Von Graffenried Immobilien SICAV

Anlagereglement
mit Anhang

Definitionen

Aktionär	Bedeutet Anlegeraktionäre.
Unternehmensaktionär	Bedeutet Unternehmensaktionär.
Aktien	Bedeutet die Anlegeraktien der Von Graffenried Immobilien SICAV.
Unternehmeraktien	Bedeutet die Unternehmeraktien der Von Graffenried Immobilien SICAV.
CHF	Bedeutet Schweizer Franken.
Teilvermögen	Bedeutet Anlegerteilvermögen.
Unternehmerteilvermögen	Bedeutet Unternehmerteilvermögen.
Immobilien-SICAV	Investmentgesellschaft mit variablem Kapital.

I. Grundlagen

§1 Firma und Sitz von Gesellschaft, Fondsleitung, Depotbank und Vermögensverwalter

1. Unter der Firma Von Graffenried Immobilien SICAV besteht eine Gesellschaft in Form einer fremdverwalteten "Investmentgesellschaft mit variablem Kapital" (SICAV) der Art Immobilienfonds (**Immobilien-SICAV**) für qualifizierte Anleger im Sinne von Art. 36 ff. i.V.m. Art. 58 ff. des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 ("KAG"), der in die folgenden Teilvermögen unterteilt ist:

   - Von Graffenried Immobilien SICAV - Unternehmerteilvermögen
   - Von Graffenried Immobilien SICAV - GR Immobilien Schweiz

2. Sitz der Immobilien-SICAV ist in Bern.

3. Depotbank ist die Bank J. Safra Sarasin AG, Elisabethenstrasse 62, 4051 Basel.

4. Die Immobilien-SICAV überträgt die Administration, inklusive die Vertriebstätigkeit, und die Portfolioverwaltung an die Fondsleitung Solutions & Funds SA, Morges.

5. Die Fondsleitung delegiert die Portfolioverwaltung und den Vertrieb der Immobilien-SICAV an die Privatbank Von Graffenried AG, Bern.

6. Die FINMA hat auf Gesuch der Immobilien-SICAV und der Depotbank die Teilvermögen gemäss Art.10 Abs. 5 KAG von folgenden Vorschriften befreit:

   a) die Pflicht zur tranchenweise Ausgabe im Rahmen von Sacheinlagen;

   b) die Einschränkung, dass im Falle der Verpfändung von Grundstücken und der Verpfändung von Pfandrechten alle Liegenschaften nur bis zu einem Drittel ihres Verkehrswertes belastet werden dürfen (siehe § 14.2);

   c) die Pflicht, dass sich die Anlagen auf mindestens zehn Grundstücke verteilen müssen;

   d) die Pflicht, dass der Verkehrswert eines Grundstückes höchstens 25% des Teilvermögens beträgt;

   e) die Pflicht, lediglich bei Vorliegen eines bewilligten Bauvorhabens Anlagen in unbebaute Grundstücke zu tätigen; derartige Anlagen sind jedoch Anlagebeschränkungen unterworfen.

   Die FINMA hat diese Immobilien-SICAV weiter gemäss Art. 50 Finanzdienstleistungsgesetz vom 15. Juni 2018 (FIDLEG) von der Prospektpflicht befreit.

7. In Anwendung von Art. 78 Abs. 4 KAG hat die FINMA auf Gesuch der Immobilien-SICAV und der Depotbank diesen Anlagefonds von der Pflicht zur Einzahlung in bar befreit und die neuen Aktien den bestehenden Aktionären der Immobilien-SICAV im Rahmen einer gegen Sacheinlage eingezahlten Kapitalerhöhung vorrangig anzubieten (vgl. § 17.9)

II Allgemeine Informationen

§ 2 Das Gesellschaftsverhältnis

Die Rechtsbeziehungen zwischen den Aktionären und der Immobilien-SICAV werden durch das vorliegende Anlagereglement, die Statuten der Immobilien-SICAV sowie die einschlägigen Bestimmungen der Kollektivanlagengesetzgebung und des Aktienrechts geregelt.

§ 3 Aufgaben und Befugnisse der Immobilien-SICAV

1. Die Immobilien-SICAV 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 Administration darf nur an eine bewilligte Fondsleitung nach Artikel 32 ff. FINIG delegiert werden. Die Administration beinhaltet auch die Vertriebstätigkeit in Bezug auf die Immobilien-SICAV.

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

   Die Immobilien-SICAV ist für die Erfüllung der aufsichtsrechtlichen Pflichten verantwortlich und wahrt bei der Übertragung von Aufgaben die Interessen der Anlegerinnen und Anleger.

2. Die Immobilien-SICAV und ihre Beauftragten unterliegen der Treue-, Sorgfalts- und Informationspflicht. Sie handeln unabhängig und wahren ausschliesslich der Interessen der Aktionäre. 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 Immobilien-SICAV kann Teilvermögen mit anderen Teilvermögen von ihr selber oder von einer anderen SICAV i.S.v. Art. 36 ff. KAG gemäss den Bestimmungen von § 24 vereinigen, gemäss den Bestimmungen von § 25 in eine andere Rechtsform einer kollektiven Kapitalanlage umwandeln oder gemäss den Bestimmungen von § 26 auflösen.

4. Die Immobilien-SICAV 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.

5. Die Immobilien-SICAV haftet dem Aktionär gegenüber dafür, dass die Immobiliengesellschaften des Teilvermögens die Anforderungen des KAG und des Anlagereglements erfüllen.

6. Die Immobilien-SICAV darf von den Unternehmeraktionären, von ihren Beauftragten sowie den ihr nahestehenden natürlichen oder juristischen Personen keine Immobilienwerte übernehmen oder ihnen abtreten.

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

   Nach Abschluss der Transaktion erstellt die Immobilien-SICAV 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 Immobilien-SICAV die Einhaltung der besonderen Treuepflicht bei Immobilienanlagen.

   Die Immobilien-SICAV erwähnt in ihrem Jahresbericht die bewilligten Geschäfte mit nahestehenden Personen.

8. Weitere Einzelheiten bezüglich Delegation finden sich in Anhang bzw. Statuten.

§ 4 Depotbank

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

2. Die Depotbank gewährleistet, dass ihr bei Geschäften, die sich auf das Vermögen der Immobilien-SICAV beziehen, der Gegenwert innert der üblichen Fristen übertragen wird. Sie benachrichtigt die Immobilien-SICAV, falls der Gegenwert nicht innert der üblichen Frist erstattet wird und fordert von der Gegenpartei Ersatz für den betroffenen Vermögenswert, sofern dies möglich ist.

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

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

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

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

- 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;

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

- die von der Depotbank erhaltenen Vermögensgegenstände so verwahrt, dass sie von der Depotbank durch regelmässige Bestandesabgleiche zu jeder Zeit eindeutig als zum Fondsvermögen gehörend identifiziert werden können;

- 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 Anhang enthält Ausführungen zu den mit der Übertragung der Aufbewahrung auf Dritt- oder 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 Aktionäre sind im Anhang über die Aufbewahrung durch nicht beaufsichtigte Dritt- oder Zentralverwahrer zu informieren.

6. Die Depotbank sorgt dafür, dass die Immobilien-SICAV das Gesetz, die Statuten (exklusive gesellschaftsrechtliche Bestimmungen) und das Anlagereglement beachtet. Sie prüft, ob die Berechnung des Nettoinventarwertes und der Ausgabe- und Rücknahmepreise der Aktien sowie die Anlageentscheide Gesetz, Statuten und Anlagereglement entsprechen und ob der Erfolg nach Massgabe des Anlagereglements und der Statuten verwendet wird. Für die Auswahl der Anlagen, welche die Immobilien-SICAV im Rahmen der Anlagevorschriften trifft, ist die Depotbank nicht verantwortlich.

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

8. Die Depotbank sowie deren Beauftragten und die ihnen nahestehenden natürlichen und juristischen Personen dürfen von der Immobilien-SICAV keine Immobilienwerte übernehmen oder dieser abtreten.

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

Die Prüfgesellschaft bestätigt im Rahmen ihrer Prüfung der Immobilien-SICAV die Einhaltung der besonderen Treuepflicht bei Immobilienanlagen.

§ 5 Aktien und Aktienklassen

1. Die Aktien werden nicht verbrieft, sondern buchmässig geführt. Der Aktionär ist nicht berechtigt, die Aushändigung einer Aktie bzw. eines Zertifikats zu verlangen.

2. Die Immobilien-SICAV kann gemäss Art. 5 der Statuten Aktienklassen schaffen, aufheben oder vereinigen.

3. Die verschiedenen Aktienklassen können sich insbesondere in Bezug auf Kostenstruktur, Referenzwährung, Währungsabsicherung, Ausschüttung oder Hortung von Erträgen, Mindestanlagesumme oder Aktionärskreis unterscheiden.

4. Vergütungen und Kosten werden nur derjenigen Aktienklasse belastet, der eine bestimmte Leistung zukommt. Vergütungen und Aufwendungen, die nicht eindeutig einer Aktienklasse zugeordnet werden können, werden den einzelnen Aktienklassen im Verhältnis zum Teilvermögen belastet.

5. Die Teilvermögen sind nicht in Aktienklassen unterteilt.

§ 6 Aktionärskreis

1. Der Aktionärskreis ist beschränkt auf qualifizierte Anleger im Sinne von Art. 10 Abs. 3 und 3ter KAG i.V.m. Art. 4 Abs. 3 – 5 und Art. 5 Abs. 1 FIDLEG. Vorbehalten bleiben entgegenstehende Bestimmungen in den Statuten.

   Die Immobilien-SICAV stellt zusammen mit der Depotbank sicher, dass die Aktionäre die Vorgaben in Bezug auf den Aktionärskreis erfüllen.

2. Die Anleger erwerben mit der Zeichnung und der Einzahlung in bar eine Beteiligung an der Immobilien-SICAV und an deren Bilanzgewinn. Anstelle der Einzahlung in bar kann auf Antrag des Anlegers und mit Zustimmung der Fondsleitung eine Sacheinlage gemäss den Bestimmungen von § 17 Ziffer 9 vorgenommen werden.

3. Die Immobilien-SICAV kann den Erwerb, das Halten und die Übertragung von Aktien bzw. Aktienklassen für Teilvermögen unter gewissen Bedingungen einschränken oder untersagen. Diese Beschränkungen bzw. die Bedingungen sind im Anhang bzw. in den Statuten näher erläutert.

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

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 Immobilien-SICAV im Sinne einer ausgewogenen Risikoverteilung die nachfolgend aufgeführten Grundsätze und prozentualen Beschränkungen. Diese beziehen sich auf das Teilvermögen zu Verkehrswerten und sind ständig einzuhalten. Dieses Teilvermögen muss die Anlagebeschränkungen zwei Jahre nach Ablauf der Zeichnungsfrist (Lancierung) erfüllen.

2. Werden die Beschränkungen durch Marktveränderungen überschritten, so müssen die Anlagen unter Wahrung der Interessen der Aktionäre innerhalb einer angemessenen Frist auf das zulässige Mass zurückgeführt werden. Werden die Anlagevorschriften aktiv verletzt, namentlich durch Käufe oder Verkäufe, so müssen die Anlagen unverzüglich auf das zulässige Mass zurückgeführt werden. Wird den Aktionären ein aufgrund eines solchen aktiven Anlageverstosses entstandener Schaden nicht ersetzt, so ist der Anlageverstoss der Prüfgesellschaft unverzüglich mitzuteilen und so rasch wie möglich in den Publikationsorganen zu veröffentlichen. Die Mitteilung und die Veröffentlichung müssen eine konkrete Umschreibung des Anlageverstosses und des für die Aktionäre entstandenen Schadens umfassen. Im Jahresbericht wird über sämtliche aktiven Anlageverstösse Bericht erstattet. Werden Beschränkungen in Verbindung mit Derivaten gemäss § 12 nachstehend durch eine Veränderung des Deltas verletzt, so ist der ordnungsgemässe Zustand unter Wahrung der Interessen der Aktionäre spätestens innerhalb von drei Bankwerktagen wiederherzustellen.

§ 8 Anlagepolitik

Teilvermögen

1. Die Immobilien-SICAV investiert das Vermögen des Teilvermögens GR Immobilien Schweiz in Immobilienwerte in der Schweiz, hauptsächlich direkt in Wohnhäuser im Espace Mittelland.

2. Der Immobilienfonds verfolgt eine langfristige Nachhaltigkeitspolitik, die auf dem Ansatz der Klima-Ausrichtung in Kombination mit der Integration nachhaltiger Faktoren in den Anlageentscheidprozess beruht (Integrationsansatz). Die Vorgaben dieser Nachhaltigkeitspolitik finden auf 100% der Anlagen des Immobilienfonds i.S.v. §8 Ziff 7 Bst. a und b Anwendung.

3. Durch die Anwendung dieser Anlageansätze verträgt sich der Immobilienfonds über die finanziellen Ziele hinaus mit Nachhaltigkeitszielen (Verträglichkeit).

4. Der Immobilienfonds verfolgt mit dem Klima-Ausrichtungsansatz das Ziel der Klimaneutralität (Netto-Null CO_2-Austoss) des Portfolios bis spätestens 2050 in Bezug auf Wärme- und Stromversorgung, in Übereinstimmung mit der gesetzlichen Zielvorgabe des Bundes. Der Immobilienfonds weist für das Immobilienportfolio mithilfe von einem Absenkpfad und von Zwischenzielen den Plan aus, wie dieses Ziel erreicht wird. Der Fortschritt bei der Erreichung der Zielsetzung wird regelmässig überprüft und jährlich offengelegt. Die Methodik des CO2-Absenkpfad-Modells wird jeweils im Rahmen des Nachhaltigkeits-Reportings des Immobilienfonds ausgewiesen.

   Zur Erreichung des Netto-Null-Ziels 2050 hat die Immobilien-SICAV die folgenden Zwischenziele definiert:

- 2030: Senkung der Scope 1 (direkte) und Scope 2 (indirekte) CO2e-Emissionen (kg CO2e/m2 EBF/Jahr) um 25.2% im Vergleich zum Basisjahr 2024.

- 2040: Senkung der Scope 1 (direkte) und 2 (indirekte) CO2e-Emissionen (kg CO2e/m2 EBF/Jahr) um 67.2% sowie Steigerung des Anteils an erneuerbarer Energie auf mindestens 50%, beides im Vergleich zum Basisjahr 2024.

Es besteht keine Gewähr, dass der Immobilienfonds das Netto-Null-Ziel bis zum Jahr 2050 oder eines der Zwischenziele tatsächlich erreicht.

5. Im Rahmen des Integrationsansatzes geht es darum, die Risiken und Chancen der Nachhaltigkeit bei Anlageentscheidungen und bei der Verwaltung von Immobilien während ihres gesamten Lebenszyklus zu berücksichtigen. Konkret geht es vorrangig darum, die Nachhaltigkeit bei den vorhandenen Immobilienwerten entsprechend den Möglichkeiten der jeweiligen Immobilie zu optimieren. Nachhaltigkeitsaspekte werden im Einklang mit dem in Ziffer V des Anhangs dargelegten Integrationsansatzes in den gesamten Entscheidungsprozess einbezogen.

6. Immobilien weisen je nach Struktur und Baudatum unterschiedliche Nachhaltigkeitseigenschaften auf. Die Strategie besteht darin, die Gebäude währenddem sie vom Fonds gehalten werden systematisch und schrittweise in Bezug auf Energieeffizienz und Treibhausgasemissionen zu optimieren. Konkret bedeutet dies, dass Massnahmen zur Senkung des Energieverbrauchs, zur Dekarbonisierung der wichtigsten Energiequellen und zur Erreichung anerkannter Standards bei Bauprojekten ergriffen werden.

   Weitere Ausführungen zu den Vorgaben der nachhaltigen Anlagepolitik, den angewendeten Massnahmen, der Überprüfung sowie der Berichterstattung finden sich im Anhang unter Ziffer V.

7. Als Anlagen dieses Teilvermögens sind zugelassen:

   a) Grundstücke einschliesslich Zugehör

   Als Grundstücke gelten:
   - Wohnbauten im Sinne von Liegenschaften, welche Wohnzwecken dienen;
   - Kommerziell genutzte Liegenschaften, wie Geschäftsgebäude, einschliesslich Industrie-, Logistik- und Gewerbegebäude sowie Parkplätze;
   - 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;
   - Bauland und unbebaute Grundstücke, welche in der Bauzone liegen, erschlossen sind, und die mit zeitnahem Start der Projektierung mittels Entwicklungsprojekten der Überbauung zugeführt werden, wobei noch keine Baubewilligung vorliegt; und;
   - Baurechtsgrundstücke (inkl. Bauten und Baudienstbarkeiten).

   Gewöhnliches Miteigentum an Grundstücken ist zulässig, sofern die Immobilien-SICAV einen beherrschenden Einfluss ausüben kann, d.h. wenn das Teilvermögen über die Mehrheit der Miteigentumsanteile und Stimmen verfügt.

Jedes Gebäude im Sinne von Ziffer 2 Buchstabe a) gilt entweder als Wohnhaus, gemischt genutztes Gebäude oder als Geschäftshaus. Die Leistung des Gebäudes definiert seine Qualifikation nach den folgenden Prozentsätzen:

- Wohnhaus: Gebäude, dessen Rendite auf den Wohnteil 80% oder mehr des Gebäudes ausmacht;
- Mischbau: ein Gebäude, dessen gewerbliche Rendite mehr als 20%, aber weniger als 60% der Rendite des Gebäudes beträgt; und
- Geschäftsgebäude: ein Gebäude, dessen Rendite auf den gewerblichen Teil mindestens 60% derjenigen des Gebäudes ausmacht.

b) Beteiligungen an und Forderungen gegen Immobiliengesellschaften, deren Zweck einzig der Erwerb und Verkauf oder die Vermietung und Verpachtung eigener Grundstücke ist, sofern mindestens zwei Drittel ihres Kapitals und der Stimmen im Teilvermögen vereinigt sind.

c) Anteile an andern Immobilienfonds (einschliesslich Real Estate Investment Trusts) sowie Immobilieninvestmentgesellschaften und -zertifikate, die an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt werden.

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

d) Schuldbriefe oder andere vertragliche Grundpfandrechte.

Die Grundstücke sind auf den Namen der Immobilien-SICAV unter Anmerkung der Zugehörigkeit zum betroffenen Teilvermögen im Grundbuch eingetragen.

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

9. Innerhalb der oben genannten Grenzen sind die Immobilienwerte, in welche die Immobilien-SICAV das Vermögen ihrer Teilvermögen investiert, im Anhang zu diesem Reglement näher spezifiziert.

Unternehmerteilvermögen

10. Es liegt im Ermessen des Verwaltungsrates der Immobilien-SICAV, das Unternehmerteilvermögen bis zur Höhe des gesetzlich vorgeschriebenen Mindestbeitrags von CHF 250'000, in namentlich folgende kurzfristige Barmittel oder Wertpapiere zu investieren:

- Kurzfristige (bis zu einer Laufzeit von zwölf Monaten) Anleihen, Schuldverschreibungen und andere Schuldverschreibungen oder festverzinsliche oder variabel verzinsliche Schuldverschreibungen oder -rechte, die auf CHF lauten;
- Sicht- oder Termingelder, die auf CHF lauten, bis zu einer Laufzeit von zwölf Monaten bei Banken mit Sitz in der Schweiz.

11. Die Immobilien-SICAV stellt eine den Anlagen, der Anlagepolitik, der Risikoverteilung, dem Anlegerkreis und der Rücknahmefrequenz angemessene Liquidität der Teilvermögen sicher (Liquiditätsmanagement). Die Einzelheiten zum Prozess des Liquiditätsrisikomanagement werden im Anhang offengelegt.

§ 9 Sicherstellung der Verbindlichkeiten und kurzfristig verfügbare Mittel

1. Die Immobilien-SICAV muss zur Sicherstellung ihrer Verbindlichkeiten einen angemessenen Teil des Teilvermögens in kurzfristigen festverzinslichen Effekten oder in kurzfristig verfügbaren Mitteln halten. Sie darf diese Effekten und Mittel in der Rechnungseinheit des Teilvermögens sowie in anderen Währungen, auf welche die Verbindlichkeiten lauten, halten.

2. Als Verbindlichkeiten gelten aufgenommene Kredite, Verpflichtungen aus dem Geschäftsgang sowie sämtliche Verpflichtungen aus zur Rücknahme angemeldeten Aktien.

3. Als kurzfristige festverzinsliche Effekten gelten Forderungsrechte mit einer Laufzeit oder Restlaufzeit bis zu 12 Monaten.

4. Als kurzfristig verfügbare Mittel gelten Kasse, und Bankguthaben auf Sicht und Zeit mit Laufzeiten bis zu 12 Monaten sowie fest zugesagte Kreditlimiten einer Bank bis zu höchstens 10 Prozent des Nettovermögens. 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 Immobilien-SICAV tätigt keine Effektenleihe-Geschäfte.

§ 11 Pensionsgeschäfte

Die Immobilien-SICAV tätigt keine Pensionsgeschäfte.

§ 12 Derivate Commitment-Ansatz I

1. Die Immobilien-SICAV setzt Derivate ausschliesslich zur Absicherung von Zins-, Währungs-, Kredit- und Marktrisiken ein.

   Sie sorgt dafür, dass der Einsatz von Derivaten in seiner ökonomischen Wirkung auch unter ausserordentlichen Marktverhältnissen nicht zu einer Abweichung von den in diesem Fondsvertrag, in allfälligen Prospekten und in den wesentlichen Informationen für die Anleger genannten Anlagezielen oder zu einer Veränderung des Anlagecharakters des Anlagefonds führt. Zudem müssen die den Derivaten zu Grunde liegenden Basiswerte nach diesem Fondsvertrag als Anlagen zulässig sein.

2. Bei der Risikomessung gelangt der Commitment-Ansatz I zur Anwendung. Der Einsatz der Derivate übt unter Berücksichtigung der nach diesem Paragrafen notwendigen Deckung weder eine Hebelwirkung auf das Fondsvermögen aus noch entspricht dieser einem Leerverkauf.

3. Es dürfen nur Derivat-Grundformen verwendet werden. Diese umfassen:

   a) Call- oder Put-Optionen, deren Wert bei Verfall linear von der positiven oder negativen Differenz zwischen dem Verkehrswert des Basiswerts und dem Ausübungspreis abhängt und null wird, wenn die Differenz das andere Vorzeichen hat;

   b) Credit Default Swaps (CDS);

   c) Swaps, deren Zahlungen linear und pfadunabhängig vom Wert des Basiswerts oder einem absoluten Betrag abhängen;

   d) Termingeschäfte (Futures und Forwards), deren Wert linear vom Wert des Basiswerts abhängt.

4. Der Einsatz von Derivaten ist in seiner ökonomischen Wirkung entweder einem Verkauf (engagementreduzierendes Derivat) oder einem Kauf (engagementerhöhendes Derivat) eines Basiswerts ähnlich.

5. a) Bei engagementreduzierenden Derivaten müssen die eingegangenen Verpflichtungen unter Vorbehalt von Bst. B und d dauernd durch die dem Derivat zugrunde liegenden Basiswerte gedeckt sein.

   b) Eine Deckung mit anderen Anlagen als den Basiswerten ist bei engagementreduzierenden Derivaten zulässig, die auf einen Index lauten, welcher
   - von einer externen, unabhängigen Stelle berechnet wird;
   - für die als Deckung dienenden Anlagen repräsentativ ist;
   - in einer adäquaten Korrelation zu diesen Anlagen steht.

   c) Die Immobilien-SICAV muss jederzeit uneingeschränkt über die Basiswerte oder Anlagen verfügen können.

   d) Ein engagementreduzierendes Derivat kann bei der Berechnung der entsprechenden Basiswerte mit dem «Delta» gewichtet werden.

6. Bei engagementerhöhenden Derivaten muss das Basiswertäquivalent einer Derivatposition dauernd durch geldnahe Mittel gemäss Art. 34 Abs. 5 KKV-FINMA gedeckt sein. Das Basiswertäquivalent berechnet sich bei Futures, Optionen, Swaps und Forwards gemäss Anhang 1 der KKV-FINMA.

7. Die Immobilien-SICAV hat bei der Verrechnung von Derivatpositionen folgende Regeln zu berücksichtigen:

   1. Gegenläufige Positionen in Derivaten des gleichen Basiswerts sowie gegenläufige Positionen in Derivaten und in Anlagen des gleichen Basiswerts dürfen miteinander verrechnet werden ungeachtet des Verfalls der Derivate („Netting“), wenn das Derivat-Geschäft einzig zum Zwecke abgeschlossen wurde, um die mit dem erworbenen Derivaten oder Anlagen im Zusammenhang stehenden Risiken zu eliminieren, dabei die wesentlichen Risiken nicht vernachlässigt werden und der Anrechnungsbetrag der Derivate nach Art. 35 KKV-FINMA ermittelt wird.

2. Beziehen sich die Derivate bei Absicherungsgeschäften nicht auf den gleichen Basiswert wie der abzusichernde Vermögenswert, so sind für eine Verrechnung, zusätzlich zu den Regeln von Bst. A, die Voraussetzungen zu erfüllen („Hedging"), dass die Derivat-Geschäfte nicht auf einer Anlagestrategie beruhen dürfen, die der Gewinnerzielung dient. Zudem muss das Derivat zu einer nachweisbaren Reduktion des Risikos führen, die Risiken des Derivats müssen ausgeglichen werden, die zu verrechnenden Derivate, Basiswerte oder Vermögensgegenstände müssen sich auf die gleiche Klasse von Finanzinstrumenten beziehen und die Absicherungsstrategie muss auch unter aussergewöhnlichen Marktbedingungen effektiv sein.

3. Derivate, die zur reinen Absicherung von Fremdwährungsrisiken eingesetzt werden und nicht zu einer Hebelwirkung führen oder zusätzliche Marktrisiken beinhalten, können ohne die Anforderungen gemäss Bst. B bei der Berechnung des Gesamtengagements aus Derivaten verrechnet werden.

4. Gedeckte Absicherungsgeschäfte durch Zinsderivate sind zulässig. Wandelanleihen dürfen bei der Berechnung des Engagements aus Derivaten unberücksichtigt bleiben.

8. Die Immobilien-SICAV kann sowohl standardisierte als auch nicht standardisierte Derivate einsetzen. Sie kann die Geschäfte mit Derivaten an einer Börse, an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt oder OTC (Over-the-Counter) abschliessen.

9. a) Die Immobilien-SICAV darf OTC-Geschäfte nur mit beaufsichtigten Finanzintermediären abschliessen, welche auf diese Geschäftsarten spezialisiert sind und eine einwandfreie Durchführung des Geschäftes gewährleisten. Handelt es sich bei der Gegenpartei nicht um die Depotbank, hat erstere oder deren Garant eine hohe Bonität aufzuweisen.

b) Ein OTC-Derivat muss täglich zuverlässig und nachvollziehbar bewertet und jederzeit zum Verkehrswert veräussert, liquidiert oder durch ein Gegengeschäft glattgestellt werden können.

c) Ist für ein OTC Derivat kein Marktpreis erhältlich, so muss der Preis anhand eines angemessenen und in der Praxis anerkannten Bewertungsmodells gestützt auf den Verkehrswert der Basiswerte, von denen das Derivat abgeleitet ist, jederzeit nachvollziehbar sein. Vor dem Abschluss eines Vertrags über ein solches Derivat sind grundsätzlich konkrete Offerten von mindestens zwei Gegenparteien einzuholen, wobei der Vertrag mit derjenigen Gegenpartei abzuschliessen ist, welche die preislich beste Offerte unterbreitet. Abweichungen von diesem Grundsatz sind zulässig aus Gründen der Risikoverteilung oder wenn weitere Vertragsbestandteile wie Bonität oder Dienstleistungsangebot der Gegenpartei eine andere Offerte als insgesamt vorteilhafter für die Anleger erscheinen lassen. Ausserdem kann ausnahmsweise auf die Einholung von Offerten von mindestens zwei möglichen Gegenparteien verzichtet werden, wenn dies im besten Interesse der Anleger ist. Die Gründe hierfür sowie der Vertragsabschluss und die Preisbestimmung sind nachvollziehbar zu dokumentieren.

d) Die Immobilien-SICAV bzw. der Beauftragte dürfen im Rahmen eines OTC-Geschäfts nur Sicherheiten entgegennehmen, welche die Anforderungen gemäss Art. 51 KKV-FINMA erfüllen. Der Emittent der Sicherheiten muss eine hohe Bonität aufweisen und die Sicherheiten dürfen nicht von der Gegenpartei oder von einer dem Konzern der Gegenpartei angehörigen oder davon abhängigen Gesellschaft begeben sein. Die Sicherheiten müssen hoch liquide sein, zu einem transparenten Preis an einer Börse oder einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt werden und mindestens börsentäglich bewertet werden. Die Immobilien-SICAV bzw. deren Beauftragte müssen bei der Verwaltung der Sicherheiten die Pflichten und Anforderungen gemäss Art. 52 KKV-FINMA erfüllen. Insbesondere müssen sie die Sicherheiten in Bezug auf Länder, Märkte und Emittenten angemessen diversifizieren, wobei eine

angemessene Diversifikation der Emittenten als erreicht gilt, wenn die von einem einzelnen Emittenten gehaltenen Sicherheiten nicht mehr als 20% des Nettoinventarwerts entsprechen. Vorbehalten bleiben Ausnahmen für öffentlich garantierte oder begebene Anlagen gemäss Art. 83 KKV. Weiter müssen die Immobilien-SICAV bzw. deren Beauftragte die Verfügungsmacht und die Verfügungsbefugnis an den erhaltenen Sicherheiten bei Ausfall der Gegenpartei jederzeit und ohne Einbezug der Gegenpartei oder deren Zustimmung erlangen können. Die erhaltenen Sicherheiten sind bei der Depotbank zu verwahren. Die erhaltenen Sicherheiten können im Auftrag der Immobilien-SICAV bei einer beaufsichtigten Drittverwahrstelle verwahrt werden, wenn das Eigentum an den Sicherheiten nicht übertragen wird und die Drittverwahrstelle von der Gegenpartei unabhängig ist.

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

§ 13 Aufnahme und Gewährung von Krediten

1. Die Immobilien-SICAV darf für Rechnung des Teilvermögens keine Kredite gewähren, mit Ausnahme von Forderungen gegen Immobiliengesellschaften des Teilvermögens, Schuldbriefen oder anderen vertraglichen Grundpfandrechten.

2. Die Immobilien-SICAV darf für Rechnung des Teilvermögens Kredite aufnehmen.

§ 14 Belastung der Grundstücke

1. Die Immobilien-SICAV darf Grundstücke verpfänden und die Pfandrechte zur Sicherung übereignen.

2. Die Belastung aller Grundstücke darf jedoch im Durchschnitt die Hälfte des Verkehrswertes während fünf Jahren nach der Lancierung nicht übersteigen.

   Vom 1. April 2025 bis zum 30. September 2025 darf die Belastung aller Grundstücke im Durchschnitt 40% des Verkehrswertes nicht übersteigen.

   Ab dem 1. Oktober 2025 darf die Belastung aller Grundstücke 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 der Immobilien-SICAV zu den Voraussetzungen gemäss Art. 96 Abs. 1bis KKV Stellung zu nehmen.

C Anlagebeschränkungen

§ 15 Risikoverteilung und deren Beschränkungen

1. Die Anlagen sind nach Objekten, deren Nutzungsart, Alter, Bausubstanz und Lage zu verteilen.

2. Die Anlagen sind während den ersten fünf Jahren auf mindestens fünf Grundstücke zu verteilen. Danach sind die Anlagen auf mindestens zehn Grundstücke zu verteilen. Siedlungen, die nach den gleichen baulichen Grundsätzen erstellt worden sind, sowie aneinandergrenzende Parzellen gelten als ein einziges Grundstück.

3. Der Verkehrswert eines Grundstücks darf während den ersten fünf Jahren nicht mehr als 50% des Teilvermögens betragen. Danach darf der Verkehrswert nicht mehr 25% des Teilvermögens betragen.

4. Im Weiteren beachtet die Immobilien-SICAV folgende Anlagebeschränkungen bezogen auf das Vermögen des Teilvermögens:

   a) Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten bis höchstens 30%; der Anteil von Bauland und unbebaute Grundstücke ohne rechtskräftige Baubewilligung darf höchstens 10% betragen;

   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) Die Anlagen nach Buchstaben a) und b) vorstehend zusammen bis höchstens 40%.

IV Berechnung des Nettoinventarwertes sowie Ausgabe und Rücknahme von Aktien und Schätzungsexperten

§ 16 Berechnung des Nettoinventarwertes und Beizug von Schätzungsexperten

1.

   a) Das Teilvermögen weist einen eigenen Nettoinventarwert pro Aktie aus, sofern mehrere Aktienklassen ausgegeben sind, jeweils pro Aktienklasse.

   b) Der Nettoinventarwert des Teilvermögens wird zum Verkehrswert auf Ende des Rechnungsjahres sowie bei jeder Ausgabe von Aktien, in Schweizer Franken berechnet.

2. Die Immobilien-SICAV lässt auf den Abschluss jedes Rechnungsjahrs sowie bei der Ausgabe von Aktien den Verkehrswert der zum Teilvermögen gehörenden Grundstücke durch unabhängige Schätzungsexperten überprüfen. Dazu beauftragt die Immobilien-SICAV mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde mindestens zwei natürliche oder eine juristische Person als unabhängige Schätzungsexperten. Die Besichtigung der Grundstücke durch die Schätzungsexperten ist mindestens alle drei Jahre zu wiederholen. Bei Erwerb/Veräusserung von Grundstücken lässt die Immobilien-SICAV 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 den am Hauptmarkt bezahlten aktuellen Kursen zu bewerten. Andere Anlagen oder Anlagen, für die keine aktuellen Kurse verfügbar sind, sind mit dem Preis zu bewerten, der bei sorgfältigem Verkauf im Zeitpunkt der Schätzung wahrscheinlich erzielt würde. Die Immobilien-SICAV 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 Immobilien-SICAV diese gemäss Ziff. 3 bewerten.

5. Der Wert von kurzfristigen festverzinslichen Effekten, welche nicht an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt werden, wird wie folgt bestimmt: Der Bewertungspreis solcher Anlagen wird, ausgehend vom Nettoerwerbspreis, unter Konstanthaltung der daraus berechneten Anlagerendite, sukzessiv dem Rückzahlungspreis angeglichen. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen wird die Bewertungsgrundlage der einzelnen Anlagen der neuen 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. 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 die Immobilien-SICAV erfolgt nach der aktuellen Asset Management Association Switzerland Richtlinie für Immobilienfonds.

8. Die Bewertung von unbebauten Grundstücken 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. Der Nettoinventarwert einer Aktie ergibt sich aus dem Verkehrswert des Teilvermögens, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten des Teilvermögens sowie um die bei einer allfälligen Liquidation des Teilvermögens wahrscheinlich anfallenden Steuern, dividiert durch die Anzahl der in diesem Teilvermögen ausgegebenen Aktien. Er wird mathematisch auf CHF 0.01 gerundet.

§ 17 Ausgabe, Rücknahme und Umtausch von Aktien sowie Handel

1. Die Ausgabe von Aktien ist jederzeit möglich, doch darf sie nur tranchenweise erfolgen. Die Immobilien-SICAV bietet neue Aktien zuerst den bisherigen Aktionären an.

   Im Zusammenhang mit Sacheinlagen der Immobilien-SICAV kann auf der tranchenweisen Ausgabe von Aktien verzichtet werden.

   Alle Aktien haben zum Zeitpunkt der Erstemission denselben, in der Referenzwährung berechneten Nettoemissionspreis. Vorbehalten bleiben die Rundungen bei Ausgabe von Aktienklassen, die auf unterschiedliche Währungen lauten, und Abweichungen zufolge Devisenkursentwicklungen vor dem Erstausgabetag.

2. Die Aktionäre können jeweils auf das Ende eines Rechnungsjahres unter Einhaltung einer Frist von 12 Monaten die Rücknahme ihrer Aktien und deren Auszahlung in bar verlangen.

   Die Immobilien-SICAV kann die während eines Rechnungsjahrs zur Rücknahme angemeldeten Aktien nach Abschluss desselben vorzeitig zurückzahlen, wenn:

   a) der Aktionär dies im Rahmen des Rücknahmeantrags schriftlich verlangt;

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

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

Ferner stellt die Immobilien-SICAV über eine Bank oder einen Effektenhändler (Market Maker) einen regelmässigen börslichen oder ausserbörslichen Handel der Aktien des Teilvermögens sicher. Der Anhang regelt die Einzelheiten.

3. Der Anhang regelt die Einzelheiten für den Umtausch von Aktien in Aktien einer anderen Klasse des Teilvermögens.

4. Der Ausgabe- und Rücknahmepreis der Aktien basiert auf dem gemäss § 16 berechneten Nettoinventarwert je Aktie. Bei der Ausgabe und Rücknahme von Aktien kann zum Nettoinventarwert eine Ausgabekommission gemäss § 18 zugeschlagen resp. Eine Rücknahmekommission gemäss § 18 vom Nettoinventarwert abgezogen werden.

   Die Nebenkosten für den An- und Verkauf der Anlagen (Handänderungssteuern, Notariatskosten, Gebühren, marktkonforme Courtagen, Abgaben usw.), die dem Teilvermögen aus der Anlage des einbezahlten Betrages bzw. aus dem Verkauf eines den zurückgegebenen Aktien entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen, werden dem Teilvermögen belastet.

5. Die Immobilien-SICAV kann die Ausgabe der Aktien jederzeit einstellen sowie Anträge auf Zeichnung oder Umtausch von Aktien zurückweisen.

6. Die Immobilien-SICAV kann im Interesse der Gesamtheit der Aktionäre die Rückzahlung der Aktien vorübergehend und ausnahmsweise aufschieben, wenn:

   a) ein Markt, welcher Grundlage für die Bewertung eines wesentlichen Teils des Teilvermögens 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 das Teilvermögen undurchführbar werden;

   d) zahlreiche Aktien zurückgegeben werden und dadurch die Interessen der übrigen Aktionäre wesentlich beeinträchtigt werden können.

7. Die Immobilien-SICAV teilt den Entscheid über den Aufschub unverzüglich der Prüfgesellschaft, der Aufsichtsbehörde sowie in angemessener Weise den Aktionären mit.

8. Solange die Rückzahlung der Aktien aus den unter Ziff. 6 Bst. A bis c genannten Gründen aufgeschoben ist, findet keine Ausgabe von Aktien statt.

9. Die Ausgabe und Rücknahme von Anteilen erfolgen grundsätzlich in bar.

10. Jeder Anleger kann beantragen, dass er im Falle einer Zeichnung anstelle einer Einzahlung in bar Anlagen an das Fondsvermögen leistet («Sacheinlage» oder «contribution in kind» genannt). Die Immobilien-SICAV ist nicht verpflichtet, Sacheinlagen zuzulassen. Die Immobilien-SICAV entscheidet allein über Sacheinlagen und stimmt solchen Geschäften nur zu, sofern die Ausführung der

Transaktionen vollumfänglich im Einklang mit der Anlagepolitik des Anlagefonds steht und die Interessen der übrigen Anleger dadurch nicht beeinträchtigt werden.

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

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

Sacheinlagetransaktionen sind im Jahresbericht zu nennen.

V Vergütungen und Nebenkosten

§ 18 Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Aktionäre

1. Bei der Ausgabe von Aktien kann dem Aktionär eine Ausgabekommission zugunsten des Unternehmerteilvermögens, der Depotbank und/oder von Vertreibern bzw. von anderen Beauftragten im In- und Ausland von zusammen höchstens 5.00% des Nettoinventarwertes belastet werden. Der zurzeit massgebliche Höchstsatz ist aus dem Anhang ersichtlich.

2. Bei der Rücknahme von Aktien kann dem Aktionär eine Rücknahmekommission zugunsten des Unternehmerteilvermögens, der Depotbank und/oder von Vertreibern bzw. von anderen Beauftragten im In- und Ausland von zusammen höchstens 5.00% des Nettoinventarwerts belastet werden. Der zurzeit massgebliche Höchstsatz ist aus dem Anhang ersichtlich.

§ 19 Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Teilvermögens

1. Für die Leitung des Teilvermögens und der Immobiliengesellschaft, die Vermögensverwaltung und die Vertriebstätigkeit in Bezug auf das Teilvermögens stellt die Immobilien-SICAV zulasten des Teilvermögens eine Kommission von jährlich maximal 1.00% seines Nettofondsvermögens in Rechnung, die pro rata temporis bei jeder Berechnung des Nettoinventarwertes dem Teilvermögen belastet und jeweils jährlich ausbezahlt wird (Verwaltungskommission).

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

2. Für die Aufbewahrung des Teilvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs des Teilvermögens und die sonstigen in § 4 aufgeführten Aufgaben der Depotbank belastet die Depotbank dem Teilvermögen eine Kommission von jährlich maximal 0.06% des Nettofondsvermögens, die pro rata temporis bei jeder Berechnung des Nettoinventarwertes dem Teilvermögen belastet und jeweils jährlich ausbezahlt wird (Depotbankkommission).

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

3. Für die Auszahlung des Jahresertrages an die Aktionäre belastet die Depotbank dem Teilvermögen eine Kommission von maximal 0.50% des Bruttobetrages der Ausschüttung.

4. Für die Auszahlung des Liquidationserlöses im Falle der Auflösung berechnet der Immobilienfonds eine Provision von 1.00% auf alle an die Aktionäre ausgeschütteten Beträge.

5. Die Immobilien-SICAV und die Depotbank haben ausserdem Anspruch auf Ersatz der folgenden Auslagen, die ihnen in Ausführung des Anlagereglements entstanden sind:

   a) Kosten im Zusammenhang mit dem für den An- und Verkauf von Anlagen einschliesslich Absicherungsgeschäften, namentlich marktübliche Courtagen, Kommissionen, Abrechnungs- und Abwicklungskosten, Bankspesen, Steuern und Abgaben, sowie Kosten für die Überprüfung und Aufrechterhaltung von Qualitätsstandards bei physischen Anlagen.

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

   c) Jahresgebühr der Aufsichtsbehörde;

   d) Honorare der Prüfgesellschaft für die Prüfung sowie für Bescheinigungen im Rahmen von Gründungen, Änderungen, Liquidation, Fusion oder Vereinigungen der Teilvermögen;

   e) Honorare für Rechts- und Steuerberater im Zusammenhang mit Gründungen, Änderungen, Liquidation, Fusion oder Vereinigung der Teilvermögen sowie der allgemeinen Wahrnehmung der Interessen der Teilvermögen und der Aktionäre;

   f) Notariats- und Handelsregisterkosten für die Eintragungen von Bewilligungsträgern der Kollektivanlage- und Finanzinstitutsgesetzgebung im Handelsregister und entsprechende Änderungen diesbezüglich;

   g) Kosten für die Publikation des Nettoinventarwertes der Teilvermögen sowie sämtliche Kosten für Mitteilungen an die Anleger, die nicht einem Fehlverhalten der Immobilien-SICAV bzw. der Fondsleitung zuzuschreiben sind, einschliesslich der Übersetzungskosten;

   h) Kosten für den Druck und die Übersetzung juristischer Dokumente sowie der Jahres- und Halbjahresberichte der Teilvermögen;

   i) Kosten für eine allfällige Eintragung der Teilvermögen 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 das Teilvermögen, einschliesslich der Honorarkosten für externe Berater;

   k) Kosten und Honorare im Zusammenhang mit im Namen des Teilvermögens eingetragenem geistigen Eigentum oder mit Nutzungsrechten des Teilvermögens;

   l) Vergütung der Mitglieder des Verwaltungsrates der Immobilien-SICAV und Kosten für die Haftpflichtversicherung;

m) alle Kosten, die durch die Ergreifung ausserordentlicher Schritte zur Wahrung der Aktionärsinteressen durch die Immobilien-SICAV, den Vermögensverwalter kollektiver Kapitalanlagen oder die Depotbank verursacht werden;

n) Kosten für die Registrierung oder Verlängerung des Identifikators eines Rechtsträgers (Legal Entity Identifier) bei in- und ausländischen Registrierungsstellen;

o) Kosten und Gebühren für den Einkauf und die Nutzung von Daten und Datenlizenzen, soweit sie dem Anlagefonds zugerechnet werden, können und keine Recherchekosten darstellen;

p) Kosten und Gebühren für die Nutzung und Überprüfung unabhängiger Label;

q) im Falle der Teilnahme an Sammelklagen im Interesse der Aktionäre die mit ihnen verbundenen Kosten (z.B. Anwaltskosten und Depotbankgebühren). Darüber hinaus werden alle damit verbundenen Verwaltungskosten auch dem Vermögen des betreffenden Teilvermögen erstattet oder belastet, soweit diese Kosten nachweisbar sind und im Rahmen der Veröffentlichung der TER angegeben oder berücksichtigt werden.

6. Zusätzlich haben die Immobilien-SICAV und Depotbank ausserdem Anspruch auf Ersatz der folgenden Auslagen, die ihnen in Ausführung des Anlagereglements entstanden sind:

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

b) marktübliche an Dritte bezahlte Courtagen im Zusammenhang mit Erstvermietungen von Immobilien.

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

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

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

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

g) Kosten und Provisionen im Zusammenhang mit einer Kapitalerhöhung sowie Vergütungen und Kosten im Zusammenhang mit dem ausserbörslichen Handel der Immobilien-SICAV;

h) Notariats-, Anwalts- und Gerichtskosten im Zusammenhang mit der Abwehr von Ansprüchen gegen den Immobilienfonds oder Ansprüchen gegen ihn.

7. Die Immobilien-SICAV kann für ihre eigenen Bemühungen im Zusammenhang mit den folgenden Tätigkeiten eine Kommission erheben, sofern die Tätigkeit nicht von Dritten ausgeübt wird;

1. Kauf und Verkauf von Grundstücken, bis zu maximal 3.00% des Kaufs- oder Verkaufspreises;

2. Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten, bis zu maximal 3.00% der Baukosten;

3. Verwaltung der Liegenschaften, bis maximal 5.00% der jährlichen Bruttomietzinseinnahmen;

8. 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 Immobilienanlage zugeschlagen.

9. Die Kosten nach Ziff. 5 Bst. A und Ziff. 6 Bst. A werden direkt dem Einstandswert zugeschlagen bzw. dem Verkaufswert abgezogen.

10. Die Leistungen der Immobiliengesellschaften an die Mitglieder ihrer Verwaltung, die Geschäftsführung und das Personal sind auf die Vergütungen anzurechnen, auf welche die Immobilien-SICAV nach § 19 Anspruch hat.

11. Die Immobilien-SICAV und deren Beauftragte können gemäss den Bestimmungen im Anhang Retrozessionen zur Entschädigung der Vertriebstätigkeit von Aktien und Rabatte, um die auf den Aktionär entfallenden, dem Teilvermögen belasteten Gebühren und Kosten zu reduzieren, bezahlen.

12. Die Verwaltungskommission der Zielfonds, in die investiert wird, darf unter Berücksichtigung von allfälligen Retrozessionen höchstens 1.00% betragen. Im Jahresbericht ist der maximale Satz der Verwaltungskommission der Zielfonds, in die investiert wird, unter Berücksichtigung von allfälligen Retrozessionen und Rabatten anzugeben.

13. Erwirbt die Immobilien-SICAV Anteile anderer kollektiven Kapitalanlagen, die unmittelbar oder mittelbar von ihr selbst oder von einer Gesellschaft verwaltet werden, mit der sie durch gemeinsame Verwaltung oder Beherrschung oder durch eine wesentliche direkte oder indirekte Beteiligung verbunden ist «verbundene Zielfonds»), so darf sie allfällige Ausgabe- oder Rücknahmekommissionen der verbundenen Zielfonds nicht dem Teilvermögen belasten.

VI Rechenschaftsablage und Prüfung

§ 20 Rechenschaftsablage

1. Die Rechnungseinheit des Unternehmerteilvermögens ist CHF.

2. Die Rechnungseinheit des Teilvermögens GR Immobilien Schweiz ist CHF.

3. Das Rechnungsjahr läuft jeweils vom 1. Juli bis zum 30. Juni.

4. Innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres veröffentlicht die Immobilien-SICAV einen geprüften Jahresbericht der Immobilien-SICAV bzw. des Teilvermögens.

5. Innerhalb von zwei Monaten nach Ablauf der ersten Hälfte des Rechnungsjahres veröffentlicht die Immobilien-SICAV einen Halbjahresbericht.

6. Das Auskunftsrecht des Aktionärs gemäss Statuten bleibt vorbehalten.

§ 21 Prüfung

Die Prüfgesellschaft prüft, ob die Immobilien-SICAV die gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Vorschriften wie auch die allenfalls auf sie anwendbaren Standesregeln der Asset Management Association Switzerland eingehalten hat. Ein Kurzbericht der Prüfgesellschaft zur publizierten Jahresrechnung erscheint im Jahresbericht.

VII Verwendung des Erfolges

§ 22 Verwendung des Erfolges

1. Der Nettoertrag des Teilvermögens wird jährlich spätestens innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres in der Rechnungseinheit CHF an die Aktionäre ausgeschüttet.

   Die Immobilien-SICAV kann zusätzlich Zwischenausschüttungen aus den Erträgen vornehmen.

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

   - der Nettoertrag des laufenden Geschäftsjahres und die vorgetragenen Erträge aus früheren Rechnungsjahren eines Teilvermögens oder einer Aktienklasse weniger als 1% des Nettoinventarwertes beträgt und

   - der Nettoertrag des laufenden Geschäftsjahres und die vorgetragenen Erträge aus früheren Rechnungsjahren eines Teilvermögens oder einer Aktienklasse pro Aktie weniger als eine Einheit der Rechnungseinheit beträgt.

2. Realisierte Kapitalgewinne aus der Veräusserung von Sachen und Rechten können von der Immobilien-SICAV ausgeschüttet oder zur Wiederanlage zurückbehalten werden.

VIII Publikationen der Immobilien-SICAV

§ 23 Publikationen der Immobilien-SICAV

1. Publikationsorgan der Immobilien-SICAV sind das im Anhang genannten Printmedium oder elektronische Medium. Der Wechsel des Publikationsorgans ist im Publikationsorgan anzuzeigen.

2. Im Publikationsorgan werden insbesondere die von der Generalversammlung beschlossenen und von der Aufsichtsbehörde genehmigten wesentlichen Änderungen der Statuten und des Anlagereglements, unter Hinweis auf die Stellen, bei denen die Änderungen im Wortlaut kostenlos bezogen werden können, der Beschluss zum Wechsel der Depotbank, die Schaffung, Aufhebung oder Vereinigung von Aktienklassen sowie die Liquidation der Immobilien-SICAV oder des Teilvermögens nach Massgabe der Bestimmungen der Kollektivanlagengesetzgebung veröffentlicht. Änderungen, die von Gesetzes wegen erforderlich sind oder welche die Rechte der Aktionäre 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 Anhang

genannten elektronischen Medien. Die Preise werden mindestens einmal im Jahr publiziert. Die Wochen und Wochentage, an denen die Publikation stattfindet, werden im Anhang festgelegt.

4. Die Statuten, das Anlagereglement sowie der Anhang und die jeweiligen Jahres- und Halbjahresberichte können bei der Immobilien-SICAV und bei allen Vertreibern kostenlos bezogen werden.

IX Umstrukturierung und Auflösung

§ 24 Vereinigung

1. Die Immobilien-SICAV kann mit Zustimmung der Aktionäre unter Beachtung der Vorschriften der Statuten bzw. der anwendbaren Gesetze, Teilvermögen vereinigen, indem sie auf den Zeitpunkt der Vereinigung die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten des zu übertragenden Teilvermögens auf das übernehmende Teilvermögen überträgt. Die Aktionäre des übertragenden Teilvermögens erhalten Aktien am übernehmenden Teilvermögen in entsprechender Höhe. Unter Vorbehalt der anwendbaren gesetzlichen Bestimmungen wird das übertragende Teilvermögen auf den Zeitpunkt der Vereinigung ohne Liquidation aufgelöst und die Statuten bzw. das Anlagereglement des übernehmenden Teilvermögens gelten auch für das übertragende Teilvermögen.

2. Teilvermögen können nur vereinigt werden, sofern:

   a) die Statuten dies vorsehen;

   b) die entsprechenden Teilvermögen bezüglich folgender Bestimmungen grundsätzlich übereinstimmen:

      - die Anlagepolitik, die Anlagetechnik, die Risikoverteilung sowie die mit der Anlage verbundenen Risiken,

      - die Verwendung des Nettoertrages und der Kapitalgewinne aus der Veräusserung von Sachen und Rechten,

      - die Art, die Höhe und die Berechnung aller Vergütungen, die Ausgabe- und Rücknahmekommissionen sowie die Nebenkosten für den An- und Verkauf von Anlagen (marktübliche Courtagen, Kommissionen, Steuern und Abgaben.), die dem Teilvermögen oder den Aktionären belastet werden dürfen,

      - die Rücknahmebedingungen,

      - die Laufzeit des Teilvermögens und die Voraussetzungen der Auflösung;

   c) am gleichen Tag die Vermögen der beteiligten Teilvermögen bewertet, das Umtauschverhältnis berechnet und die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten übernommen werden;

   d) weder den Teilvermögen noch den Aktionären daraus Kosten erwachsen.

3. Wenn die Vereinigung voraussichtlich mehr als einen Tag in Anspruch nimmt, kann die Aufsichtsbehörde einen befristeten Aufschub der Rückzahlung der Aktien der beteiligten Teilvermögen bewilligen.

4. Die betroffenen Gesellschaften legen mindestens einen Monat vor der Einladung zur Generalversammlung die beabsichtigten Änderungen der Statuten bzw. des Anlagereglements 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 Teilvermögen und den allfälligen Unterschieden zwischen dem übernehmenden und dem übertragenden Teilvermögen, zur Berechnung des Umtauschverhältnisses, zu allfälligen Unterschieden in den Vergütungen, zu allfälligen Steuerfolgen für die Teilvermögen bzw. die Gesellschaften sowie die Stellungnahmen der zuständigen Prüfgesellschaft gemäss KAG.

5. Die Prüfgesellschaft des übernehmenden Teilvermögens überprüft unmittelbar die ordnungsgemässe Durchführung der Vereinigung und äussert sich dazu in einem Bericht zuhanden der Gesellschaften und der Aufsichtsbehörde.

6. Die Gesellschaft des übernehmenden Teilvermögens meldet der Aufsichtsbehörde den Abschluss der Vereinigung und die betroffenen Gesellschaften publizieren den Vollzug der Vereinigung, die Bestätigung der Prüfgesellschaft zur ordnungsgemässen Durchführung sowie das Umtauschverhältnis ohne Verzug in ihren Publikationsorganen.

7. Die Gesellschaft des übernehmenden Teilvermögens erwähnt die Vereinigung im nächsten Jahresbericht und im allfällig vorher zu erstellenden Halbjahresbericht. Für das übertragende Teilvermögen ist ein revidierter Abschlussbericht zu erstellen, falls die Vereinigung nicht auf den ordentlichen Jahresabschluss fällt.

8. Die vorgenannten Bestimmungen stehen unter Vorbehalt anderweitiger anwendbarer gesetzlicher Bestimmungen.

§ 25 Umwandlung in eine andere Rechtsform

1. Die Gesellschaft kann mit Zustimmung der Depotbank Teilvermögen einer SICAV in vertragliche Anlagefonds nach schweizerischem Recht umwandeln, wobei die Aktiven und Passiven des/der umgewandelten Teilvermögen zum Zeitpunkt der Umwandlung auf den vertraglichen Anlagefonds übertragen werden. Die Anleger des umgewandelten Teilvermögens erhalten Anteile vertraglicher Anlagefonds mit einem entsprechenden Wert. Am Tag der Umwandlung wird das umgewandelte Teilvermögen ohne Liquidation aufgelöst, und der Fondsvertrag des Anlagefonds gilt für die Anleger des umgewandelten Teilvermögens, die Anleger des vertraglichen Anlagefonds werden.

2. Das Teilvermögen darf nur in einen vertraglichen Anlagefonds umgewandelt werden, wenn:

a) Das Anlagereglement dies vorsieht und der Fondsvertrag dies ausdrücklich festhält;

b) Das Teilvermögen und der Anlagefonds von der gleichen Fondsleitung verwaltet werden;

c) Der Fondsvertrag und das Anlagereglement bezüglich folgender Bestimmungen grundsätzlich übereinstimmen:

- die Anlagepolitik (einschliesslich Liquidität), die Anlagetechniken (Wertpapierleihe, Pensionsgeschäfte und umgekehrte Pensionsgeschäfte, Finanzderivate), Kreditaufnahme und -vergabe, Verpfändung von Vermögenswerten der gemeinsamen Anlage, Risikoverteilung

und Anlagerisiken, die Art der kollektiven Kapitalanlage, der Anlegerkreis, die Anteils-/Aktienklassen und die Berechnung des Nettoinventarwerts,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§26 Laufzeit der Immobilien-SICAV oder des Teilvermögens und Auflösung

1. Die Immobilien-SICAV bzw. das Teilvermögen besteht auf unbestimmte Zeit.

2. Die Immobilien-SICAV bzw. das Teilvermögen kann durch einen Beschluss der Unternehmensaktionäre, der mindestens zwei Drittel der ausgegebenen Unternehmeraktien auf sich vereinigt, aufgelöst werden.

3. Die Immobilien-SICAV bzw. das Teilvermögen kann durch Verfügung der Aufsichtsbehörde aufgelöst werden, insbesondere wenn das Teilvermögen spätestens ein Jahr nach Ablauf der Zeichnungsfrist (Lancierung) oder einer längeren, durch die Aufsichtsbehörde auf Antrag des Verwaltungsrates der Immobilien-SICAV erstreckten Frist nicht über ein Nettovermögen von mindestens CHF 5 Millionen (oder Gegenwert) verfügt.

4. Haben die Unternehmeraktionäre die Auflösung beschlossen, so darf die Immobilien-SICAV bzw. das Teilvermögen unverzüglich liquidiert werden. Hat die Aufsichtsbehörde die Auflösung der Immobilien-SICAV bzw. des Teilvermögens verfügt, so müssen diese im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen unverzüglich liquidiert werden. Die Auszahlung des Liquidationserlöses an die Aktionäre ist der Depotbank übertragen. Sollte die Liquidation längere Zeit beanspruchen, kann der Erlös in Teilbeträgen ausbezahlt werden. Vor der Schlusszahlung muss die Immobilien-SICAV die Bewilligung der Aufsichtsbehörde einholen.

5. Nach dem Beschluss über die Auflösung der Immobilien-SICAV bzw. des Teilvermögens dürfen Aktien der Immobilien-SICAV bzw. des Teilvermögens weder neu ausgegeben noch zurückgenommen werden.

6. Die Aktionäre haben ein Recht auf einen verhältnismässigen Anteil am Ergebnis der Liquidation. Die Unternehmeraktionäre werden nachrangig befriedigt.

7. Die Immobilien-SICAV gibt der Aufsichtsbehörde die Auflösung unverzüglich bekannt und veröffentlicht sie im Publikationsorgan.

X Änderung des Anlagereglements

§ 27 Änderung des Anlagereglements

1. Die Generalversammlung der Aktionäre der Immobilien-SICAV bzw. des Teilvermögens ist gemäss Art. 18 der Statuten für eine Änderung des Anlagereglements zuständig, sofern diese nicht von Gesetzes wegen erforderlich ist oder die Rechte der Aktionäre berührt oder nicht ausschliesslich formeller Natur ist.
2. Die von der Aufsichtsbehörde genehmigten Änderungen des Anlagereglements werden gemäss § 23 publiziert. In der Publikation bzw. der Mitteilung informiert die Immobilien-SICAV die Anleger darüber, auf welche Änderungen des Anlagereglements sich die Prüfung und die Feststellung der Gesetzeskonformität durch die FINMA erstrecken.

XI Haftung

§ 28 Haftung

1. Das Teilvermögen haftet ausschliesslich für seine eigenen Verbindlichkeiten. In Verträgen mit Dritten ist die Beschränkung der Haftung auf dieses Teilvermögen offen zu legen.

2. Die Haftung des gesamten Gesellschaftsvermögens im Rahmen von Art. 55 und Art. 100 OR bleibt in jedem Fall vorbehalten.

XII Anwendbares Recht und Gerichtsstand

§ 29 Anwendbares Recht und Gerichtsstand

1. Die Immobilien-SICAV 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 sowie dem Schweizerischen Obligationenrecht.

   Alle Rechtsstreitigkeiten über Gesellschaftsangelegenheiten werden durch die ordentlichen Gerichte am Sitz der Immobilien-SICAV beurteilt. Vorbehalten bleiben die Rechtsbehelfe der Aktionäre an die Aufsichtsbehörde gemäss der Kollektivanlagengesetzgebung.

2. Für die Auslegung des Anlagereglements ist die deutsche Fassung massgebend.

3. Das vorliegende Anlagereglement wurde von der ausserordentlichen Generalversammlung der Immobilien-SICAV am 18. September 2026 und am 29. September 2026 von der Aufsichtsbehörde genehmigt.

4. Das vorliegende Anlagereglement, welches am 5. Oktober 2026 in Kraft tritt, ersetzt das Anlagereglement vom 1. Dezember 2025.

5. Bei der Genehmigung des Anlagereglements prüft die FINMA nur die Bestimmungen im Sinne von Art. 35a Abs. 1 lit. A bis g KKV und überprüft deren Einhaltung.

Bern, den 5. Oktober 2026

Anhang

Teilvermögen
der
Von Graffenried Immobilien SICAV

Die in diesem Anhang enthaltenen Informationen sind in Verbindung mit dem vollständigen Wortlaut des Anlagereglements der Von Graffenried Immobilien SICAV zu lesen.

I. Allgemeine Informationen über die Immobilien-SICAV

Sitz und Adresse	Von Graffenried Immobilien SICAV c/o Privatbank Von Graffenried AG Spitalgasse 3 3001 Bern
Verwaltungsrat	Herr Stephan Wintsch (Präsident) Herr Christoph Zubler Herr Roger Müller
Fondsleitung	Solutions & Funds SA Promenade de Castellane 4 1110 Morges
Vermögensverwalter	Privatbank Von Graffenried AG Spitalgasse 3 3001 Bern
Depotbank	Bank J. Safra Sarasin AG Elisabethenstrasse 62 4051 Basel
Market Maker	Bank J. Safra Sarasin AG Elisabethenstrasse 62 4051 Basel
Prüfgesellschaft	PricewaterhouseCoopers SA Avenue Giuseppe-Motta 50 1202 Genève
Schätzungsexperten	CBRE (Geneva) SA mit Hauptverantwortlichen: Herr Oliver Specker Herr Sönke Thiedemann Jones Lang LaSalle AG mit Hauptverantwortlichen: Herr Daniel Schneider Herr Wieland Schwarz

Die Von Graffenried Immobilien SICAV ist eine Gesellschaft in der Form einer fremdverwalteten «Investmentgesellschaft mit variablem Kapital» (SICAV) der Art Immobilienfonds (Immobilien-SICAV) für qualifizierte Anleger im Sinne von Art. 36 ff. i.V.m. Art. 58 ff. des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 («KAG»), der in die folgenden Teilvermögen unterteilt ist:

- Von Graffenried Immobilien SICAV – Unternehmerteilvermögen
- Von Graffenried Immobilien SICAV – GR Immobilien Schweiz

Der ausschliessliche Zweck der Immobilien-SICAV ist die gemeinsame Anlage von Kapital gemäss den Statuten. Die Immobilien-SICAV verfügt über ein Kapital und eine Anzahl von Aktien, die nicht im Voraus festgelegt werden. Das Kapital ist unterteilt in Unternehmeraktien und Anlegeraktien. Jedes Anlegerteilvermögen haftet ausschliesslich für seine eigenen Verbindlichkeiten. In Verträgen mit Dritten ist die Beschränkung der Haftung auf das jeweilige Teilvermögen offen zu legen. Das Unternehmerteilvermögen haftet für sämtliche Verbindlichkeiten der Immobilien-SICAV sowie subsidiär für die Verbindlichkeiten aller Teilvermögen. Die Haftung für das gesamte Gesellschaftsvermögen nach Art. 55 und 100 OR bleibt jedoch vorbehalten.

Gemäss Artikel 5 der Statuten kann die Immobilien-SICAV Aktienklassen anlegen, aufheben oder vereinigen. Das Teilvermögen ist derzeit nicht in Aktienklassen unterteilt.

Die Aktienklassen stellen keine segmentierten Vermögen dar. Entsprechend kann nicht ausgeschlossen werden, dass eine Aktienklasse für Verbindlichkeiten einer andern Aktienklasse haftet, auch wenn Kosten grundsätzlich nur derjenigen Aktienklasse belastet werden, der eine bestimmte Leistung zukommt.

Zu weiteren Informationen, insbesondere über die Struktur der Gesellschaft, ihrer Teilvermögen, ihrer Aktien oder Aktienart und die Aufgaben der Organe, wird auf die Statuten und das Anlagereglement verwiesen.

Die Immobilien-SICAV oder eines ihrer Teilvermögen wird durch einen Beschluss der Unternehmeraktionäre, der mindestens zwei Drittel der ausgegebenen Unternehmeraktien umfassen muss, in Liquidation gebracht oder aufgelöst.

II. Administration und Delegation an die Fondsleitung

Die Immobilien-SICAV ist eine extern verwaltete SICAV. Die Administration, Vermögensverwaltung und der Vertrieb der Immobilien-SICAV wird an Solutions & Funds SA, Morges, als Fondsleitung delegiert.

Seit Mai 2020 beträgt das gezeichnete Aktienkapital der Fondsleitung CHF 6.1 Millionen. Das Aktienkapital ist in Namenaktien eingeteilt und voll einbezahlt. Das Aktienkapital der Fondsleitung wird von einer diversifizierten Gruppe von professionellen Akteuren aus dem Finanz-, Immobilien- und Vermögensverwaltungssektor gehalten.

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung besteht derzeit aus den folgenden Mitgliedern:

▪ Michel Dominicé	Präsident	Senior Partner Dominicé & Co. – Asset Management
▪ Michel Abt	Vize-Präsident	Partner FBT Avocats SA
▪ Nathalie Feingold	Mitglied	Unabhängige Verwaltungsrätin und Mitglied strategischer Ausschüsse von Technologieunternehmen
▪ Jessica Brackmann	Mitglied	Unabhängige Verwaltungsrätin und Co-Managing Director, CUREM – Center for Urban & Real Estate Management

Die Geschäftsleitung der Fondsleitung setzt sich aus folgenden Mitgliedern zusammen:

- Andreea-Bianca Stefanescu — Co-CEO
- Violaine Augustin-Moreau — Co-CEO
- Philip Hinsen — Head Legal, Risk & Compliance

Vorbehaltlich der nicht übertragbaren Aufgaben des Verwaltungsrates und der Generalversammlung kann die Immobilien-SICAV ihre Verwaltung an die Fondsleitung delegieren. Sie ist damit als Verwaltungsorgan für die vom KAG und der KKV vorgeschriebenen allgemeinen Verwaltungsaufgaben verantwortlich, nämlich Risikomanagement, Gestaltung des internen Kontrollsystems (IKS) und Compliance (Art. 64 Abs. 1 lit. F KKV). Darüber hinaus delegiert die Immobilien-SICAV die folgenden weiteren Aufgaben an die Fondsleitung:

- die Investitionsentscheidungen
- die Berechnung des Nettoinventarwertes
- die Erstellung der Konten;
- die Erstellung des Jahres- und Halbjahresberichts;
- die Durchführung von Immobilientransaktionen;
- den Betrieb des IT-Systems;
- die Festlegung von Ausgabe- und Rücknahmepreisen;
- sonstige administrative und logistische Aufgaben (Steuererklärungen für die Immobilien-SICAV und ihre Teilfonds, Quellensteuererstattungen usw.);
- Rechts- und Steuerberatung in dem von der Immobilien-SICAV geforderten Umfang.

Ein zwischen der Immobilien-SICAV und der Fondsleitung abgeschlossener Vertrag regelt die genauen Bedingungen für die Ausführung des Mandats. Insbesondere ist die Fondsleitung berechtigt, bestimmte Aufgaben an Dritte zu delegieren. Die Fondsleitung haftet gegenüber der Immobilien-SICAV für alle Handlungen oder Unterlassungen der unterbeauftragten Dritten wie für eigenes Handeln.

III. Vermögensverwalter

Die Fondsleitung delegiert die Vermögensverwaltung weiter an die Privatbank von Graffenried AG, Bern, als bewilligte Bank und Effektenhändlerin («Vermögensverwalter»). Zudem delegiert die Fondsleitung an den Vermögensverwalter die operative Geschäftsführung und die Verantwortung für die Zusammenarbeit mit den für die Schätzungen verantwortlichen unabhängigen Immobilienexperten.

Die Privatbank Von Graffenried AG wurde am 02. Februar 1979 als Aktiengesellschaft gegründet und ist eine von vier Gruppengesellschaften der sich im Familienbesitz befindenden Von Graffenried Gruppe. Als klassischer Vermögensverwaltungsspezialist bietet die Privatbank Von Graffenried AG individuelle Anlagelösungen für private und institutionelle Kunden an. Somit ist sie spezialisiert auf die Konstruktion von Kundenportfolios mit den Anlagekategorien Aktien, festverzinsliche Anlagen und Immobilien, inklusive der damit einhergehenden Selektion der Anlageinstrumente. Über die Schwestergesellschaft Von Graffenried AG Liegenschaften bestehen direkte Kontakte zu Immobilienspezialisten aus den Bereichen Bewirtschaftung, Architektur, Beratung und Bewertung.

IV. Anlageziel

Das Anlageziel des Teilvermögens GR Immobilien Schweiz besteht hauptsächlich darin, die langfristige Substanz der Immobilien und die angemessene Verteilung ihrer Erträge zu erhalten, indem ein stabiles und dynamisch verwaltetes Portfolio von Immobilienwerten geschaffen wird. Zu diesem Zweck erwirbt das Teilvermögen Immobilien mit guten Renditechancen.

V. Anlagepolitik

Um das Anlageziel zu erreichen, wird das Teilvermögen schweizweit sowohl in Wohnimmobilien, in gewerbliche Immobilien und in gemischt genutzte Immobilien investieren.

Ziel ist es, dem Anleger ein Schweizer Immobilien-Asset-Allokationsvehikel zur Verfügung zu stellen, das in seiner geografischen und sektoralen Ausrichtung flexibel an die Situation der Märkte und deren Perspektiven angepasst ist. Das Portfolio wird hauptsächlich auf den Espace Mittelland beschränkt sein.

Der Immobilienfonds verfolgt eine langfristige Nachhaltigkeitspolitik, die auf dem Ansatz **Klimaausrichtung** in Kombination mit der Integration nachhaltiger Faktoren beruht (**Integrationsansatz**). Damit verträgt sich der Immobilienfonds über die finanziellen Ziele hinaus mit Nachhaltigkeitszielen (**Verträglichkeit**). Die Vorgaben dieser Nachhaltigkeitspolitik finden auf 100% des Verkehrswerts der Anlagen des Immobilienfonds i.S.v. §8 Ziff. 7 Bst. A und b Anwendung.

Der Immobilienfonds verfolgt mit dem Klima-Ausrichtungsansatz das Ziel der Klimaneutralität (Netto-Null CO_2-Austoss) des Portfolios bis spätestens 2050 in Bezug auf Wärme- und Stromversorgung, in Übereinstimmung mit der gesetzlichen Zielvorgabe des Bundes. Der Immobilienfonds weist für das Immobilienportfolio mithilfe von einem Absenkpfad und von Zwischenzielen den Plan aus, wie dieses Ziel erreicht wird. Der Fortschritt bei der Erreichung der Zielsetzung wird regelmässig überprüft und jährlich offengelegt. Die Methodik des CO2-Absenkpfad-Modells wird jeweils im Rahmen des Nachhaltigkeits-Reportings des Immobilienfonds ausgewiesen.

Zur Erreichung des Netto-Null-Ziels 2050 hat die Immobilien-SICAV die folgenden Zwischenziele definiert:

- 2030: Senkung der Scope 1 (direkte) und Scope 2 (indirekte) CO2e-Emissionen (kg CO2e/m2 EBF/Jahr) um 25.2% im Vergleich zum Basisjahr 2024.

- 2040: Senkung der Scope 1 (direkte) und 2 (indirekte) CO2e-Emissionen (kg CO2e/m2 EBF/Jahr) um 67.2% sowie Steigerung des Anteils an erneuerbarer Energie auf mindestens 50%, beides im Vergleich zum Basisjahr 2024.

Es besteht keine Gewähr, dass der Immobilienfonds das Netto-Null-Ziel bis zum Jahr 2050 oder eines der Zwischenziele tatsächlich erreicht.

Im Rahmen des Integrationsansatzes geht es darum, die Risiken und Chancen der Nachhaltigkeit bei Anlageentscheidungen und bei der Verwaltung von Immobilien während ihres gesamten Lebenszyklus zu berücksichtigen. Konkret geht es vorrangig darum, die Nachhaltigkeit bei den vorhandenen Vermögenswerten entsprechend den Möglichkeiten der jeweiligen Immobilie zu optimieren.

Durch die Anwendung dieser Anlageansätze im Rahmen der Anlagepolitik verträgt sich der Immobilienfonds über die finanziellen Ziele hinaus mit Nachhaltigkeitsbezug (Klimaausrichtung).

Immobilien weisen je nach Struktur und Baudatum unterschiedliche Nachhaltigkeitseigenschaften auf. Die Strategie besteht darin, die Gebäude währenddem sie vom Fonds gehalten werden systematisch und schrittweise in Bezug auf Energieeffizienz und Treibhausgasemissionen zu optimieren. Konkret bedeutet dies, dass Massnahmen zur Senkung des Energieverbrauchs, zur Dekarbonisierung der wichtigsten Energiequellen und zur Erreichung anerkannter Standards bei Bauprojekten ergriffen werden.

Um für jede Immobilie die zu ergreifenden Massnahmen zu bestimmen, führt der Vermögensverwalter einerseits beim Erwerb von Immobilien und andererseits bei der Verwaltung bestehender Gebäude eine Analyse der Nachhaltigkeitsaspekte der Immobilie durch. Er erstellt nach dem Erwerb einen Aktionsplan, in

dem das Verbesserungspotenzial ermittelt wird, welches während der Lebensdauer des Gebäudes umgesetzt wird.

Je nach den individuellen Merkmalen der Gebäude werden zur Erreichung des Ziels bei der Dekarbonisierungsstrategie insbesondere folgende Aspekte berücksichtigt:

- Kontinuierlicher Ersatz von Heizungen durch effizientere Modelle oder Anschluss von Gebäuden an Fernwärme
- Stufenweiser Einbau von Photovoltaikanlagen
- Analyse der verschiedenen erneuerbaren Energien mit dem Ziel, in Massnahmen zur Energieeinsparung zu investieren.

Bei Gesamtsanierungen werden Massnahmen zur Identifizierung von Optimierungsmassnahmen durch Erfassung und Analyse des Energieverbrauchs ergriffen. Weitere Optimierungsmassnahmen werden in Zusammenarbeit mit den zuständigen Liegenschaftsverwaltern durchgeführt.

Der Vermögensverwalter misst die Ergebnisse der durchgeführten Massnahmen und die Fortschritte bei der Nachhaltigkeitsentwicklung mit Hilfe von mit der Verwaltung der Liegenschaften beauftragten Dritten sowie von anderen, sorgfältig ausgewählten externen Dienstleistern. Die Verbrauchsdaten werden von den Gemeinden oder Kantonen zur Verfügung gestellt.

Die Schlüsselindikatoren für die Nachhaltigkeit des Portfolios werden einmal jährlich vom Vermögensverwalter berechnet. Sie dienen der Überwachung des Fortschritts bei der Erreichung der angestrebten Ziele der Nachhaltigkeitspolitik.

Die vom Vermögensverwalter beurteilten Schlüsselindikatoren sind:

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

Diese Schlüsselindikatoren werden vom Vermögensverwalter überprüft, um eventuelle Fehler zu ermitteln. Die Entwicklung der AMAS-Kennzahlen und der Strategie wird jeweils im Rahmen des Jahresberichts veröffentlicht. Das Dokument ist auf der Website des Vermögensverwalters abrufbar.

Das Teilvermögen investiert hauptsächlich in Immobilien und andere Wertpapiere, die nach dem Anlagereglement zulässig sind. Das Teilvermögen hält hauptsächlich direkt gehaltene Immobilien.

Das Teilvermögen ist berechtigt, sein Vermögen in der Schweiz in die folgenden Immobilienwerte zu investieren:

A. Wohnhäuser im Sinne der Definition von Wohngebäuden

B. Gebäude für die ausschliessliche oder überwiegende gewerbliche Nutzung (einschliesslich Industrie-, Logistik-, Parkplatz- und Handwerksnutzung). Der gewerblich genutzte Teil des Gebäudes gilt als überwiegend, wenn sein Ertrag mindestens 60% der Erträge des Gebäudes entspricht (Gewerbegebäude);

C. gemischt genutzte Gebäude, sowohl Wohn- als auch Geschäftshäuser;

D. Stockwerkeigentum;

E. Bauland (einschliesslich Abbruchobjekte) und Gebäude im Bau sowie Bauland und unbebaute Grundstücke ohne rechtskräftige Baubewilligung;

F. Baurechtsgrundstücke (einschliesslich Bauten und Baudienstbarkeiten).

Darüber hinaus kann die Immobilien-SICAV in Beteiligungen an Immobiliengesellschaften, deren alleiniger Zweck der Erwerb und die Veräusserung oder die Vermietung und das vollständige Pachten ihrer Immobilien ist, sowie in Forderungen gegen diese Gesellschaften investieren, sofern die Immobilien-SICAV mindestens zwei Drittel ihres Kapitals und ihrer Stimmen hält.

VI. Wesentliche Risiken des Fonds

Das Teilvermögen unterliegt den folgenden wesentlichen Risiken: Abhängigkeit von der Konjunkturentwicklung, Änderungen des Angebots und der Nachfrage auf dem Schweizer Immobilienmarkt, begrenzte Liquidität auf dem Schweizer Immobilienmarkt insbesondere bei grossen Immobilienprojekten, Abweichung der Kapitalmarktzinsen von den Hypothekarzinsen, subjektive Einschätzung der Gebäude, Risiken in Zusammenhang mit dem Bau von Gebäuden, Umweltrisiken (z. B. kontaminierte Standorte), physische Risiken (Erdbebenrisiko, Naturkatastrophe usw.), Risiken des Klimawandels (zwingende politische Massnahmen, illiquide Vermögenswerte, Bewertungsrisiken, fehlende Taxonomie in der Schweiz usw.), Unsicherheit über die Entwicklung der Wettbewerbssituation auf dem Immobilienmarkt, Gesetzesänderungen und Änderungen bei Vorschriften, mögliche Interessenkonflikte. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass eine Erhöhung der Aktienkurse nicht auf eine ähnliche Entwicklung in der Zukunft hindeutet.

Liquiditätsrisikomanagement

Die Fondsleitung stellt ein angemessenes Liquiditätsmanagement sicher. Die Fondsleitung beurteilt die Liquidität des Anlagefonds halbjährlich unter verschiedenen Szenarien und dokumentiert diese. Insbesondere hat die Fondsleitung folgende Risiken identifiziert und entsprechende Massnahmen vorgesehen: Indirekte Immobilienanlagen über Immobilienfonds ermöglichen es, in den Immobilienmarkt zu investieren. Kauf- und Verkaufstransaktionen von Immobilien können sehr lange dauern, in der Regel mehrere Monate. Dennoch trägt der Anleger immer ein gewisses Liquiditätsrisiko, da die Handelbarkeit der erworbenen indirekten Immobilienanlage (die Anteile des Fonds) eingeschränkt ist. Das Liquiditätsrisiko bedeutet, dass sie ihren Verpflichtungen nicht nachkommen kann. Insbesondere ihre Verpflichtungen im Rahmen von Bau- und/oder Renovierungsprojekten oder Rücknahmeanträge von Fondsanteilen seitens der Anleger. Die verschiedenen Mittel, die der Fondsleitung und ihrem Vermögensverwalter zur Verfügung stehen, sind hauptsächlich die folgenden:

1. Verpfändung und Sicherungsübereignung der Grundstücke bis zu einem Drittel des Verkehrswertes;
2. die Verwendung der im Rahmen der laufenden Verwaltung erwirtschafteten liquiden Mittel;
3. der Verkauf von Immobilien;
4. die Durchführung von Kapitalerhöhung;
5. die Aussetzung der Rücknahme von Anteilen

Die Fondsleitung und der Vermögensverwalter haben eine regelmässige Überwachung des Liquiditätsrisikomanagements eingerichtet und prüfen dies mithilfe von halbjährlichen Stresstests. Die Überwachung des Liquiditätsrisikos basiert auf der Berücksichtigung verschiedener Szenarien, die die Faktoren des Liquiditätsrisikos für die Aktiva und Passiva des Fonds identifizieren und die Auswirkungen dieser Szenarien unter normalen Marktbedingungen sowie unter Krisen- oder Stressbedingungen simulieren. In Bezug auf die Aktiva geht es darum, die Liquidität der Immobilien zu schätzen: Wie viele Immobilien können innerhalb eines

bestimmten Zeithorizonts (in der Regel sechs Monate oder ein Jahr, unter Berücksichtigung von Vorankündigungen von Rücknahmen) zu einem akzeptablen Preis verkauft werden. Bei den Passiven geht es darum, den Verpflichtungen nachzukommen, die der Fonds eingegangen ist, insbesondere beim Bau oder der Renovierung von Gebäuden oder zur Erfüllung von Rücknahmeanträgen für Anteile oder auch bei Fälligkeiten der Hypothekendarlehen.

Der Erwerb von Bauland und unbebauten Grundstücken ohne rechtskräftige Baubewilligung kann mit grösseren Unsicherheiten in zeitlicher und finanzieller Hinsicht verbunden sein, namentlich in Bezug auf Planungskosten und Baubewilligungsverfahren. Im Vergleich zum Erwerb von Baulandmit rechtskräftiger Baubewilligung kann es länger dauern, bis das Grundstück überbaut und seiner vorgesehenen Nutzung zugeführt wird. Im schlechtesten Fall kann ein geplantes Bauprojekt nicht realisiert werden.

Verschiedene Faktoren können berücksichtigt werden, um die Auswirkungen auf die Aktiva und Passiva des Fonds zu simulieren: die Veränderung der Mieteinnahmen, die Veränderung der Zinssätze, eine Immobilienkrise, das Agio/Disagio, falls zutreffend.

Risiken in Zusammenhang mit der Nachhaltigkeit

Die Einhaltung der Vorgaben der Nachhaltigkeitspolitik wird im Rahmen des Risikomanagements sowohl auf Ebene der Fondsleitung als auch des Vermögensverwalters / der Immobilien-SICAV regelmässig überprüft. Aktuell gibt es keine einheitliche Definition von Nachhaltigkeit in der Schweiz ("Nachhaltigkeits-Taxonomie"). Die angewendeten Nachhaltigkeitskriterien bergen die Gefahr, dass sie nicht mit einer möglichen künftigen Nachhaltigkeits-Taxonomie übereinstimmen. Der Vermögensverwalter steuert die Nachhaltigkeitsrisiken, insbesondere die Risiken des Klimawandels und die Risiken der Nachhaltigkeitspolitik. Mit dem Klimawandel können potenzielle finanzielle Risiken resultieren. Klimabezogene finanzielle Risiken lassen sich in drei Kategorien einteilen.

1. Risiken des Klimawandels: Die Risiken des Klimawandels werden mittels einer Strategie gesteuert, die darauf abzielt, die Nachhaltigkeit des Gebäudebestands zu verbessern oder in neue Bau- oder Gebäudeprojekte zu investieren, die den neuesten Nachhaltigkeitsstandards entsprechen. Um dies zu erreichen, setzt die Immobilien-SICAV eine Politik um, die Nachhaltigkeitsaspekte sowohl beim Erwerb der Immobilien als auch bei der Verwaltung der bestehenden Immobilien mithilfe von Optimierungs- und Renovierungsmassnahmen und mithilfe von Performanceindikatoren, die zuvor aufgeführt sind, berücksichtigt.

2. Risiken aufgrund der Nachhaltigkeitspolitik: Die Daten, die zur Messung der Ziele oder zur Bewertung der Immobilien benötigt werden, werden hauptsächlich von Drittdienstleistern erhoben und durch die Vermögensverwalterin strichprobenweise geprüft. Die mit diesem Prozess verbundenen Risiken sind also im Wesentlichen das Risiko der Abhängigkeit von Drittunternehmen, das Risiko der Einstellung der Zusammenarbeit mit dem Drittunternehmen und das Risiko fehlerhafter Daten. Diese Risiken werden durch die stichprobenweise Prüfung durch die Vermögensverwalterin minimiert. Darüber hinaus kann jede Änderung des regulatorischen Rahmens, wie die immer strengeren Umweltgesetze, erhebliche Auswirkungen auf den Betrieb, die Kosten und die Rentabilität der Immobilien-SICAV haben.

3. Management der physischen Risiken: Physische Risiken, wie das Hochwasserrisiko oder das Vorhandensein von Radon oder schädlichen Stoffen auf dem Grundstück und im Gebäude (z. B. Asbest) werden beim Erwerb beurteilt und erforderlichenfalls durch geeignete Massnahmen, wie die Versicherung solcher Ereignisse, vermindert.

VII. Profil des typischen Aktionärs

Der Aktionärskreis beschränkt sich auf qualifizierte Anleger im Sinne von Art. 10 Abs. 3 und 3ter KAG i.V.m. Art. 4 Abs. 3 – 5 und Art. 5 Abs. 1 FIDLEG.

Dieses Teilvermögen eignet sich für Aktionäre mit einem mittel- bis langfristigen Anlagehorizont, die in erster Linie ein regelmässiges Einkommen anstreben. Den Aktionären ist bewusst, dass während der ersten ca. drei Jahre nach Ablauf der Zeichnungsfrist (Lancierung) wohl kein regelmässiges Einkommen erzielt werden kann.

VIII. Aktien

Art der Aktien:	Namenaktien
Valoren-Nr.:	50267979
ISIN-Nr.:	CH0502679795
Referenzwährung:	Schweizer Franken (CHF)

IX. Kotierung und Handel

Der Fonds ist nicht an einer Börse kotiert.

Unter Einhaltung der anwendbaren Vorschriften (insbesondere die Bestimmungen des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen) stellt die Fondsleitung mittels einer Bank oder eines Wertpapierhauses den regelmässigen ausserbörslichen Handel der Anteile sicher.

Die Fondsleitung hat die Organisation des Handels der Anlegeraktien des Teilvermögens GR Immobilien Schweiz der Bank J. Safra Sarasin AG, Elisabethenstrasse 62, 4051 Basel übertragen, ohne ihr jedoch das Exklusivrecht dafür zu gewähren. Der Fondsleitung steht es frei, weitere Vereinbarungen mit anderen Banken oder Effektenhändler zu treffen. Die Modalität der Organisation des Anteilshandels sind in der diesbezüglichen Vereinbarung zwischen der Immobilien-SICAV, der Fondsleitung und der Bank J. Safra Sarasin AG unter Einhaltung der anwendbaren Vorschriften geregelt. Kommunikation in Verbindung mit den Käufen und Verkäufen von Anlegeraktien des Teilvermögens GR Immobilien Schweiz sind an die Bank J. Safra Sarasin AG zu richten.

Der Handel erfolgt laufend, zwischen 09:00 Uhr und 17:30 Uhr, während jedem offiziellen Handelstag der SIX Swiss Exchange. Die Schweizer Börse SIX Swiss Exchange ist täglich von Montag bis Freitag (ausser an eidgenössischen Feiertagen) geöffnet. Geld- und Briefkurse können bei der Bank J. Safra Sarasin AG, Telekurs und über Bloomberg abgerufen werden. Die Fondsleitung darf Informationen oder Indikationen über den Nettoinventarwert bzw. über die Entwicklung des Teilvermögens GR Immobilien Schweiz oder ähnliche Informationen nur an die Bank J. Safra Sarasin AG in ihrer Funktion als Betreiberin des ausserbörslichen Handels weitergeben, sofern diese Angaben gleichzeitig den Anlegern zur Verfügung stehen.

Allfällig berechnete indikative Nettoinventarwerte beruhen in der Regel nicht auf Neuschätzungen der Liegenschaften des Fonds und reflektieren nicht die Entwicklung der Marktpreise der Anlegeraktien des Teilvermögens GR Immobilien Schweiz. Bei der Kursstellung im Rahmen des ausserbörslichen Handels können die Marktkurse von den effektiven oder indikativen Nettoinventarwerten der Anlegeraktien des Teilvermögens GR Immobilien Schweiz erheblich abweichen. Die Entwicklung der Marktpreise der Anlegeraktien des Teilvermögens GR Immobilien Schweiz reflektiert häufig die allgemeine Entwicklung der Kapital- und Immobilienmärkte und nicht die spezifische Entwicklung des Immobilienportfolios des Fonds.

Kontakt für den ausserbörslichen Handel:

JSS Real Estate Hub real-estate-hub-ch@jsafrasarasin.com Telefon: 058 317 37 30

Preispublikationen erfolgen bei Swiss Fund Data (www.swissfunddata.ch)

Publikationsorgan: Schweizerisches Handelsamtsblatt (www.shab.ch)

X. Informationen über die Depotbank

Allgemeine Angaben zur Depotbank

Depotbank ist die Bank J. Safra Sarasin AG, Elisabethenstrasse 62, Depotbankkontrolle, 4051 Basel. Die Bank wurde im Jahr 1841 in Basel gegründet.

Die Depotbank ist eine Schweizer Privatbank mit Standorten in Europa, Asien, dem Mittleren Osten und Lateinamerika. Ihre Hauptaktivitäten umfassen die Anlageberatung, die Vermögensverwaltung für private und institutionelle Kunden, die Depotführung, die Gewährung von Krediten, die Ausführung von Wertschriftentransaktionen sowie das Anlagefondsgeschäft. Anlagestiftungen, Corporate Finance und Market Making ergänzen das Dienstleistungsangebot.

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

Die Depotbank haftet für den durch den Beauftragten verursachten Schaden, sofern sie nicht nachweisen kann, dass sie bei der Auswahl, Instruktion und Überwachung die nach den Umständen gebotene Sorgfalt angewendet hat. Die Depotbank ist bei den US-Steuerbehörden als «Participating Foreign Financial Institution» (PFFI) im Sinne der Sections 1471 – 1474 des U.S. Internal Revenue Code (Foreign Account Tax Compliance Act, einschliesslich diesbezüglicher Erlasse, «FATCA») angemeldet (GIIN: IPRKWG.00000.LE.756).

XI. Informationen über Dritte

Zahlstelle

Die Zahlstellenfunktion wird von der Depotbank wahrgenommen.

Prüfgesellschaft

PricewaterhouseCoopers SA ist aus aufsichtsrechtlichen Gründen und in Übereinstimmung mit dem Gesellschaftsrecht als Prüfgesellschaft der Immobilien-SICAV tätig.

Schätzungsexperten

Die Immobilien-SICAV hat mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde die CBRE (Geneva) SA, in Genf und Jones Lang LaSalle AG, in Zürich als Schätzungsexperten beauftragt. Die CBRE (Geneva) SA und die Jones Lang

LaSalle AG zeichnen sich aus durch ihre langjährige Erfahrung in der Immobilienbewertung für Schweizer Immobilienfonds aus. Die genaue Ausführung des Auftrages regelt ein zwischen der Fondsleitung und der CBRE (Geneva) SA und der Jones Lang LaSalle AG abgeschlossener Vertrag.

Innerhalb der CBRE (Geneva) SA wurden folgende Hauptverantwortlichen beauftragt:
- Herr Oliver Specker, Director Valuation & Advisory CBRE, Zürich
- Herr Sönke Thiedemann, Leiter der Schätzungsabteilung, Uetikon am See

Innerhalb der Jones Lang LaSalle AG wurden folgende Hauptverantwortlichen beauftragt:
- Herr Daniel Schneider, Immobilienbewerter, Rüschlikon
- Herr Wieland Schwarz, Immobilienbewerter, Zürich

XII. Steuern

Internationaler automatischer Informationsaustausch in Steuersachen (automatischer Informationsaustausch; AIA)

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

US-Quellensteuer

Alle Anleger haben für US-Steuerzwecke ein entsprechendes W-8 Formular einzureichen (z.B. W-8BEN-E). Auf Verlangen ist das W-8 Formular in periodischen Abständen zu erneuern (im Allgemeinen alle 3 Jahre). Sollten sich die im W-8 Formular gemachten Angaben eines Anlegers ändern, so hat dieser auch ohne Aufforderung und unverzüglich ein aktualisiertes W-8 Formular einzureichen. Die Anleger anerkennen, dass ihre Identität gegenüber Fondsleitung, Depotbank und Behörden (einschliesslich Steuerbehörden im In- und Ausland) sowie gegenüber sonstigen, steuerlich relevanten Gegenparteien (z.B. Broker) offengelegt werden kann.

FATCA

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

Bern, 5. Oktober 2026