen der Immobiliengesellschaften an die Mitglieder ihrer Verwaltung, die Geschäftsführung und das Personal sind auf die Vergütungen anzurechnen, auf welche die Fondsleitung nach § 19 Anspruch hat.
7. Die Fondsleitung und deren Beauftragte können weder Retrozessionen zur Entschädigung der Vertriebstätigkeit von Fondsanteilen noch Rabatte, um die auf den Anleger entfallenden, dem Immobilienfonds belasteten Gebühren und Kosten zu reduzieren, bezahlen.
8. Die Verwaltungskommission der Zielfonds, in die investiert wird, darf unter Berücksichtigung von allfälligen Retrozessionen und Rabatten höchstens 1% betragen. Im Jahresbericht ist der maximale Satz der Verwaltungskommission der Zielfonds, in die investiert wird, unter Berücksichtigung von allfälligen Retrozessionen und Rabatten anzugeben.
9. Erwirbt die Fondsleitung Anteile anderer kollektiver Kapitalanlagen, die unmittelbar oder mittelbar von ihr selbst oder von einer Gesellschaft verwaltet werden, mit der sie durch gemeinsame Verwaltung oder Beherrschung oder durch eine wesentliche direkte oder indirekte Beteiligung ("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 Schweizer Franken.
2. Das Rechnungsjahr läuft jeweils vom 1. Oktober bis zum 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. 3 bleibt vorbehalten.

### **§ 21 Prüfung**

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

## **VII Verwendung des Erfolges und Ausschüttungen**

### **§ 22**

1. Der Nettoertrag des Immobilienfonds wird jährlich spätestens innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres in der Rechnungseinheit in Schweizer Franken an die Anleger ausgeschüttet. Eine mögliche Wiederanlage des Nettoertrages ist auf 25 % beschränkt.

Die Fondsleitung kann zusätzlich Zwischenausschüttungen aus den Erträgen vornehmen.

Bis zu 10 % 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 beträgt, und
  - der Nettoertrag des laufenden Geschäftsjahres und die vorgetragenen Erträge aus früheren Rechnungsjahren des Immobilienfonds weniger als CHF 1,-- beträgt.
2. Realisierte Kapitalgewinne aus der Veräusserung von Sachen und Rechten können von der Fondsleitung ausgeschüttet oder zur Wiederanlage zurückbehalten werden.

## **VIII Publikationen des Immobilienfonds**

### **§ 23**

1. Publikationsorgan des Immobilienfonds ist das im Prospekt genannte Printmedium oder elektronische Medium. Der Wechsel 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 Auflösung des Immobilienfonds veröffentlicht. Änderungen, die von Gesetzes wegen erforderlich sind, welche die Rechte der Anleger nicht berühren oder die ausschliesslich formeller Natur sind, können mit Zustimmung der Aufsichtsbehörde von der Publikationspflicht ausgenommen werden.
3. Die Fondsleitung publiziert die Ausgabe- und Rücknahmepreise bzw. den Nettoinventarwert mit dem Hinweis "exklusive Kommissionen" bei jeder Ausgabe und Rücknahme von Anteilen auf der elektronischen Plattform [www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch). Die täglichen Transaktionen finden an der Börse statt und sind aus diesen gleichen Medien ersichtlich. Die Wochen und Wochentage, an denen die Publikation stattfindet, werden im Prospekt festgelegt.
4. Der Prospekt mit integriertem Fondsvertrag, der vereinfachte Prospekt sowie die jeweiligen Jahres- und Halbjahresberichte können bei der Fondsleitung, der Depotbank und bei allen Vertriebssträgern kostenlos bezogen werden.

## **IX Umstrukturierung und Auflösung**

### **§ 24 Vereinigung**

1. Die Fondsleitung kann mit Zustimmung der Depotbank Immobilienfonds vereinigen, indem sie auf den Zeitpunkt der Vereinigung die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten des bzw. der zu übertragenden Immobilienfonds auf den übernehmenden Immobilienfonds überträgt. Die Anleger des übertragenden Immobilienfonds erhalten Anteile am übernehmenden Immobilienfonds in entsprechender Höhe. Allfällige Fraktionen werden in bar ausbezahlt. Auf den Zeitpunkt der Vereinigung wird der übertragende Immobilienfonds ohne Liquidation aufgelöst und der Fondsvertrag des übernehmenden Immobilienfonds gilt auch für den übertragenden Immobilienfonds.
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 durch die Veräusserung von Vermögenswerten und Rechten realisierten Kapitalgewinne
  - die Art, die Höhe und die Berechnung aller Vergütungen, die Ausgabe- und Rücknahmekommissionen sowie die Nebenkosten für den An- und Verkauf von Anlagen (namentlich marktübliche Courtagen, Kommissionen, Steuern und Abgaben), die dem Fondsvermögen oder den Anlegern belastet werden dürfen
  - die Rücknahmebedingungen
  - die Laufzeit des Vertrages und die Voraussetzungen der Auflösung;
- d) am gleichen Tag die Vermögen der beteiligten Immobilienfonds bewertet, das Umtauschverhältnis berechnet und die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten übernommen werden;
- e) weder den Immobilienfonds noch den Anlegern daraus Kosten erwachsen.

Vorbehalten bleiben die Bestimmungen gemäss § 19 Ziff. 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 kollektivanlagerechtlichen Prüfgesellschaft.
5. Die Fondsleitung publiziert die beabsichtigten Änderungen des Fondsvertrages nach § 23 Ziff. 2 sowie die beabsichtigte Vereinigung und deren Zeitpunkt zusammen mit dem Vereinigungsplan mindestens zwei Monate vor dem von ihr festgelegten Stichtag in den Publikationsorganen der beteiligten Immobilienfonds. Dabei weist sie die Anleger darauf hin, dass diese bei der Aufsichtsbehörde innert 30 Tagen nach der letzten Publikation Einwendungen gegen die beabsichtigten Änderungen des Fondsvertrages erheben oder die Rückzahlung ihrer Anteile verlangen können.
6. Die Prüfgesellschaft überprüft unmittelbar die ordnungsgemässe Durchführung der Vereinigung und äussert sich dazu in einem Bericht zuhanden der Fondsleitung und der Aufsichtsbehörde.
7. Die Fondsleitung meldet der Aufsichtsbehörde den Abschluss der Vereinigung und publiziert den Vollzug der Vereinigung, die Bestätigung der Prüfgesellschaft zur ordnungsgemässen Durchführung sowie das Umtauschverhältnis ohne Verzug in den Publikationsorganen der beteiligten Immobilienfonds.

8. Die Fondsleitung erwähnt die Vereinigung im nächsten Jahresbericht des übernehmenden Immobilienfonds und im allfällig vorher zu erstellenden Halbjahresbericht. Für den übertragenden Immobilienfonds ist ein geprüfter Abschlussbericht zu erstellen, falls die Vereinigung nicht auf den ordentlichen Jahresabschluss fällt.

## **§ 25 Laufzeit des Immobilienfonds und Auflösung**

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

## **X Änderung des Fondsvertrages**

### **§ 26**

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

## **XI Anwendbares Recht und Gerichtsstand**

### **§ 27**

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

Der Gerichtsstand ist der Sitz der Fondsleitung.

2. Für die Auslegung des Fondsvertrages ist die französische Fassung massgebend.
3. Der vorliegende Fondsvertrag tritt am 13. Januar 2017 in Kraft.
4. Der vorliegende Fondsvertrag ersetzt das Fondsreglement vom 9. Oktober 2015.
5. Bei der Genehmigung des Fondsvertrags prüft die FINMA ausschliesslich die Bestimmungen nach Art. 35a Abs. 1 Bst. a-g KKV und stellt deren Gesetzeskonformität fest.

Die Fondsleitung:

INVESTISSEMENTS FONCIERS S.A.

Die Depotbank:

BANQUE CANTONALE DE GENÈVE

## Inhaltsverzeichnis

### Teil 1 : Prospekt

|          |                                                                                                                   |           |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Informationen über den Immobilienfonds .....</b>                                                               | <b>2</b>  |
| 1.1      | Allgemeine Angaben .....                                                                                          | 2         |
| 1.2      | Anlageziel und Anlagepolitik des Immobilienfonds .....                                                            | 2         |
| 1.2.1    | Anlageziel .....                                                                                                  | 2         |
| 1.2.2    | Anlagepolitik .....                                                                                               | 2         |
| 1.2.3    | Die wesentlichen Risiken .....                                                                                    | 3         |
| 1.2.4    | Ausnahmen vom Verbot, Transaktionen mit nahe stehenden Parteien durchzuführen .....                               | 4         |
| 1.2.5    | Der Einsatz der Derivate .....                                                                                    | 5         |
| 1.3      | Profil des typischen Anlegers .....                                                                               | 5         |
| 1.4      | Für den Immobilienfonds relevante Steuervorschriften .....                                                        | 5         |
| <b>2</b> | <b>Informationen über die Fondsleitung.....</b>                                                                   | <b>7</b>  |
| 2.1      | Allgemeine Angaben zur Fondsleitung .....                                                                         | 7         |
| 2.2      | Delegation von Teilaufgaben.....                                                                                  | 8         |
| 2.3      | Ausübung von Mitgliedschafts- und Gläubigerrechten .....                                                          | 8         |
| <b>3</b> | <b>Informationen über die Depotbank.....</b>                                                                      | <b>9</b>  |
| <b>4</b> | <b>Informationen über Dritte .....</b>                                                                            | <b>9</b>  |
| 4.1      | Zahlstellen .....                                                                                                 | 9         |
| 4.2      | Vertriebsträger .....                                                                                             | 10        |
| 4.3      | Prüfgesellschaft .....                                                                                            | 10        |
| 4.4      | Schätzungsexperten .....                                                                                          | 10        |
| 4.5      | Bewertung der Liegenschaften .....                                                                                | 10        |
| <b>5</b> | <b>Weitere Informationen .....</b>                                                                                | <b>11</b> |
| 5.1      | Nützliche Hinweise .....                                                                                          | 11        |
| 5.2      | Bedingungen für die Ausgabe und Rücknahme von Fondsanteilen sowie Handel.....                                     | 11        |
| 5.3      | Vergütungen und Nebenkosten .....                                                                                 | 13        |
| 5.3.1    | Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger (Auszug aus § 18 des Fondsvertrags) .....                        | 13        |
| 5.3.2    | Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger (Auszug aus § 19 des Fondsvertrags) .....                        | 13        |
| 5.3.3    | Zahlung von Retrozessionen und Rabatten .....                                                                     | 14        |
| 5.3.4    | Total Expense Ratio.....                                                                                          | 14        |
| 5.3.5    | Gebührenteilungsvereinbarungen ("commission sharing agreements") und geldwerte Vorteile ("soft commissions")..... | 14        |
| 5.3.6    | Anlage in verbundene kollektive Kapitalanlagen .....                                                              | 14        |
| 5.4      | Publikationen des Immobilienfonds.....                                                                            | 14        |
| 5.5      | Versicherungen der Immobilien .....                                                                               | 15        |
| 5.6      | Verkaufsrestriktionen .....                                                                                       | 15        |
| 5.7      | Ausführliche Bestimmungen .....                                                                                   | 15        |

### Teil 2 : Fondsvertrag

|          |                                                                  |           |
|----------|------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>I</b> | <b>Grundlagen .....</b>                                          | <b>16</b> |
| §1       | Bezeichnung; Firma und Sitz von Fondsleitung und Depotbank ..... | 16        |

|             |                                                                                                                |           |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>II</b>   | <b>Rechte und Pflichten der Vertragsparteien .....</b>                                                         | <b>16</b> |
| § 2         | Der Fondsvertrag .....                                                                                         | 16        |
| § 3         | Die Fondsleitung .....                                                                                         | 16        |
| § 4         | Die Depotbank.....                                                                                             | 18        |
| § 5         | Die Anleger .....                                                                                              | 19        |
| § 6         | Anteile und Anteilsklassen .....                                                                               | 21        |
| <b>III</b>  | <b>Richtlinien der Anlagepolitik .....</b>                                                                     | <b>22</b> |
| <b>A)</b>   | <b>Anlagegrundsätze .....</b>                                                                                  | <b>22</b> |
| § 7         | Einhaltung der Anlagevorschriften .....                                                                        | 22        |
| § 8         | Anlagepolitik .....                                                                                            | 22        |
| § 9         | Sicherstellung der Verbindlichkeiten und kurzfristig verfügbare Mittel .....                                   | 23        |
| <b>B)</b>   | <b>Anlagetechniken und -instrumente .....</b>                                                                  | <b>24</b> |
| § 10        | Effektenleihe .....                                                                                            | 24        |
| § 11        | Pensionsgeschäfte.....                                                                                         | 24        |
| § 12        | Derivate.....                                                                                                  | 24        |
| § 13        | Aufnahme und Gewährung von Krediten .....                                                                      | 24        |
| § 14        | Belastung der Grundstücke .....                                                                                | 24        |
| <b>C)</b>   | <b>Anlagebeschränkungen .....</b>                                                                              | <b>25</b> |
| § 15        | Risikoverteilung und deren Beschränkungen .....                                                                | 25        |
| <b>IV</b>   | <b>Berechnung des Nettoinventarwertes sowie Ausgabe und Rücknahme von Anteilen und Schätzungsexperten.....</b> | <b>25</b> |
| § 16        | Berechnung des Nettoinventarwertes und Beizug von Schätzungsexperten.....                                      | 25        |
| § 17        | Ausgabe und Rücknahme von Anteilen sowie Handel .....                                                          | 26        |
| <b>V</b>    | <b>Vergütungen und Nebenkosten .....</b>                                                                       | <b>28</b> |
| § 18        | Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger .....                                                         | 28        |
| § 19        | Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens .....                                                  | 28        |
| <b>VI</b>   | <b>Rechenschaftsablage und Prüfung .....</b>                                                                   | <b>31</b> |
| § 20        | Rechenschaftsablage .....                                                                                      | 31        |
| § 21        | Prüfung.....                                                                                                   | 31        |
| <b>VII</b>  | <b>Verwendung des Erfolges und Ausschüttungen .....</b>                                                        | <b>31</b> |
| § 22        | .....                                                                                                          | 31        |
| <b>VIII</b> | <b>Publikationen des Immobilienfonds .....</b>                                                                 | <b>32</b> |
| § 23        | .....                                                                                                          | 32        |
| <b>IX</b>   | <b>Umstrukturierung und Auflösung .....</b>                                                                    | <b>32</b> |
| § 24        | Vereinigung.....                                                                                               | 32        |
| § 25        | Laufzeit des Immobilienfonds und Auflösung .....                                                               | 34        |
| <b>X</b>    | <b>Änderung des Fondsvertrages.....</b>                                                                        | <b>34</b> |
| § 26        | .....                                                                                                          | 34        |
| <b>XI</b>   | <b>Anwendbares Recht und Gerichtsstand .....</b>                                                               | <b>35</b> |
| § 27        | .....                                                                                                          | 35        |