

# **UBS (CH) Property Fund - Direct Green Property**

Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «**Immobilienfonds**»

## **Verkaufsprospekt mit integriertem Fondsvertrag**

31. Dezember 2024

Vertrieb Schweiz

## Teil 1: Prospekt

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

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

### 1 Informationen über den Immobilienfonds

Der UBS (CH) Property Fund - Direct Green Property ist ein Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG).

#### 1.1 Gründung des Immobilienfonds in der Schweiz

Der Fondsvertrag wurde von der Credit Suisse Funds AG, Zürich, als Fondsleitung aufgestellt und mit Zustimmung der Credit Suisse AG, Zürich, als Depotbank der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA (FINMA) unterbreitet und von dieser erstmals am 25. Februar 2009 als Immobilienfonds für qualifizierte Anleger genehmigt. Die Öffnung des Immobilienfonds für alle Anleger wurde per 31. Oktober 2013 genehmigt.

Am 20. November 2016 hat die Credit Suisse (Schweiz) AG den grössten Teil des zur Division «Swiss Universal Bank» gehörenden Geschäfts der Credit Suisse AG übernommen. In diesem Zusammenhang hat die Credit Suisse (Schweiz) AG mit Genehmigung der FINMA die Depotbankfunktion für diesen Immobilienfonds übernommen.

Zum 30. April 2024 hat die UBS Fund Management (Switzerland) AG, Basel, die Credit Suisse Funds AG, Zürich, übernommen. In diesem Zusammenhang hat die UBS Fund Management (Switzerland) AG, Basel, mit Genehmigung der FINMA die Funktion als Fondsleitung für diesen Immobilienfonds übernommen.

Zum 1. Juli 2024 hat die UBS Switzerland AG, Zürich, die Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich, übernommen. In diesem Zusammenhang hat die UBS Switzerland AG, Zürich, mit Genehmigung der FINMA die Depotbankfunktion für diesen Immobilienfonds übernommen.

#### 1.2 Laufzeit

Der Immobilienfonds besteht auf unbestimmte Zeit.

#### 1.3 Für den Immobilienfonds relevante Steuervorschriften

Der Immobilienfonds hat keine Rechtspersönlichkeit und untersteht schweizerischer Gesetzgebung. In Übereinstimmung mit dieser unterliegt der Immobilienfonds 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 Anteilsinhaber steuerfrei. Kapitalgewinne aus direktem Grundbesitz sind ebenfalls nur beim Immobilienfonds steuerbar.

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

Die Ertragsausschüttungen des Immobilienfonds an in der Schweiz und im Ausland domizilierte Anleger unterliegen der eidgenössischen Verrechnungssteuer (Quellensteuer) von 35%. Allfällige, mit separatem Coupon ausgeschüttete Erträge aus direktem Grundbesitz sowie Kapitalgewinne unterliegen keiner Verrechnungssteuer.

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

Anlegern mit Domizil Ausland ist die Rückforderung der Quellensteuer ggf. im Rahmen von mit der Schweiz abgeschlossenen Doppelbesteuerungsabkommen (DBA) möglich.

**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 übrigen steuerlichen Auswirkungen für den Anleger beim Halten bzw. Kaufen oder Verkaufen von Anteilen richten sich nach den steuergesetzlichen Vorschriften im Domizilland des**

### Anlegers. Für Auskünfte wenden sich Anleger an ihren Steuerberater.

Der Immobilienfonds hat folgenden Steuerstatus betreffend:

#### FATCA:

Der Immobilienfonds ist bei den US-Steuerbehörden als «registered deemed compliant collective investment vehicle (CIV)» im Sinne des Abkommens zwischen der Schweiz und den Vereinigten Staaten von Amerika über die Zusammenarbeit für eine erleichterte Umsetzung von FATCA (Foreign Account Tax Compliance Act) «IGA Schweiz/USA» gemeldet.

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.

#### 1.4 Rechnungsjahr

Das Rechnungsjahr läuft jeweils vom 1. Januar bis zum 31. Dezember.

#### 1.5 Prüfgesellschaft

Prüfgesellschaft ist seit 1. Juni 2024 die Ernst & Young AG, Basel (bis 31. Mai 2024: PricewaterhouseCoopers AG, Zürich).

#### 1.6 Anteile

Die Anteile repräsentieren fondsvertragliche Forderungen gegen die Fondsleitung auf Beteiligung am Vermögen und Ertrag der kollektiven Kapitalanlage. Die Anteile werden ausschliesslich buchmässig geführt. Lieferfähige Anteile können in Form einer Globalurkunde zu Händen eines schweizerischen Zentralverwahrers verurkundet werden bzw. ausgeliefert werden.

Die Anteile werden nicht verbrieft, sondern buchmässig geführt. Der Anleger ist nicht berechtigt, die Aushändigung eines auf den Namen oder auf den Inhaber lautenden Anteilscheines zu verlangen. Die Stückelung beträgt 1 Anteil. Der Immobilienfonds ist nicht in Anteilsklassen unterteilt.

#### 1.7 Kotierung und Handel

Die Fondsleitung stellt einen regelmässigen börslichen Handel der Immobilienfondsanteile sicher. Die Anteile des Immobilienfonds sind gemäss Standard für kollektive Kapitalanlagen an der SIX Swiss Exchange AG kotiert.

#### 1.8 Bedingungen für die Ausgabe und Rücknahme von Fondsanteilen

Die Ausgabe von Anteilen ist jederzeit möglich. Sie darf nur tranchenweise erfolgen, wobei die bisherige Anzahl Anteile maximal verdoppelt werden kann. 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 zwölf Monaten, kündigen. Die gekündigten Fondsanteile sind nach Eingang der schriftlichen Kündigung innert Monatsfrist bei der Depotbank zu hinterlegen. Die Fondsleitung kann unter bestimmten Bedingungen die während eines Rechnungsjahres gekündigten Anteile vorzeitig zurückzahlen (vgl. Fondsvertrag § 17 Ziff. 2). Falls der Anleger die vorzeitige Rückzahlung wünscht, so hat er dies bei der Kündigung schriftlich zu verlangen. Die ordentliche wie auch die vorzeitige Rückzahlung erfolgen innerhalb von drei Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres.

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

Der Ausgabepreis ergibt sich wie folgt: im Hinblick auf die Ausgabe berechneter Nettoinventarwert, zuzüglich der Ausgabekommission. Die Höhe der Ausgabekommission ist aus der nachfolgenden Ziff. 1.12.4 ersichtlich. Die Nebenkosten für den Ankauf der Anlagen (Handänderungssteuern, Notariatskosten, Gebühren, marktconforme Courtagen, Abgaben usw.), die dem Immobilienfonds aus der

Anlage des einbezahlten Betrages entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen, werden dem Fondsvermögen belastet.

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. Angaben zu den Nebenkosten und der Rücknahmekommission sind aus der nachfolgenden Ziff. 1.12.4 ersichtlich.

Ausgabe- und Rücknahmepreis werden auf einen Franken gerundet. Die Fondsleitung kann die Ausgabe der Anteile jederzeit einstellen sowie Anträge auf Zeichnung oder Umtausch von Anteilen zurückweisen.

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

### 1.9 Verwendung der Erträge

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

### 1.10 Anlageziel und Anlagepolitik des Immobilienfonds

#### 1.10.1 Anlageziel

Das Anlageziel des UBS (CH) Property Fund - Direct Green Property besteht hauptsächlich in der langfristigen Substanzerhaltung von Immobilien und in der Ausschüttung angemessener Erträge, die auf einem sorgsamem Umgang mit nicht-erneuerbaren Ressourcen und dem Klimaschutz basieren. Durch die normative, strategische und operative Verankerung spielt die Nachhaltigkeit bei allen Entscheidungen der Fondsleitung eine zentrale Rolle – sei es in Bezug auf den verwalteten Immobilienfonds und die zugrundeliegenden Immobilienwerte sowie die Weiterentwicklung der Organisation.

#### 1.10.2 Anlagepolitik

Dieser Immobilienfonds investiert vorwiegend in nachhaltige Immobilienwerte und Immobilienprojekte in der ganzen Schweiz, d.h. in Grundstücke einschliesslich Zugehör. Die Grundstücke werden im Grundbuch auf den Namen der Fondsleitung eingetragen, unter Anmerkung der Zugehörigkeit zum Immobilienfonds. Der UBS (CH) Property Fund - Direct Green Property hält Immobilien in direktem Grundbesitz. Miteigentum an Grundstücken ist als Immobilienwert zulässig, sofern die Fondsleitung einen beherrschenden Einfluss ausüben kann.

Die Aspekte der Nachhaltigkeit werden in den gesamten Entscheidungsprozess miteinbezogen und entlang des gesamten Lebenszyklus der Liegenschaften umgesetzt. Durch die nachfolgend beschriebenen Nachhaltigkeitsansätze setzt der Immobilienfonds eine insgesamt nachhaltige Anlage des Vermögens um. Der Immobilienfonds wendet die Nachhaltigkeitsansätze «**ESG-Integration**» und «**Klima-ausrichtung**» an:

#### a) ESG-Integration

- Integration von Nachhaltigkeitsaspekten bei Anlageentscheidungen und bei der Bewirtschaftung der Liegenschaften, insbesondere betreffend Ressourcenschonung und Klimaschutz; im Rahmen des Kaufprozesses werden alle Liegenschaften einer Nachhaltigkeitsbewertung unterzogen. Dabei werden Kriterien wie ökologische Qualität, Bausubstanz, physische Umweltrisiken, Transitionsrisiken, Effizienzmassnahmen im Betrieb sowie Sicherheit einer internen Nachhaltigkeitsprüfung unterzogen und beeinflussen den Kaufentscheid. Die nötigen Informationen und Daten für die Bewertung werden aus den Liegenschaftsdaten aus dem Verkaufsdossier entnommen oder werden bei der Besichtigung vor Ort durch Augenschein erhoben (z.B. Art der Heizung, Baujahr der Heizung etc.). Zudem werden öffentlich verfügbare Daten konsultiert (z.B. Open GIS Plattformen zur Evaluierung der Standortqualität und Identifikation von z.B. Hochwasserrisiken). Ferner werden für alle neu erworbenen Liegenschaften Optimierungsmöglichkeiten systematisch identifiziert und deren Umsetzung in Abhängigkeit mit der Investitionsplanung des Immobilienfonds geprüft: Die Fondsleitung reduziert in den Liegenschaften den Wasserverbrauch mit wassersparenden Armaturen und indem bei Geräten

ausschliesslich energie- und wassereffiziente Modelle eingesetzt werden oder Neubauten gemäss den neusten Nachhaltigkeitsstandards geplant und gebaut werden.

- Alle Neubauten werden nach Nachhaltigkeitsstandards gebaut und zertifiziert (z.B. DGNB, Minergie, SNBS). Die benötigten Informationen und Daten für die Zertifizierung von externen Dienstleistern bezogen, welche in der Planung/Ausführung von Bauprojekten beauftragt sind (z.B. Planer oder TU).
- Mindestens 75% der Immobilienanlagen im Fondsvermögen müssen über ein proprietäres Gütesiegel *greenproperty* verfügen ([www.greenproperty.ch](http://www.greenproperty.ch))
- Unterhaltsmassnahmen bei Bestandsliegenschaften mittels Identifizierung von Optimierungsmassnahmen durch Erfassen und Analysieren von Energieverbrauch; weitere Optimierungsmassnahmen werden in Zusammenarbeit mit den zuständigen Liegenschaftsverwaltungen ermittelt. Zudem wird schrittweise (bis 2027) für alle von GEAK akzeptierten Liegenschaften ein GEAK-Ausweis zur Identifikation der Energieeffizienzklasse und zur Identifizierung von Optimierungsmassnahmen erstellt.

#### b) Klimaausrichtung

Die Fondsleitung richtet das Portfolio auf die Verringerung des ökologischen Fussabdrucks sukzessive aus, indem der Treibhausgasausstoss des Portfolios über die Zeit reduziert wird.

Die Umsetzung von Dekarbonisierungsmassnahmen bei Bestandsliegenschaften erfolgt laufend sowie im Rahmen von Bau- und Sanierungsmassnahmen, namentlich mittels Ergreifung von energetischen Massnahmen zwecks Verbesserung der Energieeffizienz sowie mittels Förderung von erneuerbaren Energien (z.B. Einbau von Photovoltaikanlagen für eine nachhaltige Produktion von Strom aus erneuerbaren Energiequellen sowie Sanierungen zur Verbesserung der Energieeffizienz und des CO<sub>2</sub>e -Fussabdrucks); Investitionen in erneuerbare Heizsysteme. Die Fondsleitung hat für den Immobilienfonds folgende Nachhaltigkeitsziele (sog. «Zielmatrix») festgelegt:

- CO<sub>2</sub>e-Emissionen (kg CO<sub>2</sub>e\*/m<sup>2</sup> EBF\*\*/Jahr):
    - Netto-Null CO<sub>2</sub>e-Ziel für Scope 1 + 2 Emissionen: 100% bis 2050
    - Zwischenziel: -60% bis 2035 der Scope 1 + 2 Emissionen (Basis 2019)
  - Energieverbrauch (kWh\*\*\*/m<sup>2</sup> EBF/Jahr):
    - 30% der Wärmeenergie und des Allgemeinstroms (ohne Mieterstrom) bis 2040 (Basis 2019)
    - Zwischenziel: -10% der Wärmeenergie und des Allgemeinstroms (ohne Mieterstrom) bis 2030 (Basis 2019)
  - Erneuerbare Energiequellen der Wärmeenergie und Allgemeinstrom (ohne Mieterstrom) (Anteil in % des Energieverbrauchs des Portfolios):
    - mindestens 50% bis 2040
    - Zwischenziel: Mindestens 25% bis 2030
  - Abdeckungsgrad der Energie und CO<sub>2</sub>e-Emissionsdaten Scope 1 + 2: 100% bis 2030
  - Mindestabdeckungsgrad der Energie – und CO<sub>2</sub>e-Emissionsdaten Scope 1 + 2 beträgt 70%.
- \* CO<sub>2</sub>e = CO<sub>2</sub>-Äquivalente werden verwendet, um Treibhausgasemissionen aus unterschiedlichen Quellen in einer einzigen Einheit zu messen und zu vergleichen  
 \*\* EBF = Energiebezugsfläche  
 \*\*\* kWh = Kilowattstunde

Der Energieverbrauch des Gesamtportfolios wird jährlich auf der Basis der Energierechnungen, durch Abfrage bei den Energielieferanten oder durch Abfragen bei der Mieterschaft erhoben. Anhand der REIDA-Methodik werden die umweltrelevanten Kennzahlen gemäss des AMAS Zirkulars Nr. 04/2022 vom 31. Mai 2022 «Umweltrelevante Kennzahlen für Immobilienfonds» und des AMAS Zirkulars Nr. 06/2023 vom 11. September 2023 «Best Practice zu den umweltrelevanten Kennzahlen für Immobilienfonds» berechnet. Beim Datensammelungsprozess werden mehrere Plausibilisierungschecks gesetzt auf Erfahrungswerten mit Fokus auf Identifizierung von Datenlücken, Fehlern bei den Verteilungsschlüsseln sowie Fehlern bei der Erfassung der Rechnungen durchgeführt. Es besteht eine zeitliche Verzögerung bei der Datenerfassung, da die Energierechnungen bis

zu einem Jahr verzögert ausgestellt werden. Die Zielerreichung wird aus diesem Grund zu einem späteren Zeitpunkt rückwirkend für die Betriebszeit z.B. 2035 oder 2040 ausgewiesen.

Die Methodik folgt dem sogenannten «Greenhouse Gas Protocol» (GHG Protocol); hierbei handelt es sich um den weltweit meistverwendeten Standard für das Messen und Managen von Treibhausgasemissionen. Das GHG Protocol dient der Bilanzierung und Standardisierung der Messung für das Berichtswesen ([www.ghgprotocol.org](http://www.ghgprotocol.org)).

Die Ziele und Zwischenziele sowie die Kennzahlen CO<sub>2</sub>-Intensität, Energieintensität, Anteil erneuerbare Energiequellen sowie die effektive Datenabdeckung werden im Jahresbericht des Immobilienfonds auf der folgenden Webseite veröffentlicht:

<https://www.ubs.com/ch/de/asset-management/distribution-partners/investment-solutions/real-estate/products.html>

Zusätzlich veröffentlicht die Fondsleitung jährlich einen umfassenden Nachhaltigkeitsbericht:

<https://www.ubs.com/ch/de/asset-management/distribution-partners/investment-solutions/real-estate/sustainability.html>

Im Weiteren führt die Fondsleitung in Bezug auf die Zulassung von Mietern und die Zusammenarbeit mit Dienstleistern im Ankaufszeitpunkt sowie bei Neuabschlüssen und Mietvertragsverlängerungen eine vertiefte Prüfung durch. So werden zum Beispiel kommerzielle Mieter auf ihre Zugehörigkeit zu nicht konformen Branchen wie Kohlenindustrie, Kernenergie, Rüstung, Erwachsenenunterhaltung geprüft. Berücksichtigt werden dabei ebenfalls direkte oder indirekte Aktivitäten im Zusammenhang mit Geldwäsche, Korruption, unethischem Verhalten, wobei diese Aufzählung keinen abschliessenden Charakter darstellt.

Detaillierte Angaben zu der Anlagepolitik und deren Beschränkungen sind aus dem Fondsvertrag (vgl. §7-15) ersichtlich.

Die Fondsleitung investiert 100% der Anlagen (gemäss §8 des Fondsvertrages), die den Vorgaben der Nachhaltigkeitspolitik entsprechen. Dabei müssen mindestens 75% der Immobilienanlagen im Fondsvermögen über ein proprietäres Gütesiegel *greenproperty* verfügen ([www.greenproperty.ch](http://www.greenproperty.ch)). Das Reporting erfolgt dabei im Einklang mit den massgebenden Regulierungen der AMAS (siehe Prospekt Ziff. 1.10.2).

### 1.10.3 Der Einsatz von Derivaten

Die Fondsleitung setzt keine Derivate ein.

### 1.11 Nettoinventarwert

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

### 1.12 Vergütungen und Nebenkosten

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

Verwaltungskommission der Fondsleitung höchstens 1% p.a.  
Diese wird verwendet für die Leitung des Immobilienfonds sowie die Vermögensverwaltung des Immobilienfonds.  
Ausserdem werden aus der Verwaltungskommission der Fondsleitung Rabatte gemäss Ziff. 1.12.3 des Prospekts bezahlt.

Depotbankkommission der Depotbank höchstens 0.05 % p.a.  
Die Kommission wird verwendet für die Aufgaben der Depotbank, wie die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs und die sonstigen in § 4 des Fondsvertrags aufgeführten Aufgaben.

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

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

### 1.12.2 Total Expense Ratio

Der Koeffizient der gesamten, laufend dem Fondsvermögen belasteten Kosten (TER<sup>REF</sup>) betrug:

Im Verhältnis zum Gesamtfondsvermögen:

*Total Expense Ratio*<sup>Real Estate Funds</sup> GAV (TER<sup>REF</sup> GAV):

Rechnungsjahr 2021: 0,63%

Rechnungsjahr 2022: 0,66%

Rechnungsjahr 2023: 0,63%

Im Verhältnis zum Marktwert:

*Total Expense Ratio*<sup>Real Estate Funds</sup> MV (TER<sup>REF</sup> MV):

Rechnungsjahr 2021: 0,54%

Rechnungsjahr 2022 : 0,72%

Rechnungsjahr 2023 : 0,90%

### 1.12.3 Zahlung von Retrozessionen und Rabatten

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

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

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

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

- a) Die Mindestanlage in die von der Fondsleitung verwalteten kotierten Schweizer UBS Immobilienfonds. Die Geltendmachung von Rabatten ist nur für Bestände an von der Fondsleitung verwalteten kotierten Schweizer UBS Immobilienfonds zulässig, an denen der Anleger allein rechtlich und wirtschaftlich berechtigt ist und die er nicht für Dritte hält bzw. investiert. Dies ist auch erfüllt, wenn ein Anleger seinen Bestand an von der Fondsleitung verwalteten kotierten Schweizer UBS Immobilienfonds über verschiedene Depots (auch bei Drittbanken) und / oder Mandate innerhalb und ausserhalb von UBS hält. Demgegenüber ist die gemeinschaftliche Erbringung der Mindestanlage («Aggregation» bzw. «Addition») in die von der Fondsleitung verwalteten kotierten Schweizer UBS Immobilienfonds in den folgenden, abschliessend genannten Fällen zulässig und für die Bemessung der entsprechenden Rabathöhe massgebend, wobei Rabatte nicht kumuliert werden können:
  - Unternehmen mit Sitz in der Schweiz, die derselben Gruppe/demselben Konzern gemäss Art. 963 OR angehören (kapital- und stimmenmässige Beherrschung bzw. Organschaft) einschliesslich der unternehmenseigenen Vorsorgeeinrichtung, die den Zweck der beruflichen Vorsorge zum Gegenstand hat, des/der eigens für die Vorsorgeeinrichtung aufgelegte(n) Einanlegerfonds, dessen/deren wirtschaftlich Berechtigte(r) ausschliesslich die vorgenannte Vorsorgeeinrichtung ist sowie der im Auftrag dieser Vorsorgeeinrichtung von einem Vermögensverwalter im Rahmen eines Mandats verwalteten Vermögen, dessen/deren wirtschaftlich Berechtigte(r) ausschliesslich die vorgenannte Vorsorgeeinrichtung ist. In der vorgenannten Aggregation werden ebenfalls jene Vorsorgegelder mitberücksichtigt, die die unternehmenseigene Vorsorgeeinrichtung in eine Sammelstiftung eingebracht hat bzw. von einer Sammelstiftung verwaltet werden. Nicht rabattberechtigt sind anderweitige «pooling-fähige» Lösungen/Vehikel

mit oder ohne eigener Rechtspersönlichkeit bzw. Anlagelösungen, die aufgrund vertraglicher Verbindung bestehen, Asset Management Einheiten und/oder Fondsleitungen, die derselben Gruppe/demselben Konzern gemäss Art. 963 OR angehören und «pooling-fähige» Lösungen/Vehikel aufsetzen können sowie deren «pooling-fähige» Lösungen/Vehikel;

- Versicherungsunternehmen mit Sitz in der Schweiz, die derselben Gruppe/demselben Konzern gemäss Art. 963 OR angehören (kapital- und stimmenmässige Beherrschung bzw. Organschaft) einschliesslich der eigens für die jeweilige Versicherung aufgelegte(n) Einanlegerfonds, dessen/deren wirtschaftlich Berechtigte(r) ausschliesslich die besagte(n) Versicherung(en) ist/sind sowie der im Auftrag dieser Versicherung von einem Vermögensverwalter im Rahmen eines Mandats verwalteten Vermögen, dessen/deren wirtschaftlich Berechtigte(r) ausschliesslich die vorgenannte Versicherung ist. Ebenfalls mitberücksichtigt wird die unternehmenseigene Vorsorgeeinrichtung, die den Zweck der beruflichen Vorsorge zum Gegenstand hat, des/der eigens für die Vorsorgeeinrichtung aufgelegte(n) Einanlegerfonds, dessen/deren wirtschaftlich Berechtigte(r) ausschliesslich die vorgenannte Vorsorgeeinrichtung ist sowie der im Auftrag dieser Vorsorgeeinrichtung von einem Vermögensverwalter im Rahmen eines Mandats verwalteten Vermögen, dessen/deren wirtschaftlich Berechtigte(r) ausschliesslich die vorgenannte Vorsorgeeinrichtung ist. In der vorgenannten Aggregation werden ebenfalls jene Vorsorgegelder mitberücksichtigt, die die unternehmenseigene Vorsorgeeinrichtung in eine Sammelstiftung eingebracht hat bzw. von einer Sammelstiftung verwaltet werden. Nicht rabattberechtigt sind anderweitige «pooling-fähige» Lösungen/Vehikel mit oder ohne eigene Rechtspersönlichkeit bzw. Anlagelösungen, die aufgrund vertraglicher Verbindung bestehen, Asset Management Einheiten und/oder Fondsleitungen, die derselben Gruppe/demselben Konzern gemäss Art. 963 OR angehören und «pooling-fähige» Lösungen/Vehikel aufsetzen können sowie deren «pooling-fähige» Lösungen/Vehikel;
  - Vorsorgeeinrichtungen, die den Zweck der beruflichen Vorsorge zum Gegenstand haben einschliesslich des/der eigens für die Vorsorgeeinrichtung aufgelegte(n) Einanlegerfonds, dessen/deren wirtschaftlich Berechtigte(r) ausschliesslich die vorgenannte Vorsorgeeinrichtung ist sowie der im Auftrag dieser Vorsorgeeinrichtung von einem Vermögensverwalter im Rahmen eines Mandats verwalteten Vermögen, dessen/deren wirtschaftlich Berechtigte(r) ausschliesslich die vorgenannte Vorsorgeeinrichtung ist. Nicht rabattberechtigt sind anderweitige «pooling-fähige» Lösungen/Vehikel mit oder ohne eigene Rechtspersönlichkeit bzw. Anlagelösungen, die aufgrund vertraglicher Verbindung bestehen, Asset Management Einheiten und/oder Fondsleitungen, die derselben Gruppe/demselben Konzern gemäss Art. 963 OR angehören und «pooling-fähige» Lösungen/Vehikel aufsetzen können sowie deren «pooling-fähige» Lösungen/Vehikel.
- b) Das Vorliegen einer mit UBS abgeschlossenen schriftlichen Vereinbarung wie zum Beispiel einer Rabattvereinbarung, welche die weiteren Einzelheiten regelt.

Die unter den Buchstaben a) und b) genannten Kriterien müssen kumulativ erfüllt sein. Kollektive Kapitalanlagen resp. Fondsleitungen, sowie anderweitige «pooling-fähige» Lösungen/Vehikel mit oder

ohne eigene Rechtspersönlichkeit bzw. Anlagelösungen, die aufgrund vertraglicher Verbindung bestehen, die in diesen Immobilienfonds investieren, sind nicht berechtigt, Rabatte zu verlangen; hiervon ausgenommen sind Einanlegerfonds im Sinne des vorstehenden Buchstabens a). Auf Anfrage des Anlegers legt die Fondsleitung die entsprechende Höhe der Rabatte kostenlos offen.

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

Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung, Depotbank und/oder Vertreibern im In- und Ausland höchstens 5% (die Fondsleitung behält sich Reduktionen vor)

Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung, Depotbank und/oder Vertreibern im In- und Ausland höchstens 2%

#### 1.12.5 Nebenkosten zugunsten des Fondsvermögens, die dem Immobilienfonds aus der Anlage des einbezahlten Betrages bzw. dem Verkauf von Anlagen erwachsen (Auszug aus § 18 und § 19 des Fondsvertrags)

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

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

Die Fondsleitung hat keine Gebührenteilungsvereinbarungen («commission sharing agreements») abgeschlossen. Die Fondsleitung hat ferner keine Vereinbarungen in Form von sogenannten «soft commissions» abgeschlossen.

#### 1.12.7 Anlagen in verbundene kollektive Kapitalanlagen

Bei Anlagen in kollektive Kapitalanlagen, welche die Fondsleitung unmittelbar oder mittelbar selbst verwaltet, oder die von einer Gesellschaft verwaltet werden, mit der die Fondsleitung durch eine gemeinsame Verwaltung, Beherrschung oder durch eine wesentliche direkte oder indirekte Beteiligung verbunden ist, wird keine Ausgabe- und Rücknahmekommission gemäss §19 Ziff. 10 des Fondsvertrags belastet.

#### 1.13 Einsicht der Berichte

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

#### 1.14 Rechtsform des Immobilienfonds

Der UBS (CH) Property Fund - Direct Green Property ist ein Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG).

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

#### 1.15 Die wesentlichen Risiken

Die wesentlichen Risiken des Immobilienfonds können wie folgt erläutert werden:

##### 1.15.1 Allgemeine Risiken:

- Abhängigkeit von konjunkturellen Entwicklungen: Der Fonds investiert in Immobilien, deren Wert von der allgemeinen konjunkturellen Entwicklung sowie von allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen abhängig ist.
- Veränderungen des schweizerischen Immobilienmarkts: Zyklische Schwankungen von Angebot und Nachfrage können sowohl auf dem Mieter- als auch auf dem Eigentümermarkt auftreten. Diese Schwankungen müssen nicht notwendigerweise mit der allgemeinen konjunkturellen Entwicklung einhergehen.

Überangebote können zu einer Reduktion der Mieterträge und der Immobilienpreise, eine Verknappung des Angebots dagegen zu deren Erhöhung führen. Zudem ist nicht auszuschliessen, dass die Wertentwicklung von Immobilien je nach ihrem Standort sehr unterschiedlich ausfällt.

- **Beschränkte Liquidität:** Der schweizerische Immobilienmarkt zeichnet sich grundsätzlich durch eine eingeschränkte Liquidität aus, die mehr oder weniger ausgeprägt sein kann und sich negativ auf die Preisentwicklung auswirken kann. Aufgrund der beschränkten Liquidität besteht ebenso das Risiko, dass insbesondere ein kurzfristiger Kauf bzw. Verkauf (z.B. durch die Kündigung zahlreicher Anteile) von einzelnen Liegenschaften, grösseren Objekten oder grösseren Immobilienbeständen, unter ungünstigen Voraussetzungen und/oder in einer ungünstigen Marktlage, nicht oder nur mit entsprechenden Preiszugeständnissen möglich ist.
  - **Zinsentwicklung/Inflation:** Veränderungen der Kapitalmarktzinsen, insbesondere des Hypothekarzinssatzes und der Inflation bzw. Inflationserwartungen können einen massgeblichen Einfluss auf den Wert und den Preis der Immobilien sowie auf die Entwicklung der Mieterträge und auf die Finanzierungskosten haben.
  - **Bewertung der Immobilien:** Die Bewertung von Immobilien ist von zahlreichen Faktoren abhängig (wie z.B. Mietzinsentwicklung, Bonitätsrisiken der Mieter, Leerstandrisiken) und unterliegt nicht zuletzt einer gewissen subjektiven Einschätzung dieser Faktoren. Die vom Fonds per jeweiligen Stichtag festgelegten Werte der Liegenschaften können deshalb von dem bei einem Verkauf der Liegenschaft zu erzielenden Preis abweichen. Der Verkaufspreis richtet sich jeweils nach Angebot und Nachfrage zum Zeitpunkt des Verkaufs.
  - **Erstellen von Bauten:** Mit dem Erstellen von Bauten, insbesondere bei Grossprojekten, sind alle inhärenten Risiken (Qualitäts-, Kosten- und Terminrisiken) einer Bauplanung und Bauausführung verbunden. Zudem können die Investitionen bis zur Fertigstellung erhebliche Mittel über einen längeren Zeitraum erfordern und es kann längere Zeit dauern, bis diese Bauten einen Ertrag abwerfen.
  - **Umweltrisiken:** Die Fondsleitung prüft die Immobilien und Projekte beim Erwerb auf umweltrelevante Risiken. Die Möglichkeit von unbekanntem, erst nach dem Kauf zu Tage tretenden Altlasten kann aber nicht ausgeschlossen werden.
  - **Änderungen von Gesetzen oder Vorschriften:** Mögliche zukünftige Änderungen von Gesetzen, sonstigen Vorschriften oder der Praxis von Behörden, insbesondere im Bereich des Steuer-, Miet-, Umweltschutz-, Raumplanungs- und Baurechts, können einen Einfluss auf Immobilienpreise, Kosten sowie Erträge haben und somit auf die Bewertung des Fondsvermögens und der Anteile.
  - **Mögliche Interessenkonflikte:** Die für diesen Fonds tätigen Mitarbeitenden der Fondsleitung, der Credit Suisse (Schweiz) AG (ab 01. Juli 2024: UBS Switzerland AG) und der Credit Suisse AG (ab 31. Mai 2024: UBS AG) sind auch für andere Immobilienfonds und Immobilienanlagegefässe der UBS Gruppe und von Drittanbietern tätig. Daraus können sich mögliche Interessenkonflikte ergeben. Auch seitens der Fondsleitung und deren Beauftragten können Interessenkonflikte entstehen. Obwohl die Fondsleitung und deren Beauftragte interne Massnahmen getroffen haben, um diese potenziellen Interessenkonflikte zu identifizieren, zu entschärfen und zu bewältigen, können diese nicht ganz ausgeschlossen werden.
  - **Preisbildung am Sekundärmarkt:** Es kann nicht gewährleistet werden, dass die Anteile zum oder über dem Ausgabepreis oder Nettoinventarwert gehandelt werden; der Anteilskurs kann unter Umständen erheblich vom Nettoinventarwert des Anteils abweichen (Agio/Disagio). Überdies muss beachtet werden, dass eine Steigerung des Anteilskurses in der Vergangenheit kein Indiz für eine entsprechende Entwicklung in der Zukunft ist. Der vorübergehende und ausnahmsweise Aufschub der Rückzahlung der Anteile im Interesse der Gesamtheit der Anleger (vgl. § 17 Ziff. 5), dies u.a. wenn zahlreiche Anteile gekündigt werden, kann mit erheblichen Auswirkungen auf den Anteilskurs am Sekundärmarkt verbunden sein.
- 1.15.2 Nachhaltigkeitsbezogene Risiken
- Der Klimawandel und dessen Auswirkungen bergen potenziell finanzielle Risiken. Finanzbezogene Klimarisiken können in

zwei Kategorien eingeteilt werden: physische Risiken und Transitionsrisiken. Physische Risiken bestehen, wenn beispielsweise Schäden an Immobilien aufgrund von wetter- und klimabedingten Naturkatastrophen zunehmen. Transitionsrisiken entstehen beispielsweise aufgrund eingreifender Massnahmen der Klimapolitik. Die Auswirkungen von physischen Risiken zum Beispiel werden soweit möglich über Elementarschadenversicherungen abgesichert.

Die von der Fondsleitung definierten Nachhaltigkeitskriterien (siehe oben) ermöglichen gleichzeitig die Reduktion der Transitionsrisiken, indem der Energieverbrauch des Portfolios gemessen und anhand von festgelegten Kennzahlen ausgewiesen wird (siehe §8 des Fondsvertrags).

Weiter bezieht die Fondsleitung im Rahmen ihres Investitionsprozesses die relevanten nachhaltigkeitsbezogenen Risiken in ihre Anlageentscheidung mit ein und bewertet diese fortlaufend.

Der langfristige Charakter der Klimamodelle und -daten, neue wissenschaftliche Erkenntnisse und neu verfügbare Daten können einen Einfluss auf die Genauigkeit der Netto-Null-Ziele haben. Diese vorgenannten Veränderungen der Daten können aus einer Reihe von triftigen Gründen auftreten und die Basisdaten bzgl. Portfolioemissionen abändern, wie z.B. Rekalibrierung der Basisdaten aufgrund wesentlicher Änderungen der Datenabdeckung, -verfügbarkeit oder -qualität.

### 1.16 Liquiditätsrisikomanagement

Die Fondsleitung stellt ein angemessenes Liquiditätsmanagement sicher. Die Fondsleitung beurteilt die Liquidität des Immobilienfonds im Rahmen der Strukturierung und Auflegung, und danach jeweils grundsätzlich monatlich. Bei der Beurteilung werden verschiedene Szenarien analysiert und Kriterien berücksichtigt, u.a. Diversifikation und Grösse des Immobilienfonds, Fungibilität der Anlagen, Charakteristik des fondspezifischen Anlagemarktes, Marktliquidität und Markttiefe der Märkte in die der Immobilienfonds investiert. Für gewisse Anlageklassen mit beschränkter Liquidität oder beschränkt verfügbaren Marktinformationen (z.B. Immobilien, Hypotheken, alternative Anlagen) können diese Analysen in längeren Abständen erfolgen und die beigezogenen Kriterien können sich unterscheiden. Die Fondsleitung dokumentiert die Ergebnisse dieser Analysen und definiert und implementiert im Bedarfsfall geeignete Massnahmen, um allfällige Liquiditätsrisiken zu begrenzen. Die Faktoren, welche einen Einfluss auf das Liquiditätsrisiko haben, können sich laufend verändern, manchmal auch in unerwarteter und erheblicher Weise. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass beim Immobilienfonds, trotz den von der Fondsleitung durchgeführten Analysen und getroffenen Massnahmen, Liquiditätsrisiken (siehe auch unter Ziff. 1.15) entstehen.

## 2 Informationen über die Fondsleitung

### 2.1 Allgemeine Angaben zur Fondsleitung

Fondsleitung ist die UBS Fund Management (Switzerland) AG, Basel. Seit der Gründung im Jahre 1959 als Aktiengesellschaft ist die Fondsleitung mit Sitz in Basel im Fondsgeschäft tätig.

### 2.2 Weitere Angaben zur Fondsleitung

Die Fondsleitung verwaltet in der Schweiz per 31. Dezember 2023 insgesamt 423 Wertschriftenfonds und 8 Immobilienfonds mit einem Gesamtvermögen von CHF 339,3 Mrd.

Die Credit Suisse Funds AG verwaltete in der Schweiz per 31. Dezember 2023 insgesamt 284 kollektive Kapitalanlagen (inkl. Teilvermögen), wobei sich die Summe der verwalteten Vermögen auf CHF 342,1 Mrd. belief.

Adresse:

UBS Fund Management (Switzerland) AG

Aeschenvorstadt 1

4051 Basel

Internetseite:

[www.ubs.com](http://www.ubs.com)

### 2.3 Verwaltungs- und Leitorgane

#### Verwaltungsrat

- Michael Kehl, Präsident  
Managing Director, UBS Asset Management Switzerland AG,  
Zürich

- Dr. Daniel Brüllmann, Vizepräsident  
Managing Director, UBS Asset Management Switzerland AG,  
Zürich
- Francesca Gigli Prym, Mitglied  
Managing Director, UBS Fund Management (Luxembourg)  
S.A., Luxemburg
- Dr. Michèle Sennhauser, Mitglied  
Executive Director, UBS Asset Management Switzerland AG,  
Zürich
- Franz Gysin, unabhängiges Mitglied
- Werner Strebel, unabhängiges Mitglied
- Andreas Binder, unabhängiges Mitglied

#### **Geschäftsleitung**

- Eugène Del Cioppo, CEO
- Thomas Schärer, Deputy CEO, Head ManCo Substance &  
Oversight
- Yves Schepperle, Head WLS – Products
- Urs Fäs, Head Real Estate CH
- Georg Pfister, Head Operating Office, Finance, HR
- Marcus Eberlein, Head Investment Risk Control
- Thomas Reisser, Head Compliance & Operational Risk Control
- Beatrice Amez-Droz, Head WLS – BD / CRM

#### **2.4 Gezeichnetes und einbezahltes Kapital**

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

Die UBS Fund Management (Switzerland) AG ist eine 100%ige Konzerngesellschaft der UBS Group AG.

#### **2.5 Übertragung weiterer Teilaufgaben**

Die Fondsleitung hat verschiedene Teilaufgaben der Fondsadministration an Gruppengesellschaften der UBS Group AG im In- und Ausland übertragen.

Die genaue Ausführung des Auftrages regelt ein zwischen der Fondsleitung und den Gruppengesellschaften der UBS Group AG abgeschlossener Vertrag.

Die Liegenschaftsverwaltung und der technische Unterhalt sind vorwiegend an die Wincasa AG, Winterthur, übertragen. Die genaue Ausführung des Auftrages ist in separaten Verträgen geregelt.

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

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

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

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

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

#### **3.1 Allgemeine Angaben zur Depotbank**

Depotbank ist die UBS Switzerland AG, Bahnhofstrasse 45, 8001 Zürich. Die Bank wurde 2014 als Aktiengesellschaft mit Sitz in Zürich gegründet und übernahm per 14. Juni 2015 das in der Schweiz gebuchte Privat- und Unternehmenskundengeschäft sowie das in der Schweiz gebuchte Wealth Management Geschäft von UBS AG.

UBS Switzerland AG ist eine Konzerngesellschaft von UBS Group AG. UBS Group AG gehört mit einer konsolidierten Bilanzsumme von USD 1 104 364 Mio. und ausgewiesenen Eigenmitteln von USD 57 218 Mio. per 31. Dezember 2022 zu den finanzstärksten Banken der Welt. Sie beschäftigt weltweit 72 597 Mitarbeiter in einem weit verzweigten Netz von Geschäftsstellen.

#### **3.2 Weitere Angaben zur Depotbank**

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

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

Die Dritt- und Zentralverwahrung bringt es mit sich, dass die Fondsleitung an den hinterlegten Wertpapieren nicht mehr das Allein-, sondern nur noch das Miteigentum hat. Sind die Dritt- und Zentralverwahrer überdies nicht beaufsichtigt, so dürften sie organisatorisch nicht den Anforderungen genügen, welche an Schweizer Banken gestellt werden.

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

Die Depotbank ist bei den US-Steuerbehörden als Reporting Financial Institution unter einem Model 2 IGA im Sinne der Sections 1471 - 1474 des U.S. Internal Revenue Code (Foreign Account Tax Compliance Act, einschliesslich diesbezüglicher Erlasse, «FATCA») gemeldet.

### **4 Informationen über Dritte**

#### **4.1 Zahlstellen**

- Zahlstellen sind UBS Switzerland AG (bis 30. Juni 2024: Credit Suisse (Schweiz) AG), Bahnhofstrasse 45, 8001 Zürich, mit sämtlichen Geschäftsstellen in der Schweiz

#### **4.2 Schätzungsexperte**

Die Fondsleitung hat mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde die Wüest Partner AG, Zürich, als Schätzungsexperte beauftragt. Die Wüest Partner AG zeichnet sich aus durch ihre langjährige Erfahrung in der Schätzung von Immobilienwerten. Die genaue Ausführung des Auftrages regelt ein zwischen der Fondsleitung und der Wüest Partner AG abgeschlossener Auftrag. Innerhalb der Wüest Partner AG wurden folgende Hauptverantwortliche beauftragt:

- Andreas Ammann, dipl. Architekt ETH/SIA
- Gino Fiorentin, dipl. Architekt HTL
- Pascal Marazzi-de Lima, dipl. Architekt ETH

### **5 Weitere Informationen**

#### **5.1 Nützliche Hinweise**

Valorennummer 10 077 844  
ISIN-Nummer CH010 077 844 5  
Rechnungseinheit Schweizerfranken

#### **5.2 Publikationen des Immobilienfonds**

Bei einer Fondsvertragsänderung, einem Wechsel der Fondsleitung oder der Depotbank sowie der Auflösung des Immobilienfonds erfolgt die Veröffentlichung durch die Fondsleitung auf der Internetplattform [www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch). Die Fondsleitung publiziert die Ausgabe- und Rücknahmepreise bzw. den Nettoinventarwert mit dem Hinweis «exklusive Kommissionen» bei jeder Ausgabe und Rücknahme von Anteilen auf der Internetplattform [www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch). Kurse werden täglich in durch die Fondsleitung bestimmten Zeitungen, Zeitschriften bzw. elektronischen Medien publiziert.

#### **5.3 Versicherung der Immobilien**

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

#### **5.4 Verkaufsrestriktionen**

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

- a) Für folgende Länder liegt eine Bewilligung für die Vertriebstätigkeit vor: Schweiz
- b) Anteile dieses Immobilienfonds dürfen innerhalb der USA und ihren Territorien weder angeboten, verkauft noch ausgeliefert werden. Anteile dieses Immobilienfonds dürfen Bürgern der USA oder Personen mit Wohnsitz oder Sitz in den USA und/oder anderen natürlichen oder juristischen Personen, deren Einkommen und/oder Erträge, ungeachtet der Herkunft, der US-Einkommenssteuer unterliegen, sowie Personen, die gemäss Regulation S des US Securities Act von 1933 und/oder dem US Commodity Exchange Act in der jeweils gültigen Fassung als US-Personen gelten, 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.

### **6 Weitere Anlageinformationen**

#### **6.1 Profil des typischen Anlegers**

Der Immobilienfonds eignet sich für Anleger mit einem mittel- bis langfristigen Anlagehorizont, die in erster Linie einen laufenden Ertrag suchen. Die Anleger können zeitweilige Schwankungen des Inventarwertes, resp. des Börsenkurses der Fondsanteile in Kauf nehmen und sind nicht auf einen bestimmten Termin hin auf eine Realisierung der Anlage angewiesen.

#### **6.2 Anlagegrenzen gemäss deutschem Investmentsteuergesetz**

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

Aus steuerlichen Gründen werden fortlaufend mehr als 50% des Aktivvermögens des Investmentfonds in – aus deutscher Sicht – ausländische Immobilien und Auslands-Immobilien Gesellschaften angelegt.

Verschiedene Faktoren können dazu führen, dass der Immobilienfonds vorübergehend die oben genannte Anlagegrenze nicht erreicht. Aus einer vorübergehenden Nichteinhaltung folgende negative steuerliche Konsequenzen können nicht ausgeschlossen werden.

Für Auskünfte zu den steuerlichen Auswirkungen einer Anlage in Anteile des Immobilienfonds gemäss deutschem Investmentsteuergesetz wenden sich Anleger an ihren Steuerberater.

### **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, Depotbank

1. Unter der Bezeichnung «UBS (CH) Property Fund - Direct Green Property» besteht ein vertraglicher Anlagefonds der Art «Immobilienfonds» im Sinne von Art. 25 ff. i.V.m. Art. 58 ff. des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG).
2. Fondsleitung ist die UBS Fund Management (Switzerland) AG, Basel.
3. Depotbank ist die UBS Switzerland AG, Zürich.

### II. Rechte und Pflichten der Vertragsparteien

#### § 2 Der Fondsvertrag

Die Rechtsbeziehungen zwischen Anlegern<sup>1</sup> 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 legen Rechenschaft ab über die von ihnen verwalteten kollektiven Kapitalanlagen und informieren über sämtliche den Anlegern direkt oder indirekt belasteten Gebühren und Kosten sowie über von Dritten zugeflossene Entschädigungen, insbesondere Provisionen, Rabatte oder sonstige vermögenswerte Vorteile.
3. Die Fondsleitung darf die Anlageentscheide sowie Teilaufgaben Dritten übertragen, soweit dies im Interesse einer sachgerechten Verwaltung liegt. Sie beauftragt ausschliesslich Personen, die über die für diese Tätigkeit notwendigen Fähigkeiten, Kenntnisse und Erfahrungen und über die erforderlichen Bewilligungen verfügen. Sie instruiert und überwacht die beigezogenen Dritten sorgfältig. Die Fondsleitung bleibt für die Erfüllung der aufsichtsrechtlichen Pflichten verantwortlich und wahrt bei der Übertragung von Aufgaben die Interessen der Anleger. Für Handlungen der Personen, denen die Fondsleitung Aufgaben übertragen hat, haftet sie wie für eigenes Handeln.  
Die Anlageentscheide dürfen nur an Vermögensverwalter übertragen werden, die über die erforderliche Bewilligung verfügen.
4. Die Fondsleitung kann mit Zustimmung der Depotbank eine Änderung dieses Fondsvertrages bei der Aufsichtsbehörde beantragen (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 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. 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 ist für die Konto- und Depotführung des Immobilienfonds verantwortlich, kann aber nicht selbständig über dessen Vermögen verfügen.
3. 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.
4. Die Depotbank führt die erforderlichen Aufzeichnungen und Konten so, dass sie jederzeit die verwahrten Vermögensgegenstände der einzelnen Anlagefonds voneinander unterscheiden kann.  
Die Depotbank prüft bei Vermögensgegenständen, die nicht in Verwahrung genommen werden können, das Eigentum der Fondsleitung und führt darüber Aufzeichnungen.
5. Die Depotbank und ihre Beauftragten unterliegen der Treue-, Sorgfalts- und Informationspflicht. Sie handeln unabhängig und wahren ausschliesslich die Interessen der Anleger. Sie treffen die organisatorischen Massnahmen, die für eine einwandfreie Geschäftsführung erforderlich sind. Sie legen Rechenschaft ab über die von ihnen aufbewahrten kollektiven Kapitalanlagen und informieren über sämtliche den Anlegern direkt oder indirekt belasteten Gebühren und Kosten sowie über von Dritten zugeflossene Entschädigungen, insbesondere Provisionen, Rabatte oder sonstige vermögenswerte Vorteile.
6. Die Depotbank kann Dritt- und Zentralverwahrer im In- oder Ausland mit der Aufbewahrung des Fondsvermögens beauftragen, soweit dies im Interesse einer sachgerechten Verwahrung liegt. Sie prüft und überwacht, ob der von ihr beauftragte Dritt- oder Zentralverwahrer:
  - a) über eine angemessene Betriebsorganisation, finanzielle Garantien und die fachlichen Qualifikationen verfügt, die für die Art und die Komplexität der Vermögensgegenstände, die ihm anvertraut wurden, erforderlich sind;
  - b) einer regelmässigen externen Prüfung unterzogen und damit sichergestellt wird, dass sich die Finanzinstrumente in seinem Besitz befinden;
  - c) die von der Depotbank erhaltenen Vermögensgegenstände so verwahrt, dass sie von der Depotbank durch regelmässige Bestandesabgleiche zu jeder Zeit eindeutig als

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

zum Fondsvermögen gehörend identifiziert werden können;

- d) die für die Depotbank geltenden Vorschriften hinsichtlich der Wahrnehmung ihrer delegierten Aufgaben und der Vermeidung von Interessenkonflikten einhält.

Die Depotbank haftet für den durch den Beauftragten verursachten Schaden, sofern sie nicht nachweisen kann, dass sie bei der Auswahl, Instruktion und Überwachung die nach den Umständen gebotene Sorgfalt angewendet hat. Der Prospekt enthält Ausführungen zu den mit der Übertragung der Aufbewahrung auf Dritt- und Zentralverwahrer verbundenen Risiken. Für Finanzinstrumente darf die Übertragung im Sinne des vorstehenden Absatzes nur an beaufsichtigte Dritt- oder Zentralverwahrer erfolgen. Davon ausgenommen ist die zwingende Verwahrung an einem Ort, an dem die Übertragung an beaufsichtigte Dritt- oder Zentralverwahrer nicht möglich ist, wie insbesondere aufgrund zwingender Rechtsvorschriften oder der Modalitäten des Anlageprodukts. Die Anleger sind im Prospekt über die Aufbewahrung durch nicht beaufsichtigte Dritt- oder Zentralverwahrer zu informieren.

7. 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.
8. Die Depotbank hat Anspruch auf die in den §§ 18 und 19 vorgesehenen Vergütungen, auf Befreiung von den Verbindlichkeiten, die sie in richtiger Erfüllung ihrer Aufgaben eingegangen ist, und auf Ersatz der Aufwendungen, die sie zur Erfüllung dieser Verbindlichkeiten gemacht hat.
9. Die Depotbank sowie deren Beauftragte und die ihnen nahestehenden natürlichen und juristischen Personen dürfen vom Immobilienfonds keine Immobilienwerte übernehmen oder ihm abtreten.
- Die Aufsichtsbehörde kann in begründeten Einzelfällen Ausnahmen vom Verbot von Geschäften mit nahestehenden Personen bewilligen, wenn die Ausnahme im Interesse der Anleger ist und zusätzlich zur Schätzung der ständigen Schätzungsexperten des Immobilienfonds ein von diesen beziehungsweise deren Arbeitgeber und von der Fondsleitung sowie der Depotbank des Immobilienfonds unabhängiger Schätzungsexperte die Marktkonformität des Kaufs- und Verkaufspreises des Immobilienwertes sowie der Transaktionskosten bestätigt.
- Die Prüfgesellschaft bestätigt im Rahmen ihrer Prüfung der Fondsleitung die Einhaltung der besonderen Treuepflicht bei Immobilienanlagen.

## § 5 Die 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 Auskunft über die Grundlagen für die Berechnung des Nettoinventarwertes pro Anteil. Machen die Anleger ein Interesse an näheren Angaben über einzelne Geschäfte der Fondsleitung wie die Ausübung von Mitgliedschafts- und Gläubigerrechten oder über das Riskmanagement 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 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.
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);
  - d) eine durch Split oder Fusion im Interesse der Anleger entstandene Anteilsfraktion im Gesamtbestand eines Anlegers liegt.

Die Rücknahme hat ohne weitere Kommissionen und Gebühren zu erfolgen. Beabsichtigt die Fondsleitung, von diesem Recht Gebrauch zu machen, sind die Anleger mindestens einen Monat vor der Rücknahme mittels einmaliger Publikation in den Publikationsorganen davon in Kenntnis zu setzen und die Aufsichtsbehörde und die Prüfgesellschaft vorgängig zu informieren.

## § 6 Anteile und Anteilsklassen

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

## III. Richtlinien der Anlagepolitik

### A Anlagegrundsätze

#### § 7 Einhaltung der Anlagevorschriften

1. Bei der Auswahl der einzelnen Anlagen 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.
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 Anlageziel und Anlagepolitik

1. Die Fondsleitung investiert das Vermögen dieses Immobilienfonds vorwiegend in nachhaltige Immobilienwerte und Immobilienprojekte in der ganzen Schweiz, d.h. in Grundstücke einschliesslich Zugehör. Die mit diesen Anlagen verbundenen Risiken sind im Prospekt offengelegt. Der Immobilienfonds hält Immobilien in direktem Grundbesitz. Die Grundstücke werden im Grundbuch auf den Namen der Fondsleitung eingetragen, unter Anmerkung der Zugehörigkeit zum Immobilienfonds.
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
    - Bauten mit gemischter Nutzung
    - Stockwerkeigentum
    - Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten; unbebaute Grundstücke müssen erschlossen und für eine umgehende Überbauung geeignet sein sowie über eine rechtskräftige Baubewilligung für deren Überbauung verfügen. Mit der Ausführung der Bauarbeiten muss vor Ablauf der Gültigkeitsdauer der jeweiligen Baubewilligung begonnen werden können.
    - Baurechtsgrundstücke (inkl. Bauten und Baudienstbarkeiten)

Gewöhnliches Miteigentum an Grundstücken ist zulässig, sofern die Fondsleitung einen beherrschenden Einfluss ausüben kann, d.h. wenn sie über die Mehrheit der Miteigentumsanteile und Stimmen verfügt.
  - b) Anteile an anderen schweizerischen Immobilienfonds sowie Immobilieninvestmentgesellschaften mit Sitz in der Schweiz. Die Anteile oder Aktien müssen an einer Schweizer Börse kotiert sein.  
Die Fondsleitung darf unter Vorbehalt von § 19 Ziff. 10 Anteile an Zielfonds erwerben, die unmittelbar oder mittelbar von ihr selbst oder von einer Gesellschaft verwaltet werden, mit der sie durch gemeinsame Verwaltung oder Beherrschung oder durch eine wesentliche direkte oder indirekte Beteiligung verbunden ist.
  - c) Schuldbriefe oder andere vertragliche Grundpfandrechte.
3. Die Fondsleitung darf für Rechnung des Fonds Bauten erstellen lassen. Sie darf in diesem Fall für die Zeit der Vorbereitung, des Baus oder der Gebäudesanierung der Ertragsrechnung des Immobilienfonds für Bauland und angefangene Bauten einen Bauzins zum marktüblichen Satz gutschreiben, sofern dadurch die Kosten den geschätzten Verkehrswert nicht übersteigen. Nach Fertigstellung der Bauten lässt die Fondsleitung den Verkehrswert schätzen.
4. Die Fondsleitung investiert vorwiegend in nachhaltige Neubauprojekte, Bauten und Umbauten. Die Nachhaltigkeit wird bewertet nach den Kriterien des proprietären Gütesiegels *greenproperty*. Dieses beurteilt die Immobilien in den Dimensionen (i) Nutzung, (ii) Infrastruktur, (iii) CO<sub>2</sub>/Energie, (iv) Materialien und (v) Lebenszyklus.
5. Die Fondsleitung strebt ein nachhaltiges Immobilienmanagement an. Das Anlageziel des Immobilienfonds besteht hauptsächlich in der langfristigen Substanzerhaltung und in der Ausschüttung angemessener Erträge, die auf einem sorgsamem Umgang mit nicht-erneuerbaren Ressourcen und dem Klimaschutz basieren.  
Die Nachhaltigkeitspolitik für den Immobilienfonds gestaltet sich wie folgt: Die Aspekte der Nachhaltigkeit werden in den gesamten Entscheidungsprozess einbezogen und entlang des gesamten Lebenszyklus der Liegenschaften umgesetzt (ESG-Integration). Des Weiteren richtet die Fondsleitung das Portfolio des Immobilienfonds auf die Verringerung des ökologischen Fussabdrucks über die Zeit aus, indem der Treibhausgasausstoss des Portfolios über die Zeit reduziert wird (Klimaausrichtung).  
Die Fondsleitung wendet für diesen Immobilienfonds somit die Nachhaltigkeitsansätze «**ESG-Integration**» und «**Klimaausrichtung**» an, die im Prospekt unter Ziff. 1.10.2 im Detail beschrieben werden.

In Bezug auf die Klimaausrichtung hat die Fondsleitung für den Immobilienfonds folgende Nachhaltigkeitsziele (sog. 'Zielmatrix') festgelegt:

- CO<sub>2</sub>e-Emissionen (kg CO<sub>2</sub>e\*/m<sup>2</sup> EBF\*\*/Jahr):
    - Netto-Null CO<sub>2</sub>e-Ziel für Scope 1 + 2 Emissionen: 100% bis 2050
    - Zwischenziel: -60% bis 2035 der Scope 1 + 2 Emissionen (Basis 2019)
  - Energieverbrauch (kWh\*\*\*/m<sup>2</sup> EBF/Jahr):
    - 30% der Wärmeenergie und des Allgemeinstroms (ohne Mieterstrom) bis 2040 (Basis 2019)
    - Zwischenziel: -10% der Wärmeenergie und des Allgemeinstroms (ohne Mieterstrom) bis 2030 (Basis 2019)
  - Erneuerbare Energiequellen der Wärmeenergie und Allgemeinstrom (ohne Mieterstrom) (Anteil in % des Energieverbrauchs des Portfolios): mindestens 50% bis 2040  
Zwischenziel: Mindestens 25% bis 2030
  - Abdeckungsgrad der Energie und CO<sub>2</sub>e-Emissionsdaten Scope 1 + 2: 100% bis 2030
  - Mindestabdeckungsgrad der Energie – und CO<sub>2</sub>e-Emissionsdaten Scope 1 + 2 beträgt 70%.
- \* CO<sub>2</sub>e = CO<sub>2</sub>-Äquivalente werden verwendet, um Treibhausgasemissionen aus unterschiedlichen Quellen in einer einzigen Einheit zu messen und zu vergleichen  
\*\* EBF = Energiebezugsfläche  
\*\*\* kWh = Kilowattstunde

Die Fondsleitung investiert 100% der Anlagen (gemäss §8 des Fondsvertrages), die den Vorgaben der Nachhaltigkeitspolitik entsprechen. Dabei müssen mindestens 75% der Immobilienanlagen im Fondsvermögen über ein proprietäres Gütesiegel *greenproperty* verfügen ([www.greenproperty.ch](http://www.greenproperty.ch)). Das Reporting erfolgt dabei im Einklang mit den massgebenden Regulierungen der AMAS (siehe Prospekt Ziff. 1.10.2).

Weitere Informationen hierzu sind dem Prospekt zu entnehmen.

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

## § 9 Sicherstellung der Verbindlichkeiten und kurzfristig verfügbare Mittel

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

## B Anlagetechniken und -instrumente

### § 10 Effektenleihe

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 Schuldbriefen oder anderen vertraglichen Grundpfandrechten.
2. Die Fondsleitung darf für Rechnung des Immobilienfonds Kredite aufnehmen.

### § 14 Belastung der Grundstücke

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

### C Anlagebeschränkungen

#### § 15 Risikoverteilung und deren Beschränkungen

1. Die Anlagen sind nach Objekten, deren Nutzungsart, Alter, Bausubstanz und Lage zu verteilen.
2. Die Anlagen sind auf mindestens zehn Grundstücke zu verteilen. Siedlungen, die nach den gleichen baulichen Grundsätzen erstellt worden sind, sowie aneinander grenzende Parzellen gelten als ein einziges Grundstück.
3. Der Verkehrswert eines Grundstücks darf nicht mehr als 25% des Fondsvermögens betragen.
4. Im Weiteren beachtet die Fondsleitung bei der Verfolgung der Anlagepolitik gemäss § 8 folgende Anlagebeschränkungen bezogen auf das Fondsvermögen:
  - a) Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten bis höchstens 30%
  - b) Baurechtsgrundstücke bis höchstens 30%
  - c) Schuldbriefe und andere vertragliche Grundpfandrechte bis höchstens 10%
  - d) Anteile an anderen Immobilienfonds und Immobilieninvestmentgesellschaften bis höchstens 25%
  - e) Neubauprojekte, Bauten und Umbauten welche die Voraussetzung von § 8 Ziff. 4 nicht erfüllen bis höchstens 25%
  - f) Die Anlagen nach Buchstaben a und b vorstehend zusammen bis höchstens 40%

### IV. Berechnung des Nettoinventarwertes, Ausgabe und Rücknahme von Anteilen, 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 Schweizerfranken berechnet.
2. Die Fondsleitung lässt auf den Abschluss jedes Rechnungsjahres sowie bei der Ausgabe von Anteilen den Verkehrswert der zum Immobilienfonds gehörenden Grundstücke (inkl. angefangener Bauten) durch unabhängige Schätzungsexperten überprüfen. Dazu beauftragt die Fondsleitung mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde mindestens zwei natürliche oder eine juristische Person als unabhängige Schätzungsexperten (siehe Prospekt, Ziff. 4.3). 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 drei Monate ist und sich die Verhältnisse nicht wesentlich geändert haben.
3. An einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelte Anlagen sind mit dem am Hauptmarkt bezahlten aktuellen Kursen zu bewerten. Andere Anlagen oder Anlagen, für die keine aktuellen Kurse verfügbar sind, sind mit dem Preis zu bewerten, der bei sorgfältigem Verkauf im Zeitpunkt der Schätzung wahrscheinlich erzielt würde. Die Fondsleitung wendet in diesem Fall zur Ermittlung des Verkehrswertes angemessene und in der Praxis anerkannte Bewertungsmodelle und -grundsätze an.

4. Offene kollektive Kapitalanlagen werden mit ihrem Rücknahmepreis bzw. Nettoinventarwert bewertet. Werden sie regelmässig an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt, so kann die Fondsleitung diese gemäss Ziff. 3 bewerten.
5. Der Wert von kurzfristigen festverzinslichen Effekten, welche nicht an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt werden, wird wie folgt bestimmt: Der Bewertungspreis solcher Anlagen wird, ausgehend vom Nettoerwerbspreis, unter Konstanzhaltung 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 Asset Management Association Switzerland Richtlinie für die Immobilienfonds.
8. Die Bewertung von Bauland und angefangenen Bauten erfolgt nach dem Verkehrswertprinzip. Die Fondsleitung lässt die angefangenen Bauten, welche zu Verkehrswerten aufgeführt werden, auf den Abschluss des Rechnungsjahres schätzen.
9. Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt einheitlich mittels der Discounted-Cashflow-Methode (DCF). Ausgenommen davon sind allfällige unbebaute Grundstücke, welche mit der Vergleichswert- und Residualwertmethode bewertet werden. Bei der DCF-Methode wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung erfolgt je Liegenschaft marktgerecht und risikoadjustiert, d.h. unter Berücksichtigung ihrer individuellen Chancen und Risiken.
10. Der Nettoinventarwert eines Anteils ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten des Immobilienfonds sowie um die bei einer allfälligen Liquidation des Immobilienfonds wahrscheinlich anfallenden Steuern, dividiert durch die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile. Er wird auf zwei Dezimalstellen gerundet.

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

1. Die Ausgabe von Anteilen ist jederzeit möglich, doch darf sie nur tranchenweise erfolgen, wobei die bisherige Anzahl Anteile maximal verdoppelt werden kann. Die Fondsleitung bietet neue Anteile zuerst den bisherigen Anlegern an.
2. Die Rücknahme von Anteilen erfolgt in Übereinstimmung mit § 5 Ziff. 5. Die Fondsleitung kann die während eines Rechnungsjahres gekündigten Anteile nach Abschluss desselben vorzeitig zurückzahlen, wenn:
  - a) der Anleger dies bei der Kündigung schriftlich verlangt;
  - b) sämtliche Anleger, die eine vorzeitige Rückzahlung gewünscht haben, befriedigt werden können.Ferner stellt die Fondsleitung über eine Bank oder einen Effektenhändler einen regelmässigen börslichen oder ausserbörslichen Handel der Immobilienfondsanteile sicher. Der Prospekt regelt die Einzelheiten.
3. Der Ausgabe- und Rücknahmepreis der Anteile basiert auf dem am Bewertungstag gemäss § 16 berechneten Nettoinventarwert je Anteil. Die Nebenkosten für den Ankauf der Anlagen (Handänderungssteuern, Notariatskosten, Gebühren, marktconforme Courtagen, Abgaben usw.), die dem Immobilienfonds aus der Anlage des einbezahlten Betrages entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen, werden dem Fondsvermögen belastet. Bei der Rücknahme werden vom Nettoinventarwert die Nebenkosten, die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen, abgezogen. Der bei Rücknahmen jeweils angewandte Satz wird in der entsprechenden Abrechnung ausgewiesen. Ausserdem kann bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen zum Nettoinventarwert eine Ausgabekommission gemäss § 18 zugeschlagen

- resp. eine Rücknahmekommission gemäss § 18 vom Nettoinventarwert abgezogen werden. Ausgabe- und Rücknahmepreis werden auf einen Franken gerundet.
4. Die Fondsleitung kann die Ausgabe der Anteile jederzeit einstellen sowie Anträge auf Zeichnung oder Umtausch von Anteilen zurückweisen.
  5. Die Fondsleitung kann im Interesse der Gesamtheit der Anleger die Rückzahlung der Anteile vorübergehend und ausnahmsweise aufschieben, wenn:
    - a) ein Markt, welcher Grundlage für die Bewertung eines wesentlichen Teils des Fondsvermögens bildet, geschlossen ist oder wenn der Handel an einem solchen Markt beschränkt oder ausgesetzt ist;
    - b) ein politischer, wirtschaftlicher, militärischer, monetärer oder anderer Notfall vorliegt;
    - c) wegen Beschränkungen des Devisenverkehrs oder Beschränkungen sonstiger Übertragungen von Vermögenswerten Geschäfte für den Immobilienfonds undurchführbar werden;
    - d) zahlreiche Anteile gekündigt werden und dadurch die Interessen der übrigen Anleger wesentlich beeinträchtigt werden können.
  6. Die Fondsleitung teilt den Entscheid über den Aufschub unverzüglich der Prüfgesellschaft, der Aufsichtsbehörde sowie in angemessener Weise den Anlegern mit.
  7. Solange die Rückzahlung der Anteile aus den unter Ziff. 5 Bst. a bis c genannten Gründen aufgeschoben ist, findet keine Ausgabe von Anteilen statt.

## V. Vergütungen und Nebenkosten

### § 18 Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger

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

### § 19 Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens

1. Für die Leitung des Immobilienfonds sowie der Vermögensverwaltung des Immobilienfonds stellt die Fondsleitung zulasten des Immobilienfonds eine vierteljährlich belastete Kommission von jährlich maximal 1% des durchschnittlichen Gesamtfondsvermögens in Rechnung (Verwaltungskommission). Der effektiv angewandte Satz der Verwaltungskommission ist jeweils aus dem Jahres- und Halbjahresbericht ersichtlich.
2. Für die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs des Immobilienfonds und die sonstigen in § 4 aufgeführten Aufgaben der Depotbank belastet die Depotbank dem Immobilienfonds eine Kommission von jährlich maximal 0,05% des Nettofondsvermögens (Depotbankkommission). Der effektiv angewandte Satz der Depotbankkommission ist jeweils aus dem Jahres- und Halbjahresbericht ersichtlich.
3. Fondsleitung und Depotbank haben ausserdem Anspruch auf Ersatz der folgenden Auslagen, die ihnen in Ausführung des Fondsvertrages entstanden sind:
  - a) Kosten für den An- und Verkauf von Anlagen, namentlich marktübliche Courtagen, Kommissionen, Steuern und Abgaben, sowie Kosten für die Überprüfung und Aufrechterhaltung von Qualitätsstandards bei physischen Anlagen;

- b) Abgaben der Aufsichtsbehörde für die Gründung, Änderung, Liquidation, Fusion oder Vereinigung des Immobilienfonds;
  - c) Jahresgebühr der Aufsichtsbehörde;
  - d) Honorare der Prüfgesellschaft für die jährliche Prüfung sowie für Bescheinigungen im Rahmen von Gründungen, Änderungen, Liquidation, Fusion oder Vereinigung des Immobilienfonds;
  - e) Honorare für Rechts- und Steuerberatung im Zusammenhang mit Gründungen, Änderungen, Liquidation, Fusion oder Vereinigung des Immobilienfonds sowie der allgemeinen Wahrnehmung der Interessen des Immobilienfonds und seiner Anleger;
  - f) Notariats- und Handelsregisterkosten für die Eintragung von kollektiven Kapitalanlagen ins Handelsregister sowie für Änderungen der eingetragenen Tatsachen;
  - g) Kosten für die Publikation des Nettoinventarwertes des Immobilienfonds sowie sämtliche Kosten für Mitteilungen an die Anleger einschliesslich Übersetzungskosten, welche nicht einem Fehlverhalten der Fondsleitung zuzuschreiben sind;
  - h) Kosten für den Druck und die Übersetzung juristischer Dokumente sowie Jahres- und Halbjahresberichte des Immobilienfonds;
  - i) 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;
  - j) Kosten im Zusammenhang mit der Ausübung von Stimmrechten oder Gläubigerrechten durch den Immobilienfonds, einschliesslich der Honorarkosten für externe Berater;
  - k) Kosten und Honorare im Zusammenhang mit im Namen des Immobilienfonds eingetragenen geistigen Eigentum oder mit Nutzungsrechten des Immobilienfonds;
  - l) alle Kosten, die durch die Ergreifung ausserordentlicher Schritte zur Wahrung der Anlegerinteressen durch die Fondsleitung, den Vermögensverwalter oder die Depotbank verursacht werden.
4. Zusätzlich haben Fondsleitung und Depotbank ausserdem Anspruch auf Ersatz der folgenden Auslagen, die ihnen in Ausführung des Fondsvertrages entstanden sind:
    - a) Kosten für den An- und Verkauf von Immobilienanlagen, namentlich marktübliche Vermittlungskommissionen, Berater- und Anwaltshonorare, Notar- und andere Gebühren sowie Steuern;
    - b) marktübliche an Dritte bezahlte Courtagen im Zusammenhang mit Erstvermietungen von Immobilien bei Neubauten und nach Sanierungen;
    - c) marktübliche Kosten für die Verwaltung der Liegenschaften durch Dritte;
    - d) Liegenschaftsaufwand, insbesondere Unterhalts- und Betriebskosten einschliesslich Versicherungskosten, öffentlich-rechtliche Abgaben sowie Kosten für Service- und Infrastrukturdienstleistungen, sofern dieser marktüblich ist und nicht von Dritten getragen wird;
    - e) Honorare der unabhängigen Schätzungsexperten deren Hilfspersonen sowie allfälliger weiterer Experten für den Interessen der Anleger dienende Abklärungen;
    - f) Beratungs- und Verfahrenskosten im Zusammenhang mit der allgemeinen Wahrnehmung der Interessen des Immobilienfonds und seiner Anleger.
  5. Die Fondsleitung kann für ihre eigenen Bemühungen im Zusammenhang mit den folgenden Tätigkeiten eine Kommission erheben, sofern die Tätigkeit nicht von Dritten ausgeübt wird:
    - a) Kauf und Verkauf von Grundstücken, bis zu maximal 2,00% des Kaufs- oder des Verkaufspreises, sofern die Fondsleitung damit nicht einen Dritten beauftragt;
    - b) Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten, bis zu maximal 3,00% der Baukosten;
    - c) Verwaltung der Liegenschaften, bis zu maximal 5,00% der jährlichen Bruttomietzinseinnahmen.
  6. Die Kosten, Gebühren und Steuern im Zusammenhang mit der Erstellung von Bauten, Sanierungen und Umbauten (namentlich marktübliche Planer- und Architektenhonorare, Baubewilligungs- und Anschlussgebühren, Kosten für die Einräumung

von Dienstbarkeiten etc.) werden direkt den Gestehungskosten der Immobilienanlagen zugeschlagen.

7. Die Kosten nach Ziff. 3 Bst. a und Ziff. 4 Bst. a werden direkt dem Einstandswert zugeschlagen bzw. dem Verkaufswert abgezogen.
8. Die 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;
9. Die Fondsleitung und deren Beauftragte bezahlen keine Retrozessionen zur Entschädigung der Vertriebstätigkeit von Fondsanteilen. Sie können hingegen gemäss den Bestimmungen im Prospekt Rabatte bezahlen, um die auf den Anleger entfallenden, dem Immobilienfonds belasteten Gebühren und Kosten zu reduzieren.
10. Erwirbt die Fondsleitung Anteile anderer kollektiver Kapitalanlagen, die unmittelbar oder mittelbar von ihr selbst oder von einer Gesellschaft verwaltet werden, mit der sie durch gemeinsame Verwaltung oder Beherrschung oder durch eine wesentliche direkte oder indirekte Beteiligung verbunden ist («verbundene Zielfonds»), so dürfen bei solchen Anlagen allfällige Ausgabe- oder Rücknahmekommissionen der verbundenen Zielfonds nicht dem Immobilienfonds belastet werden. Die Verwaltungskommission der Zielfonds, in die das Vermögen des Immobilienfonds investiert wird, darf unter Berücksichtigung von allfälligen Retrozessionen und Rabatten höchstens 1,5% betragen. Im Jahresbericht ist der maximale Satz der Verwaltungskommissionen der Zielfonds, in die investiert wird, unter Berücksichtigung von allfälligen Retrozessionen und Rabatten anzugeben.

## VI. Rechenschaftsablage und Prüfung

### § 20 Rechenschaftsablage

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

### § 21 Prüfung

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

## VII. Verwendung des Erfolges

### § 22

1. Der Nettoertrag des Immobilienfonds wird jährlich spätestens innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres in der Rechnungseinheit Schweizerfranken an die Anleger ausgeschüttet.  
Die Fondsleitung kann zusätzlich Zwischenausschüttungen aus den Erträgen vornehmen.
2. Bis zu 30% des Nettoertrages können auf neue Rechnung vorgetragen werden. Beträgt der Nettoertrag eines Rechnungsjahres inklusive vorgetragener Erträge aus früheren Rechnungsjahren weniger als 1% des Nettovermögens und weniger als CHF 1 pro Anteil, so kann auf eine Ausschüttung verzichtet und der gesamte Nettoertrag auf neue Rechnung vorgetragen werden.
3. Realisierte Kapitalgewinne aus der Veräusserung von Sachen und Rechten können von der Fondsleitung ganz oder teilweise ausgeschüttet oder ganz oder teilweise zur Wiederanlage zurückbehalten werden.

## VIII. Publikationen des Immobilienfonds

### § 23

1. Publikationsorgane des Immobilienfonds sind die im Prospekt genannten Printmedien oder elektronischen Medien. Der Wechsel eines Publikationsorgans ist in den Publikationsorganen anzuzeigen.
2. In den Publikationsorganen werden insbesondere Zusammenfassungen wesentlicher Änderungen des Fondsvertrages unter Hinweis auf die Stellen, bei denen die Änderungen im Wortlaut kostenlos bezogen werden können, der Wechsel der Fondsleitung und/oder der Depotbank, die Schaffung, Aufhebung oder Vereinigung von Anteilsklassen sowie die Liquidation des Immobilienfonds veröffentlicht. Änderungen, die von Gesetzes wegen erforderlich sind, welche die Rechte der Anleger nicht berühren oder die ausschliesslich formeller Natur sind, können mit Zustimmung der Aufsichtsbehörde von der Publikationspflicht ausgenommen werden.
3. Die Fondsleitung publiziert die Ausgabe- und Rücknahmepreise bzw. den Nettoinventarwert mit dem Hinweis «exklusive Kommissionen» bei jeder Ausgabe und Rücknahme von Anteilen in den im Prospekt genannten Print- oder elektronischen Medien. Die Kurse werden täglich publiziert.
4. Der Verkaufsprospekt mit integriertem Fondsvertrag, das Basisinformationsblatt und die letzten Jahres- und Halbjahresberichte können bei der Fondsleitung, der Depotbank und bei allen Vertreibern kostenlos bezogen werden.

## IX. Umstrukturierung und Auflösung

### § 24 Vereinigung

1. Die Fondsleitung kann mit Zustimmung der Depotbank Immobilienfonds vereinigen, indem sie auf den Zeitpunkt der Vereinigung die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten des bzw. der zu übertragenden Immobilienfonds auf den übernehmenden Immobilienfonds überträgt. Die Anleger des übertragenden Immobilienfonds erhalten Anteile am übernehmenden Immobilienfonds in entsprechender Höhe. Allfällige Fraktionen werden in bar ausbezahlt. Auf den Zeitpunkt der Vereinigung wird der übertragende Immobilienfonds ohne Liquidation aufgelöst und der Fondsvertrag des übernehmenden Immobilienfonds gilt auch für den übertragenden Immobilienfonds.
2. Immobilienfonds können nur vereinigt werden, sofern:
  - a) die entsprechenden Fondsverträge dies vorsehen;
  - b) sie von der gleichen Fondsleitung verwaltet werden;
  - c) die entsprechenden Fondsverträge bezüglich folgender Bestimmungen grundsätzlich übereinstimmen:
    - die Anlagepolitik, die Anlagetechniken, die Risikoverteilung sowie die mit der Anlage verbundenen Risiken,
    - die Verwendung des Nettoertrages und der Kapitalgewinne,
    - die Art, die Höhe und die Berechnung aller Vergütungen, die Ausgabe- und Rücknahmekommissionen sowie die Nebenkosten für den An- und Verkauf von Anlagen (Handänderungssteuern, Notariatskosten, Gebühren, marktkonforme Courtagen, Abgaben), die dem Fondsvermögen oder den Anlegern belastet werden dürfen,
    - die Rücknahmebedingungen,
    - die Laufzeit des Vertrages und die Voraussetzungen der Auflösung;
  - d) am gleichen Tag die Vermögen der beteiligten Immobilienfonds bewertet, das Umtauschverhältnis berechnet und die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten übernommen werden;
  - e) weder den Immobilienfonds noch den Anlegern daraus Kosten erwachsen.  
Vorbehalten bleiben die Bestimmungen gemäss § 19 Ziff. 3 Bst. b, d und e.
3. Wenn die Vereinigung voraussichtlich mehr als einen Tag in Anspruch nimmt, kann die Aufsichtsbehörde einen befristeten Aufschub der Rückzahlung der Anteile der beteiligten Immobilienfonds bewilligen.
4. Die Fondsleitung legt mindestens einen Monat vor der geplanten Veröffentlichung die beabsichtigten Änderungen des Fondsvertrages sowie die beabsichtigte Vereinigung zusammen mit dem Vereinigungsplan der Aufsichtsbehörde zur Überprüfung vor. Der Vereinigungsplan enthält Angaben zu den Gründen der Vereinigung, zur Anlagepolitik der beteiligten

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

5. Die Fondsleitung publiziert die beabsichtigten Änderungen des Fondsvertrages nach § 23 Ziff. 2 sowie die beabsichtigte Vereinigung und deren Zeitpunkt zusammen mit dem Vereinigungsplan mindestens zwei Monate vor dem von ihr festgelegten Stichtag in den Publikationsorganen der beteiligten Immobilienfonds. Dabei weist sie die Anleger darauf hin, dass diese bei der Aufsichtsbehörde innert 30 Tagen seit der letzten Publikation bzw. Mitteilung 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 Schweizerfranken (oder Gegenwert) verfügt.
4. Die Fondsleitung gibt der Aufsichtsbehörde die Auflösung unverzüglich bekannt und veröffentlicht sie in den Publikationsorganen.
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 seit der letzten entsprechenden Publikation bzw. Mitteilung Einwendungen zu erheben. In den Publikationen informiert die Fondsleitung die Anleger darüber, auf welche Fondsvertragsänderungen sich die Prüfung und die Feststellung der Gesetzeskonformität durch die FINMA erstrecken. Bei einer Änderung des Fondsvertrages können die Anleger überdies unter Beachtung der vertraglichen Frist die Auszahlung ihrer Anteile in bar verlangen. Vorbehalten bleiben die Fälle gemäss § 23 Ziff. 2, welche mit Zustimmung der Aufsichtsbehörde von der Publikationspflicht ausgenommen sind.

#### **XI. Anwendbares Recht und Gerichtsstand**

##### **§ 27**

1. Der Immobilienfonds untersteht schweizerischem Recht, insbesondere dem Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006, der Verordnung über die kollektiven Kapitalanlagen vom 22. November 2006 sowie der Verordnung der FINMA über die kollektiven Kapitalanlagen vom 27. August 2014.  
Der Gerichtsstand ist der Sitz der Fondsleitung.
2. Für die Auslegung des Fondsvertrages ist die deutsche Fassung massgebend.
3. Der vorliegende Fondsvertrag tritt am 31. Dezember 2024 in Kraft.
4. Der vorliegende Fondsvertrag ersetzt den Fondsvertrag vom 21. Oktober 2024.
5. Bei der Genehmigung des Fondsvertrages prüft die FINMA ausschliesslich die Bestimmungen nach Art. 35a Abs. 1 Bst. a-g KKV und stellt deren Gesetzeskonformität fest.

Genehmigung des Fondsvertrages durch die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA: 12. Dezember 2024.