Kapitalerhöhung der Fondiaria SICAV - Swiss Real Estate

Der Verwaltungsrat der Fondiaria SICAV («SICAV») hat beschlossen, eine Kapitalerhöhung für die Fondiaria SICAV – Swiss Real Estate durchzuführen.

Verwendungszweck des Emissionserlöses

Der Erlös aus der Emission dient dem weiteren Ausbau des Portfolios durch Zukäufe neuer Liegenschaften. Laufende Projekte, welche teilweise ihrem Zeitplan voraus sind, sollen weiter finanziert werden. Ausserdem soll die Fremdfinanzierungsquote reduziert werden.

Anzahl neue Aktien

Es werden maximal 1'970'212 neue Aktien ausgegeben, womit die gesamte Anzahl ausgegebener Aktien nach dieser Emission maximal 3'940'424 Stück betragen wird.

Zeichnungsfrist

Die Zeichnungsfrist läuft vom 2. November bis am 13. November 2026 um 12.00 Uhr. Die Liberierung der neuen Aktien wird am 19. November 2026 erfolgen.

Vergabe und Handel von Bezugsrechten

Die Vergabe der Bezugsrechte erfolgt spätestens am 30. Oktober 2026 nach Handelsschluss.

Die Bezugsrechte werden während der Bezugsfrist nicht offiziell gehandelt. Sie können jedoch frei übertragen werden. Der Wert der übertragenen Bezugsrechte ist Schwankungen unterworfen und kann daher nicht garantiert werden. Insbesondere gibt es keine Garantie, dass sich in diesem Zeitraum tatsächlich ein aktiver Markt für die Bezugsrechte entwickelt.

Bezugsverhältnis

Jeder bestehenden Aktie wird ein Bezugsrecht zugeteilt. Eine bestehende Aktie berechtigt zum Bezug einer neuen Aktie gegen Barbezahlung des Preises.

Zeichnungspreis

CHF 106.37 pro neue Aktie.

Der Zeichnungspreis wurde gemäss Anlagereglement festgelegt. Der Nettoinventarwert (NIW) pro Aktie, der zur Bestimmung des Zeichnungspreises herangezogen wird (siehe § 16 i.V.m. § 17 Ziff. 4 des Anlagereglements der SICAV), beruht auf dem NIW per Lancierung (CHF 100.00) und berücksichtigt insbesondere die jüngsten, von den Schätzungsexperten per 30. Juni 2026 vorgelegten Schätzungen der Immobilienwerte. Der Zeichnungspreis beinhaltet den NIW und berücksichtigt zudem die projizierten Nettoerträge bis zum Liberierungsdatum, die Wertveränderungen bei den seit 30. Juni 2026 erworbenen und veräusserten Immobilien sowie die Nebenkosten und Steuern, die auf dem Einkauf in die laufenden Erträge nach der Kapitalerhöhung erhoben werden. Der anwendbare Satz der Ausgabekommission beträgt 2% des Nettoinventarwertes.

Der Zeichnungspreis versteht sich gemäss Anlagereglement inklusive Ausgabekommission.

Valorennummer und ISIN

	Aktien des Teilvermögens "Swiss Real Estate"	**Bezugsrechte**
Valorennummer	149901694	160639921
ISIN-Code	CH1499016942	CH1606399215

Für weiterführende Informationen verweisen wir auf den Emissionsprospekt auf www.swissfunddata.ch oder auf der Webseite der Fondsleitung Solutions & Funds AG (https://www.solutionsandfunds.com/de/fonds-overview/fondiaria-sicav#documents).

Bei Fragen wenden Sie sich bitte an folgende Stellen:

Fondsleitung

Adresse:	Solutions & Funds AG, Promenade de Castellane 4, 1110 Morges
Telefon:	+41 (0)44 368 43 00
E-Mail:	fondiaria.admin@solutionsandfunds.com
Website:	www.solutionsandfunds.ch

Depotbank

Adresse:	Bank J. Safra Sarasin AG, Elisabethenstrasse 62, 4051 Basel
Telefon:	+ 41 (0)58 317 37 17
Fax:	+ 41 (0)58 317 33 00
E-Mail:	real-estate-hub-ch@jsafrasarasin.com
Website:	www.jsafrasarasin.com

Fondiaria SICAV – Swiss Real Estate

Investmentgesellschaft mit variablem Kapital (SICAV) schweizerischen Rechts der Art Immobilienfonds. Das Teilvermögen «Fondiaria SICAV – Swiss Real Estate richtet sich ausschliesslich an qualifizierte Anlegerinnen und Anleger im Sinne von Art. 10 Abs. 3 und 3ter KAG i.V.m. Art. 4 Abs. 3 bis 5 und Art. 5 Abs. 1 FIDLEG. Diese Zeichnung stützt sich auf die Statuten und das Anlagereglement der Fondiaria SICAV.

Emissionsprospekt

Vom 12. Oktober 2026

Ausgabe neuer Aktien

Zeichnungsfrist:	Vom 02. November bis zum 13. November 2026, 12:00 Uhr
Bezugsverhältnis:	1 bisherige Aktie berechtigt zum Bezug von 1 neuen Aktie des Fondiaria SICAV – Swiss Real Estate
Zeichnungspreis:	**CHF 106.37** je Aktie (Nettoinventarwert zzgl. 2% Ausgabekommission)
Liberierung:	19. November 2026
Fondsleitung:	Solutions & Funds AG, Morges
Depotbank:	Bank J. Safra Sarasin, Basel
Vermögensverwaltung und Vertrieb:	Tavis Capital AG, Zürich
Schätzungsexperten:	Wüest Partner AG, Zürich CBRE (Zürich) AG, Zürich
Prüfgesellschaft:	PricewaterhouseCoopers SA, Genf
Valorennummer/ISIN:	149 901 694 / CH1499016942
Fondsleitung:	Solutions & Funds AG
Depotbank:	Bank J Safra Sarasin AG

Dieser Emissionsprospekt stellt keine persönliche Empfehlung für den Kauf oder Verkauf dieses Titels dar. Dieser Titel darf nicht in einer Rechtsordnung verkauft werden, in der ein solcher Verkauf rechtswidrig sein könnte. Die mit bestimmten Titeln verbundenen Risiken sind nicht für alle Anlegerinnen und Anleger geeignet.

INHALT

1. WICHTIGE HINWEISE ... 4
2. VERTRIEBS- UND VERKAUFSEINSCHRÄNKUNGEN – DISTRIBUTION AND SALES RESTRICTIONS ... 5
Allgemeines ... 5
U.S.A., U.S. persons ... 5
3. Risiken ... 5
Liquiditätsrisikomanagement ... 6
Risiken in Zusammenhang mit der Nachhaltigkeit ... 6
4. ZEICHNUNGSANGEBOT ... 7
4.1 Ausgegebene Aktien ... 7
4.2 Zeichnungsfrist ... 7
4.3 Bezugsverhältnis ... 7
4.4 Zeichnungspreis ... 8
4.5 Ausübung der Bezugsrechte ... 8
4.6 Nicht ausgeübte Bezugsrechte ... 8
4.7 Bezugsrechtshandel ... 8
4.8 Freie Zeichnung ... 8
4.9 Zuteilung ... 8
4.10 Liberierungsdatum ... 8
4.11 Verkaufsrestriktionen ... 9
4.12 Verbriefung ... 9
4.13 Dividendenberechtigung ... 9
4.14 Handel der Aktien ... 9
4.15 Verwendung des Emissionserlöses ... 9
4.16 Force Majeure ... 9
5. ALLGEMEINE INFORMATIONEN ZUR FONDIARIA SICAV – SWISS REAL ESTATE ... 9
5.1 Gründung der Immobilien-SICAV ... 9
5.2 Administration und Delegation an die Fondsleitung ... 9
5.3 Vermögensverwalter ... 9
5.4 Schätzungsexperten ... 10
5.5 Prüfgesellschaft ... 10
5.6 Anlegerkreis ... 10
5.7 Profil des typischen Anlegers ... 10
5.8 Anlageziel und Anlagepolitik ... 10
5.9 Nachhaltigkeit ... 10
5.10 Steuern ... 10
5.11 Aktien ... 11
5.12 Bedingungen für die Ausgabe und Rücknahme von Aktien ... 11
5.13 Vergütungen und Nebenkosten ... 11
5.14 Rechnungsjahr ... 12
5.15 Verwendung der Erträge ... 12
5.16 Aussichten der Fondiaria SICAV – Swiss Real Estate ... 12
5.17 Kennzahlen der Fondiaria SICAV – Swiss Real Estate ... 12
5.18 Entwicklung der Ausschüttung seit der Lancierung ... 12
5.19 Entwicklung des NIW seit der Lancierung ... 12
5.20 Kapitalveränderungen seit der Lancierung ... 12
5.21 Portfolioveränderungen seit Lancierung ... 13
5.22 Bekanntmachungen ... 14
6. SONSTIGE DOKUMENTE UND ANHÄNGE ... 14
7. KONTAKT ... 14
Fondsleitung ... 14

Depotbank 14
Für die Zeichnung der Aktien:..... 14
8. VERANTWORTUNG FÜR DEN INHALT DES EMISSIONSPROSPEKTS..... 15

1. WICHTIGE HINWEISE

Der vorliegende Emissionsprospekt, zusammen mit den Statuten und dem Anlagereglement mit Anhang der Fondiaria SICAV sowie allfälligen weiteren Anhängen bildet die ausschliessliche Grundlage für alle Zeichnungen von Aktien der Fondiaria SICAV im Rahmen der in diesem Emissionsprospekt beschriebenen Emission.

Potenzielle Anleger werden gebeten, das Anlagereglement mit Anhang und insbesondere das Kapitel «Wesentliche Risiken des Fonds» sorgfältig zu lesen.

Dieser Emissionsprospekt wurde in Übereinstimmung mit der Fachinformation Ausgabe von Immobilienfondsanteilen der Asset Management Association Switzerland (AMAS, vormals Swiss Funds & Asset Management Association (SFAMA)) vom 25. Mai 2010 (Stand 15. April 2025) erstellt und wurde auf der Grundlage von Art. 51 Abs. 3 des Finanzdienstleistungsgesetzes (FIDLEG) von keiner schweizerischen Prüfstelle gemäss Art. 52 FIDLEG geprüft oder genehmigt.

Gemäss Art. 48 FIDLEG bildet der Prospekt mit integriertem Anlagereglement einer SICAV den Prospekt im Sinne des FIDLEG. Das Anlagereglement der Fondiaria SICAV wurde von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA (FINMA) genehmigt. Von der Prospektpflicht wurde die Fondiaria SICAV gemäss § 1 Ziff. 6 des Anlagereglements in Anwendung von Art. 50 Abs. 2 FIDLEG befreit.

Weder die Veröffentlichung dieses Emissionsprospekts noch jegliche auf dieser Veröffentlichung gründende Transaktionen bedeuten, dass seit der Drucklegung dieses Emissionsprospekts keine Veränderungen betreffend das Teilvermögen Fondiaria SICAV – Swiss Real Estate, ein Immobilienfonds schweizerischen Rechts (nachfolgend: «Fondiaria SRE»), stattgefunden haben oder dass die in diesem Dokument enthaltenen Informationen zu irgendeinem Zeitpunkt nach Drucklegung dieses Emissionsprospekts vollständig und korrekt sind.

Die zukunftsbezogenen Aussagen in diesem Emissionsprospekt umfassen Vorhersagen, Einschätzungen und Prognosen, die sich auf Informationen stützen, über welche die Fondsleitung zum Zeitpunkt der Drucklegung dieses Emissionsprospekts verfügt. Die zukunftsbezogenen Aussagen geben die gegenwärtigen Ansichten und Prognosen der Fondsleitung wieder. Sie stellen keine historischen Tatsachen dar und bieten keine Gewähr für die zukünftige Finanzlage, Geschäftstätigkeit, Performance oder die zukünftigen Ergebnisse des Teilvermögens Fondiaria SRE. Verschiedene Faktoren, Risiken und Ungewissheiten können die in solchen zukunftsgerichteten Aussagen wiedergegebenen Erwartungen erheblich beeinflussen, insbesondere:

1. Zinsschwankungen;
2. Veränderungen der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen;
3. Gesetzes-, Vorschrifts- oder Praxisänderungen in Kantonen, in denen das Teilvermögen Fondiaria SRE tätig ist;
4. Schwankungen an den heimischen und ausländischen Finanzmärkten;
5. Fluktuationen der Rohstoffpreise;
6. verschiedene Ereignisse wie Seuchen, Krieg und Terroranschläge, die das Konsumentenverhalten erheblich beeinflussen;
7. Änderungen, die sich auf die allgemeinen politischen, wirtschaftlichen, geschäftlichen, finanziellen, monetären und Börsenbedingungen auswirken.

Ausdrücke wie «denken», «erwarten», «absehen», «beabsichtigen», «planen», «vorhersehen», «einschätzen», «vorhaben», «können» und «würden unter Umständen» sowie alle davon abgeleiteten Ausdrücke dienen dazu, solche zukunftsgerichteten Aussagen in diesem Emissionsprospekt zu kennzeichnen. Zukunftsgerichtete Aussagen müssen jedoch nicht unbedingt anhand von solchen Ausdrücken kenntlich gemacht werden.

Weder die Fondsleitung noch die Depotbank sind dazu verpflichtet, die in diesem Emissionsprospekt enthaltenen zukunftsgerichteten Aussagen auf den neuesten Stand zu bringen, auch dann nicht, wenn sich diese aufgrund neuer Informationen und Ereignisse oder anderer Umstände als überholt und unzutreffend erweisen. Alle nachfolgenden, dem Teilvermögen Fondiaria SRE zuzuordnenden schriftlichen oder mündlichen Aussagen über die Zukunft müssen gesamthaft und unter Berücksichtigung der vorgenannten Faktoren betrachtet werden.

Die Fondsleitung hat niemanden dazu ermächtigt, Informationen zu verbreiten oder vom Emissionsprospekt abweichende Aussagen zu machen. Sollte es dennoch zur Verbreitung solcher Informationen bzw. zu solchen Aussagen kommen, sind diese als nicht autorisiert zu betrachten.

Dieser Emissionsprospekt enthält ein Angebot zur Zeichnung von Fondiaria SRE-Aktien und kann einen Werbecharakter aufweisen. Der Emissionsprospekt stellt jedoch keine Anlageberatung oder -empfehlung dar.

Beschliessen Anlegerinnen bzw. Anleger, Fondiaria SRE-Aktien zu kaufen oder zu verkaufen, so sollten sie ihrem Entscheid ihre eigene Analyse des Teilvermögens Fondiaria SRE zugrunde legen und die mit solchen Aktien verbundenen Vorteile und Risiken berücksichtigen. Anlegerinnen und Anleger werden insbesondere aufgefordert, vor Abschluss eines Geschäfts ihr Risikoprofil einer genauen Prüfung zu unterziehen, die besonderen Risiken der Fondiaria SRE-Aktien abzuwägen und sich über die Risiken im Wertschriftenhandel zu informieren, insbesondere indem sie die von der Schweizerischen Bankiervereinigung herausgegebene und revidierte Broschüre «Risiken im Handel mit Finanzinstrumenten» lesen (www.swissbanking.org/library/richtlinien/risiken-im-handel-mit-finanzinstrumenten).

2. VERTRIEBS- UND VERKAUFSEINSCHRÄNKUNGEN – DISTRIBUTION AND SALES RESTRICTIONS

Allgemeines

Dieser Emissionsprospekt ist kein Angebot zum Verkauf und keine Aufforderung zur Unterbreitung eines Zeichnungsangebots für andere Titel als diejenigen, auf welche er sich bezieht. In jenen Fällen, in denen ein solches Angebot bzw. eine solche Aufforderung gesetzeswidrig wäre, stellt er auch kein Verkaufsangebot und keine Aufforderung zur Unterbreitung eines Zeichnungsangebots für Fondiaria SRE-Aktien dar. **Es wurden keine Schritte unternommen, um die Eintragung oder Zulassung der Aktien des Teilvermögens Fondiaria SRE in einer anderen Rechtsordnung als der Schweiz zu beantragen oder die Aktien in irgendeiner anderen Form dem breiten Publikum in solch einer anderen Rechtsordnung anzubieten.** In bestimmten Rechtsordnungen können die Verbreitung dieses Emissionsprospekts oder das Angebot und der Verkauf von Fondiaria SRE-Aktien von Gesetzes wegen eingeschränkt oder verboten sein. Die Fondsleitung und die Depotbank fordern alle im Besitz dieses Emissionsprospekts befindlichen Personen auf, sich zu informieren, ob in ihrer Rechtsordnung solche Einschränkungen bestehen, und sich gegebenenfalls daran zu halten.

Die Fondiaria SRE-Aktien können nur von qualifizierten Anlegerinnen und Anlegern im Sinne von Art. 10 Abs. 3 und 3ter KAG i.V.m. Art. 4 Abs. 3 bis 5 und Art. 5 Abs. 1 FIDLEG erworben werden.

This offering circular does not constitute an offer of, or an invitation to subscribe other securities than those it refers to. It does not constitute an offer of, or an invitation to subscribe to Fondiaria SRE shares in any circumstances where such offer or invitation would be unlawful. **No actions have been taken to register or qualify the Fondiaria SRE shares, the offer or otherwise to permit the public offering of the Fondiaria SRE shares in any jurisdiction outside of Switzerland.** The distribution of this offering circular and the offering and sale of **Fondiaria SRE** shares in certain jurisdictions may be restricted or prohibited by law. Persons who come into possession of this offering circular are required by the management company and the custodian bank to inform themselves about and to observe, any such restrictions.

U.S.A., U.S. persons

The Fondiaria SRE has not been and will not be registered in the United States according to the United States Investment Company Act of 1940. Shares of Fondiaria SICAV SRE have not been and will not be registered in the United States according to the United States Securities Act of 1933 (hereinafter: the “Securities Act”). Therefore, shares of Fondiaria SRE may not be offered, sold or distributed within the USA and its territories or to U.S. persons as defined in the Securities Act.

All information on the Fondiaria SRE does not constitute for either an offer to sell or a solicitation of an offer to buy in a country in which this type of offer or solicitation is unlawful, or in which a person making such an offer or solicitation does not hold the necessary authorization to do so. All information on the Fondiaria SRE is not aimed at such persons, in those cases where the law prohibits this type of offer or solicitation from being made.

3. Risiken

Allgemein
Das Teilvermögen Fondiaria SRE unterliegt den Anlegerschutzvorschriften des KAG. Diese Vorschriften können die erwähnten Risiken allenfalls mindern, nicht jedoch ausschliessen.

Anleger, die im Zusammenhang mit dieser Emission die Ausübung von Bezugsrechten resp. die Zeichnung von Anteilen am Immobilienfonds erwägen, sollten die nachstehenden, spezifischen, jedoch nicht abschliessenden Risikofaktoren berücksichtigen. Solche Risiken können einzeln oder in Kombination die Ertragslage des Immobilienfonds und die Bewertung des Fondsvermögens negativ beeinflussen und zu einer Verminderung der Anteilswerte (bis zu einem Totalverlust) führen.

Es muss beachtet werden, dass eine Steigerung des Anteilskurses kein Indiz für eine entsprechende Entwicklung in der Zukunft ist. Der Wert der Anlagen kann sowohl steigen als auch fallen.

Der Anleger kann einen teilweisen oder im Extremfall sogar vollumfänglichen Verlust erleiden.
Insbesondere bestehen die 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. Mithin 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. die 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 Kapitalerhöhungen;
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 Baubewilligungverfahren. Im Vergleich zum Erwerb von Bauland mit 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 Umsetzung der Nachhaltigkeitspolitik ist integraler Bestandteil des Risikomanagements sowohl der Fondsleitung, des Vermögensverwalter sowie der Immobilien-SICAV. Ziel ist es, Nachhaltigkeitsrisiken zu identifizieren, zu beurteilen, zu steuern und zu überwachen; eine Erreichung bestimmter Nachhaltigkeitsziele kann jedoch nicht garantiert werden.

Die nachfolgenden – nicht abschliessenden – Risikoarten können Ertrag, Kosten und Wertentwicklung beeinflussen:

1. Daten- und Methodikrisiken: Verfügbarkeit, Qualität und Vergleichbarkeit der erforderlichen Daten (teilweise von Dritten), Einsatz von Schätzungen, Messfehler und nachträgliche Korrekturen; Änderungen von Messmethoden und

Systemgrenzen (z. B. Scope-Definitionen) können die Aussagekraft und Vergleichbarkeit der Kennzahlen beeinträchtigen.

2. Physische Klimarisiken: Akute Ereignisse (z. B. Sturm, Hochwasser, Hitzeperioden) und chronische Veränderungen (z. B. Temperaturanstieg, Wasserknappheit) können zu Sachschäden, Betriebsunterbrüchen, Mietausfällen, höheren Unterhalts- und Versicherungskosten sowie zu Wertminderungen führen.
3. Transitionsrisiken (Recht/Politik/Markt): Neue oder verschärfte gesetzliche Vorgaben und Standards (z. B. Energie- und Emissionsanforderungen, kantonale/kommunale Energievorschriften), Abgaben oder Förderregime, veränderte Energiepreise sowie steigende Marktanforderungen können zusätzliche Investitionen erfordern, die Rentabilität beeinflussen und zu funktionaler/ökologischer Obsoleszenz bzw. „stranded assets“ führen.
4. Implementierungs- und Technologierisiken: Nichtverfügbarkeit von Materialien und Fachkräften, Liefer- und Bauverzögerungen, Kostenüberschreitungen, unter den Erwartungen liegende technische Performance sowie Abhängigkeit von Dritten oder vom Fortbestand von Förderinstrumenten.
5. Offenlegungs-/Taxonomierisiken: Mangels verbindlicher Schweizer Nachhaltigkeits-Taxonomie besteht das Risiko von zukünftigen Anpassungen der Kriterien und Offenlegungsanforderungen (z. B. AMAS-Vorgaben); Fehlklassifikationen und „Greenwashing“-Vorwürfe sind nicht auszuschliessen.
6. Versicherungs- und Finanzierungsrisiken: Anpassungen von Versicherungsdeckung und -prämien sowie strengere Kreditvergabestandards (z. B. bezüglich Energiekennwerten) können die Finanzierung und Refinanzierung erschweren.

Bei der Prüfung des Erwerbes zusätzlicher Liegenschaften werden physische Risiken (z.B. Hochwassergefahr, Radon, Schad- oder Giftstoffe) systematisch auf Vorhandensein geprüft und bewertet und sofern wirtschaftlich sinnvoll durch geeignete Massnahmen ausgeglichen, vermindert oder beseitigt.

Datenerhebung und Fortschrittsmessung erfolgen intern oder über Dritte; trotz Kontrollen und Plausibilisierung verbleibt ein Restrisiko fehlerhafter, unvollständiger oder nicht vergleichbarer Daten. Änderungen regulatorischer Rahmenbedingungen, der Marktpraxis und der Messmethoden können Anpassungen der Nachhaltigkeitspolitik und der Berichterstattung erforderlich machen.

4. ZEICHNUNGSANGEBOT

4.1 Ausgegebene Aktien

Die Solutions & Funds AG in Morges beschloss als Fondsleitung des Teilvermögens Fondiaria SICAV – Swiss Real Estate (nachfolgend: «Fondiaria SRE») die Ausgabe (Best-Effort-Methode) von

maximal 1'970’212 Aktien.

Die genaue Anzahl der auszugebenden Aktien ergibt sich aus der Anzahl der eingegangenen Zeichnungen. Es wird ein Emissionsvolumen von mindestens CHF 50 Mio. angestrebt.

Die neuen Aktien werden den bisherigen Aktionärinnen und Aktionären zu den folgenden Bedingungen zur Zeichnung angeboten:

4.2 Zeichnungsfrist

Die Zeichnungsfrist läuft vom 2. November bis zum 13. November 2026, 12.00 Uhr. Die Solutions & Funds AG behält sich das Recht vor, die Zeichnungsfrist vorzeitig zu beenden oder zu verlängern. Später eingereichte Zeichnungserklärungen werden nicht mehr berücksichtigt.

Die Ausübung der Bezugsrechte ist unwiderruflich.

4.3 Bezugsverhältnis

Eine bisherige Fondiaria SRE-Aktie berechtigt zur Zeichnung von einer neuen Fondiaria SRE-Aktie.

Die Anzahl der neuen Aktien wird von der Fondsleitung nach Ablauf der Zeichnungsfrist auf Grundlage der eingegangenen Zeichnungsanträge festgelegt. Deshalb könnte sich das definitive Emissionsvolumen auf weniger als 1'970’212 Aktien belaufen.

4.4 Zeichnungspreis

Der Zeichnungspreis beträgt **CHF 106.37** pro neue Fondiaria SRE-Aktie.

Der Zeichnungspreis wurde gemäss Anlagereglement festgelegt. Der Nettoinventarwert (NIW) pro Aktie, der zur Bestimmung des Zeichnungspreises herangezogen wird (siehe § 16 i.V.m. § 17 Ziff. 4 des Anlagereglements des Fondiaria SICAV), beruht auf dem NIW per Lancierung (CHF 100.00) und berücksichtigt insbesondere die jüngsten, von den Schätzungsexperten per 30. Juni 2026 vorgelegten Schätzungen der Immobilienwerte. Der Zeichnungspreis beinhaltet den NIW und berücksichtigt zudem die projizierten Nettoerträge bis zum Liberierungsdatum, die Wertveränderungen bei den seit 30. Juni 2026 erworbenen und veräusserten Immobilien sowie die Nebenkosten und Steuern, die auf dem Einkauf in die laufenden Erträge nach der Kapitalerhöhung erhoben werden. Der anwendbare Satz der Ausgabekommission beträgt 2% des Nettoinventarwertes.

Der Zeichnungspreis versteht sich gemäss Anlagereglement inklusive Ausgabekommission.

4.5 Ausübung der Bezugsrechte

Jenen Anlegerinnen und Anlegern, deren Aktien im offenen Depot bei einer Bank verwahrt werden, werden die Bezugsrechte direkt eingebucht. Die Ausübung der Bezugsrechte hat nach den Weisungen der Depotbank zu erfolgen.
Es können nur ganze Anteile gezeichnet werden (keine Fraktionen möglich).

4.6 Nicht ausgeübte Bezugsrechte

Während der Bezugsfrist nicht ausgeübte Bezugsrechte verfallen wertlos und ohne Entschädigung.

Die SICAV behält sich jedoch das Recht vor, nicht ausgeübte Bezugsrechte nach Ablauf der Zeichnungsfrist zurückzunehmen und die Aktien mit Hilfe der Depotbank zu den besten Marktbedingungen unter Anwendung der gebotenen Sorgfalt zu platzieren.

4.7 Bezugsrechtshandel

Die Bezugsrechte werden während der Bezugsfrist nicht offiziell gehandelt. Es kann jedoch frei übertragen werden. Der Wert der übertragenen Bezugsrechte ist Schwankungen unterworfen und kann daher nicht garantiert werden. Insbesondere gibt es keine Garantie, dass sich in diesem Zeitraum tatsächlich ein aktiver Markt für die Bezugsrechte entwickelt. Die Sorgfaltsplicht und die Gleichbehandlung bei der Bearbeitung von Kundenaufträgen sind einzuhalten.

4.8 Freie Zeichnung

Eine freie Zeichnung ist für bestehende Anleger möglich, die zusätzlich zur Ausübung der gehaltenen Zeichnungsrechte eine Überzeichnung wünschen, oder für jeden neuen Anleger (der zu Beginn der Zeichnungsfrist keine Bezugsrechte hält).

Diese Anleger werden gebeten, den Zeichnungsschein für die freie Zeichnung auszufüllen (entweder für die Überzeichnung oder für die Neuzeichnung).

In diesem Rahmen wird der pro Aktie zu bezahlende Preis dem Ausgabepreis von CHF 106.37 je Aktie (inkl. Ausgabekommission) entsprechen.

4.9 Zuteilung

Sollte am Ende der Zeichnungsfrist und nach Berücksichtigung der ausgeübten Bezugsrechte die Nachfrage nach Aktien das entsprechende Angebot übersteigen, so werden die verbleibenden Aktien proportional im Verhältnis der von diesen Anlegern und Anlegerinnen eingereichten Zeichnungen zugeteilt.

Die Zuteilung erfolgt am 16. November 2026. Über die Zuteilung entscheidet die Fondsleitung.

4.10 Liberierungsdatum

Die Liberierung der neuen Aktien erfolgt am 19. November 2026.

4.11 Verkaufsrestriktionen

Es wurden keine Schritte unternommen, um die Eintragung oder Zulassung der Fondiaria SRE-Aktien in einer anderen Rechtsordnung als der Schweiz zu beantragen oder die Aktien in irgendeiner anderen Form dem breiten Publikum in solch einer anderen Rechtsordnung anzubieten.

Anlegerinnen und Anleger, die in den USA, Kanada, Japan, Australien, im EWR oder in irgendeinem anderen Land domiziliert sind, wo die Aktien nicht angeboten, verkauft, erworben oder geliefert werden dürfen, sind verpflichtet, sich bei einem unabhängigen professionellen Berater und/oder den zuständigen Behörden zu erkundigen, ob sie Aktien zeichnen dürfen und ob sie allenfalls spezifische Formalitäten einhalten müssen.

4.12 Verbriefung

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

4.13 Dividendenberechtigung

Die neuen Aktien geben ab dem 19. November 2026 Anrecht auf die Dividende für das Geschäftsjahr 2026, das am 31. Dezember 2026 endet, wobei der spätere Einstieg in das Portfolio mit dem im Kaufpreis eingerechneten Einkauf in laufende Erträge bereits Berücksichtigung gefunden hat.

4.14 Handel der Aktien

Die Fondiaria SICAV stellt über eine Bank oder einen Effektenhändler (Market Maker) einen regelmässigen ausserbörslichen Handel der alten und der neuen Aktien sicher.

4.15 Verwendung des Emissionserlöses

Der Emissionserlös wird im Rahmen der Anlagepolitik des Fondiaria SRE für den weiteren Ausbau des Immobilienportfolios verwendet. Insbesondere für:

- Ausbau des Portfolios durch Zukäufe neuer Liegenschaften und Investitionen in Projekte;
- Finanzierung der laufenden Projekte;
- Reduktion der Fremdfinanzierungsquote.

4.16 Force Majeure

Die Fondsleitung sowie die Depotbank haben das Recht, jederzeit vor dem Datum der Liberierung aufgrund von Ereignissen nationaler oder internationaler, währungspolitischer, finanzieller, wirtschaftlicher, politischer oder abwicklungstechnischer Natur oder bei Eintreten von Vorkommnissen anderer Art, die den Erfolg des Angebots ernsthaft in Frage stellen würden, die Emission von neuen Aktien zu verschieben bzw. diese nicht durchzuführen.

5. ALLGEMEINE INFORMATIONEN ZUR FONDIARIA SICAV – SWISS REAL ESTATE

5.1 Gründung der Immobilien-SICAV

Die Fondiaria SICAV wurde am 22. Dezember 2025 mit Sitz in Cham gegründet und von der FINMA erstmals am 2. Dezember 2025 bewilligt. Depotbank ist die Bank J. Safra Sarasin AG.

5.2 Administration und Delegation an die Fondsleitung

Die Fondiaria SICAV ist eine fremdverwaltete SICAV. Die Administration, die Vermögensverwaltung und der Vertrieb der Fondiaria SICAV wurden an die Solutions & Funds AG, Morges, als Fondsleitung delegiert.

5.3 Vermögensverwalter

Die Solutions & Funds AG hat die Vermögensverwaltung und weitere Teilaufgaben an die Tavis Capital AG, Zürich, als Verwalter von Kollektivvermögen gemäss Art. 24 ff. FINIG weiterdelegiert.

5.4 Schätzungsexperten

Die Fondiaria SICAV hat mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde folgende unabhängige Schätzungsexperten beauftragt:

- Wüest Partner AG: Hauptverantwortliche Christoph Axmann und Andreas Häni
- CBRE (Zürich) AG: Hauptverantwortliche Oliver Specker und Sönke Tiedemann

5.5 Prüfgesellschaft

Prüfgesellschaft ist Pricewaterhouse Coopers SA mit Sitz in Genf.

5.6 Anlegerkreis

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

5.7 Profil des typischen Anlegers

Die Fondiaria SRE-Aktien eignen sich für Aktionäre mit einem mittel- bis langfristigen Anlagehorizont, die in erster Linie ein regelmässiges Einkommen anstreben.

5.8 Anlageziel und Anlagepolitik

Das Teilvermögen Fondiaria SRE verfolgt das Ziel, die Substanz des Schweizer Immobilienportfolios zu erhalten und die Ertrags- und Verkehrswerte langfristig nachhaltig zu steigern. Das Portfolio soll eine breite Diversifikation sowohl in geografischer Hinsicht wie auch in Bezug auf Mietpreissegmente aufweisen. Neben Wohnliegenschaften können ergänzend Mischnutzungen sowie kommerzielle und logistische Liegenschaften beigemischt werden, was die Diversifizierung weiter erhöht. Die Anlagestrategie ist langfristig ausgerichtet, um eine stetige, stabile Entwicklung im Interesse der Anlegerinnen und Anleger sicherzustellen.

Das Teilvermögen Fondiaria SRE investiert hauptsächlich in attraktive Wohnimmobilien oder gemischte Bauten in der Deutschschweiz. Die Immobilien liegen hauptsächlich an zentralen Lagen und weisen sehr tiefe Leerstände auf. Zu Diversifikationszwecken werden zudem kommerzielle Liegenschaften berücksichtigt. Mobilitäts-, Demografie- und Infrastrukturtrends (z. B. entlang der Nord-Süd-Achsen) werden in der Standortbeurteilung berücksichtigt und können zusätzlichen Investitionsbedarf auslösen.

Bei der Auswahl der Liegenschaften werden verschiedene Lebenszyklen berücksichtigt als auch einer breiten Diversifikation über Regionen, Nutzung, Objektgrösse und Mieterstruktur Rechnung getragen.

Die Fondsleitung setzt keine Derivate ein und tätigt keine Effektenleihe-Geschäfte und keine Pensionsgeschäfte.

5.9 Nachhaltigkeit

Das Teilvermögen Fondiaria SRE wendet ausschliesslich den Anlageansatz Integration an. Der Ansatz bildet die Grundlage einer langfristigen Nachhaltigkeitspolitik. Wesentliche Faktoren werden identifiziert, priorisiert und pro Liegenschaft bewertet. Im Rahmen der Umsetzung der Portfolio-Strategie werden diejenigen Nachhaltigkeitsfaktoren priorisiert, welche geeignet sind, die Gesamtsituation des Portfolios zu optimieren.

Trotz langfristiger Nachhaltigkeitspolitik, die auf dem Ansatz der Integration nachhaltiger Faktoren beruht, qualifiziert das Teilvermögen Fondiaria SRE nicht als Kollektivvermögen mit Nachhaltigkeitsbezug.

5.10 Steuern

Die Fondiaria SICAV 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.

Alle Aktionäre 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 Aktionärs ändern, so hat dieser auch ohne Aufforderung und unverzüglich ein aktualisiertes W8 Formular einzureichen. Die Aktionäre 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.

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.

Die steuerlichen Ausführungen gehen von der derzeit bekannten Rechtslage und Praxis aus. Änderungen der Gesetzgebung, Rechtsprechung bzw. Erlasse und Praxis der Steuerbehörden bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Es ist Sache des Anlegers bzw. der an einem Erwerb von Aktien der Fondiaria SICAV interessierten Personen, sich bei qualifizierten Beratern über die sie treffenden steuerlichen Folgen zu informieren. Keinesfalls können die Fondiaria SICAV, die Fondsleitung und/oder die Depotbank eine Verantwortung für die Anleger treffenden individuellen Steuerfolgen übernehmen.

5.11 Aktien

Die Aktien werden nicht verbrieft, sondern buchmässig geführt. Die Teilvermögen der Fondiaria SICAV sind nicht in Aktienklassen unterteilt. Gemäss Art. 5 der Statuten steht der Fondiaria SICAV das Recht zu, mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde verschiedene Aktienklassen zu schaffen, aufzuheben oder zu vereinigen.

5.12 Bedingungen für die Ausgabe und Rücknahme von Aktien

Die Ausgabe von Anteilen ist jederzeit möglich. Sie darf nur tranchenweise erfolgen. Die Fondiaria SICAV bietet neue Aktien zuerst den bisherigen Aktionären an. Im Zusammenhang mit Sacheinlagen kann auf eine tranchenweise Ausgabe von Aktien verzichtet werden.

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

- der Aktionär dies im Rahmen des Rücknahmeantrags schriftlich verlangt;
- sämtliche Aktionäre, die eine vorzeitige Rückzahlung gewünscht haben, befriedigt werden können.

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

Der Ausgabe- und Rücknahmepreis der Aktien basiert auf dem gemäss § 16 des Anlagereglements berechneten NIW je Aktie. Bei der Ausgabe und Rücknahme von Aktien kann gemäss § 18 des Anlagereglements zum NIW eine Ausgabekommission zugeschlagen resp. eine Rücknahmekommission vom NIW 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.

Der NIW 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.

Die Fondiaria 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 Fondiaria 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 Fondiaria 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.

5.13 Vergütungen und Nebenkosten

Die Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Aktionäre und des Teilvermögens Fondiaria SRE richten sich nach dem Anlagereglement (§ 18-19 des Anlagereglements).

Die Fondiaria 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.

5.14 Rechnungsjahr

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

5.15 Verwendung der Erträge

Der Nettoertrag des Teilvermögens wird jährlich spätestens innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres in der Rechnungseinheit CHF an die Aktionäre ausgeschüttet. Die Fondiaria 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 NIW 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 einer Rechnungseinheit beträgt.

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

5.16 Aussichten der Fondiaria SICAV – Swiss Real Estate

Es werden laufend attraktive Immobilienprojekte geprüft, um eine gezielte Weiterentwicklung des Portfolios zu erreichen. Der Fokus liegt dabei auf Wohnliegenschaften in der Deutschschweiz, welche stabile Mieterträge generieren und so eine attraktive Ausschüttung ermöglichen. Daneben wird insbesondere auch darauf geachtet, Liegenschaften mit Wertschöpfungspotenzial im Bestand entsprechend zu identifizieren und dieses Potenzial schrittweise zu realisieren. Aufgrund der anhaltend positiven Lage im Markt präsentiert sich die Pipeline der Fondiaria SICAV aus den Blickwinkeln von Qualität und Quantität nach wie vor als solide und vielversprechende Grundlage für ein zügiges Wachstum ohne Qualitätseinbusse. Angestrebt werden daher weiterhin prioritär Grösse und Diversifizierung, welche es erlauben, die Kotierung der Fondiaria SICAV mittelfristig ins Auge zu fassen.

5.17 Kennzahlen der Fondiaria SICAV – Swiss Real Estate

Aufgrund der Tatsache, dass kein Halbjahresbericht zur Verfügung steht, verzichtet die Fondsleitung auf den Ausweis von Kennzahlen.

5.18 Entwicklung der Ausschüttung seit der Lancierung

10.03.2026	--
30.06.2026	--

5.19 Entwicklung des NIW seit der Lancierung

10.03.2026	CHF 100
30.06.2026	CHF 103.71 (ungeprüft)

5.20 Kapitalveränderungen seit der Lancierung

10.03.2026	1’970’212
30.06.2026	keine neuen Aktien

5.21 Portfolioveränderungen seit Lancierung

Liste der Immobilienkäufe seit der Lancierung am 10. März 2026

Kanton	Adresse	Ort
AG	Obere Wasengasse 89	Laufenburg
AG	Bernstrasse 161a	Rothrist
AG	Hauptstrasse 23a, 23b	Rottenschwil
AG	Tramstrasse 51a, 51b	Suhr
AG	Uerkeweg 7a, 7b	Uerkheim
AG	Büelweg 10, Anglikerstrasse 5	Wohlen
BE	Schulhausstrasse 11	Dotzigen
BE	Kniebrecheweg 42/44	Steffisburg
BE	Hofstettenstrasse 71	Thun
BL	Dorfplatz 1	Allschwil
BL	Felsenacker 1, 2, 3, 5	Gellingen
BS	Bärenfelserstr. 9/11	Basel
BS	Hegenheimerstr. 117/Muespacherstr. 65	Basel
BS	Hüningerstrasse 2	Basel
BS	Pfeffergässlein 21/Spalenberg 8	Basel
BS	Riehenstrasse 22/24, Rheinfelderstrasse 2	Basel
BS	Spalenring 163	Basel
SG	Bohl 4	St. Gallen
SO	Bäckerstrasse 10	Däniken SO
TI	Via Angelo Nessi 13	Locarno
ZG	Baarerstrasse 107	Zug
ZH	Alte Landstrasse 18, 20	Dänikon ZH
ZH	Stadacherstrasse 57	Fehraltdorf
ZH	Dorfstrasse 131	Kilchberg ZH
ZH	Grafschaftstrasse 3	Niederglatt ZH
ZH	Seestrasse 33	Thalwil
ZH	Leuengasse 41	Uitikon
ZH	Kirchstrasse 4	Wallisellen
ZH	Tösstalstrasse 251, 253	Winterthur
ZH	Marktgasse 42	Winterthur
ZH	Talstrasse 2	Zollikon
ZH	Binzstrasse 2/8/12	Zürich
ZH	Witikonerstrasse 316	Zürich
ZH	Im Glockenacker 64	Zürich
ZH	Oetlisbergstrasse 37-45	Zürich
ZH	Langgrütweg 85-95	Zürich
ZH	Röschibachstrasse 47/49	Zürich
ZH	Segantinistrasse 29 (Land mit Baurecht)	Zürich

Liste der Immobilienverkäufe seit der Lancierung am 10. März 2026

Kanton	Adresse	Ort
ZH	Grafschaftstrasse 3	Niederglatt

Der Verkauf erfolgte infolge eines ausgeübten Kaufrechts, welches bereits beim Erwerb Bestand hatte.

5.22 Bekanntmachungen

Informationen über das Teilvermögen Fondiaria SRE sind jeweils im letzten Jahresbericht enthalten. Die Anzahl der effektiv neu zu emittierenden Aktien wird im Publikationsorgan bekannt gegeben.

Publikationsorgan der Fondiaria SICAV ist die elektronische Plattform www.swissfunddata.ch.

Die Fondsleitung publiziert die Ausgabe- und Rücknahmepreise bzw. den NIW mit dem Hinweis "exklusive Kommissionen" bei jeder Ausgabe und Rücknahme von Aktien, mindestens aber einmal im Jahr, auf der elektronischen Plattform www.swissfunddata.ch.

6. SONSTIGE DOKUMENTE UND ANHÄNGE

Der vorliegende Emissionsprospekt enthält das Anlagereglement mit Anhang (auf Deutsch).

Die Statuten, das Anlagereglement sowie der Anhang können bei der Fondiaria SICAV und bei der Fondsleitung kostenlos bezogen werden. Zudem können aktuellste Informationen im Internet unter https://www.solutionsand-funds.com/de/fonds-overview/fondiaria-sicav#documents abgerufen werden.

7. KONTAKT

Fondsleitung

Adresse:	Solutions & Funds AG, Promenade de Castellane 4, 1110 Morges
Telefon:	+41 (0)44 368 43 00
E-Mail:	fondiaria.admin@solutionsandfunds.ch
Website:	www.solutionsandfunds.ch

Depotbank

Adresse:	Bank J. Safra Sarasin AG, Elisabethenstrasse 62, 4051 Basel
Website:	www.jsafrasarasin.com

Für die Zeichnung der Aktien:

Adresse:	Bank J. Safra Sarasin AG, Real-Estate Hub, Alfred-Escher-Strasse 50, 8002 Zürich
E-Mail:	real-estate-hub-ch@jsafrasarasin.com

8. VERANTWORTUNG FÜR DEN INHALT DES EMISSIONSPROSPEKTS

Die Solutions & Funds AG übernimmt die volle Verantwortung für den Inhalt des Emissionsprospekts und erklärt, dass die Informationen in diesem Emissionsprospekt ihres Wissens korrekt sind und keine wichtigen Tatsachen unterschlagen wurden. Sie bestätigt, dass die Angaben ihres Wissens und nach Vornahme aller angemessenen Abklärungen den Tatsachen entsprechen und dass abgesehen von den in diesem Emissionsprospekt gemachten Angaben kein Ereignis eingetreten ist, das die finanzielle Situation des Teilvermögens Fondiaria SRE wesentlich verändern könnte.

Morges, 12. Oktober 2026

Fondsleitung
Solutions & Funds AG

Depotbank
Bank J. Safra Sarasin AG

Fondiaria SICAV

Anlagereglement mit Anhang

Dezember 2025

Definitionen

Aktionär	Bedeutet Anlegeraktionäre.
Unternehmensaktionär	Bedeutet Unternehmensaktionär.
Aktien	Bedeutet die Anlegeraktien der Fondiaria SICAV.
Unternehmeraktien	Bedeutet die Unternehmeraktien der Fondiaria 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 **Fondiaria SICAV** besteht eine Gesellschaft in Form einer fremdverwalteten "Investmentgesellschaft mit variablem Kapital" (SICAV) der Art Immobilienfonds (die "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 (das "KAG"), der in die folgenden Teilvermögen unterteilt ist:
   - **Fondiaria SICAV - Unternehmerteilvermögen**
   - **Fondiaria SICAV - Swiss Real Estate**
2. Sitz der Immobilien-SICAV ist Cham.
3. Depotbank ist die Bank J. Safra Sarasin AG, 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 Tavis Capital AG, Zürich.
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 Erstellung eines Halbjahresberichts;
   b) die Pflicht zur tranchenweise Ausgabe im Rahmen von Sacheinlagen;
   c) 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);

   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 die SICAV 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. Zusätzlich delegiert die fremdverwaltete Immobilien-SICAV die Vermögensverwaltung an dieselbe Fondsleitung oder an einen Vermögensverwalter, der einer anerkannten Aufsicht untersteht.

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 Aktionäre.

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 Aktionären 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 selbst 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 §27 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 darf von den Unternehmeraktionären, von ihren Beauftragten sowie den ihr nahestehenden natürlichen oder juristischen Personen keine Immobilienwerte übernehmen oder ihnen abtreten.

   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.
6. 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 Aktionären 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:
   a) über eine angemessene Betriebsorganisation, finanzielle Garantien und die fachlichen Qualifikationen verfügt, die für die Art und die Komplexität der Vermögensgegenstände, die ihm anvertraut wurden, erforderlich sind;
   b) einer regelmässigen externen Prüfung unterzogen und damit sichergestellt wird, dass sich die Finanzinstrumente in seinem Besitz befinden;
   c) die von der Depotbank erhaltenen Vermögensgegenstände so verwahrt, dass sie von der Depotbank durch regelmässige Bestandesabgleiche zu jeder Zeit eindeutig als zum Fondsvermögen gehörend identifiziert werden können;
   d) die für die Depotbank geltenden Vorschriften hinsichtlich der Wahrnehmung ihrer delegierten Aufgaben und der Vermeidung von 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.

   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 Teilvermögen sind nicht in Aktienklassen unterteilt.

§6 Aktionärskreis

1. Der Aktionärskreis ist beschränkt auf qualifizierte Anleger im Sinne von Art. 10 Abs. 3 und 3^{ter} 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 Aktionäre 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 Aktionärs und mit Zustimmung der Fondsleitung eine Sacheinlage gemäss den Bestimmungen von §17 Ziff. 10 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 Gläubigerrechten 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.

§8 Anlagepolitik

1. Die Immobilien-SICAV investiert das Vermögen des Teilvermögens **Fondiaria SICAV - Swiss Real Estate** in Immobilienwerte in der Schweiz, vor allem in Wohnliegenschaften und gemischten Nutzungen. Zu Diversifikationszwecken werden kommerzielle Liegenschaften berücksichtigt.
2. Der Immobilienfonds verfolgt eine langfristige Nachhaltigkeitspolitik, die auf dem Integrationsansatz beruht. Das bedeutet, dass ökologische und soziale Faktoren systematisch in den Anlageentscheidungsprozess sowie in die laufende Bewirtschaftung des Immobilienportfolios einbezogen werden.
3. Die Vorgaben dieser Nachhaltigkeitspolitik finden auf 100% der Anlagen des Fonds i.S.v. §8 Ziff. 7Bst. a und b Anwendung.
4. Zentrales Ziel ist es, die Liegenschaften des Fonds während der Haltedauer schrittweise an einen hohen und einheitlichen Nachhaltigkeitsstandard heranzuführen. Massnahmen mit

unmittelbarer Wirkung – wie kleinere energetische Verbesserungen oder Optimierungen im Betrieb – werden zeitnah umgesetzt. Umfangreichere Anpassungen, etwa in Bezug auf Energieeffizienz oder Treibhausgasemissionen, erfolgen im Rahmen von Kernsanierungen oder bei anderen geeigneten Anlässen.

5. Die Nachhaltigkeitseigenschaften der Immobilien variieren je nach Alter, Bauweise und technischem Zustand. Der Fonds trägt diesem Umstand Rechnung, indem er für jede Liegenschaft individuell die Möglichkeiten zur Verbesserung der Nachhaltigkeit prüft und realisiert, soweit dies ökonomisch sinnvoll und machbar ist. Damit soll über die Zeit ein homogenes, hinsichtlich Nachhaltigkeit optimiertes Portfolio entstehen.

6. Trotz dieser Politik und der konsequenten Integration nachhaltiger Faktoren qualifiziert sich der Fonds nicht als Kollektivvermögen mit Nachhaltigkeitsbezug im Sinne der regulatorischen Vorgaben.

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;
      - 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 Ziff. 7 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 erwirbt keine Anteile von Zielfonds, 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.

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.
10. Die Immobilien-SICAV investiert das Vermögen des Teilvermögens **Fondiaria SICAV - Unternehmerteilvermögen** in 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 Aktionärskreis 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 Nettoteilvermögens. 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

Die Immobilien-SICAV setzt keine Derivate ein.

§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 vier Jahren nach der Lancierung nicht übersteigen. Im fünften Jahr nach der Lancierung darf die Belastung aller Grundstücke im Durchschnitt 40% des Verkehrswerts nicht übersteigen. Danach darf die Belastung aller Grundstücke im Durchschnitt ein Drittel des Verkehrswerts nicht übersteigen.

   Zur Wahrung der Liquidität kann die Belastung vorübergehend und ausnahmsweise auf die Hälfte des Verkehrswertes erhöht werden, sofern die Interessen der Aktionäre 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 auf mindestens zehn Grundstücke zu verteilen. Siedlungen, die nach den gleichen baulichen Grundsätzen erstellt worden sind, sowie aneinandergrenzende Parzellen gelten als ein einziges Grundstück.
3. Der Verkehrswert eines Grundstücks darf nicht mehr als 25% des 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%;
   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.

1. 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 eine tranchenweise 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). Der Antrag ist zusammen mit der Zeichnung bzw. mit der Kündigung zu stellen. 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 Immobiliengesellschaften, 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 Jahresbericht 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 Jahresbericht 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 die Immobilien-SICAV 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

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

e) Honorare der unabhängigen Schätzungsexperten sowie allfälliger 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 der allgemeinen Wahrnehmung der Interessen des Immobilienfonds und seiner Anlegerinnen und Anleger;

h) Kosten und Gebühren im Zusammenhang mit der Sicherstellung eines regelmässigen börslichen oder ausserbörslichen Handels der Anteile des Immobilienfonds.

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;

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

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

c) 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 Swiss Real Estate ist CHF.
3. Das Rechnungsjahr läuft jeweils vom 1. Januar bis zum 31. Dezember und endet erstmals auf den 31. Dezember 2026.
4. Innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres veröffentlicht die Immobilien-SICAV einen geprüften Jahresbericht der Immobilien-SICAV bzw. des Teilvermögens.
5. 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 Jahresberichte 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 Immobilien-SICAV 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 Immobilien-SICAV 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 Immobilien-SICAV und der Aufsichtsbehörde.

6. Die Immobilien-SICAV 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 Immobilien-SICAV 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 Immobilien-SICAV 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 Aktionäre 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 Aktionäre 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 Revisionsstelle der Immobilien-SICAV.

5. Die Immobilien-SICAV veröffentlicht allfällige Änderungen der Immobilien-SICAV 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. Es muss eine Generalversammlung einberufen werden, um die Umwandlung gutzuheissen.

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

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

§26 Statuswechsel zu einem L-QIF

1. Die Immobilien-SICAV kann mit Zustimmung der Depotbank und Genehmigung der FINMA den Anlagefonds in einen L-QIF überführen (Statuswechsel), sofern die folgenden Voraussetzungen eingehalten sind:

   a) die Aktien stehen ausschliesslich qualifizierten Anlegern offen;

   b) weder dem Teilvermögen noch den Aktionären erwachsen aus dem Statuswechsel Kosten;

   c) im Teilvermögen verbleiben ausschliesslich Aktionäre, die dem Statuswechsel ausdrücklich zugestimmt haben.

2. Die Immobilien-SICAV muss den Beschluss zu einem Statuswechsel zu einem L-QIF der FINMA unverzüglich mitteilen. Der Beschluss zum Statuswechsel ist im Publikationsorgan zu veröffentlichen. Die Publikation muss insbesondere folgende Informationen enthalten:

   a) einen Hinweis auf die Auswirkungen des Statuswechsels auf den Genehmigungs- oder Bewilligungsstatus der kollektiven Kapitalanlage, insbesondere auf die Entlassung des Anlagefonds aus der Aufsicht der FINMA;

b) den Hinweis, dass die Aktionäre innert 30 Tagen nach der Publikation wählen können, ob sie:

1. Im der kollektiven Kapitalanlage verbleiben, falls sie dem Statuswechsel ausdrücklich zustimmen, oder
2. Ihre Aktien unter Beachtung der vertraglichen oder reglementarischen Rückgabefristen und -termine zurückgeben, falls sie ihre Anteile zurückgeben;

c) den Hinweis, dass diejenigen Aktionäre, die ihr Wahlrecht nach Buchstabe b nicht wahrnehmen, den Aktionären gleichgestellt werden, die ihre Anteile am 30. Tag nach der Publikation zurückgeben.

§27 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

§28 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 Aktionäre darüber, auf welche Änderungen des Anlagereglements sich die Prüfung und die Feststellung der Gesetzeskonformität durch die FINMA erstrecken.

XI Haftung

§29 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

§30

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 deutschsprachige Fassung massgebend.
3. Das vorliegende Anlagereglement wurde per 11.12.2025 von der GV und per 16.12.2025 von der Aufsichtsbehörde genehmigt.
4. 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.

Cham, den 16.12.2025

Anhang

Fondiaria SICAV - Swiss Real Estate

Dieser Anhang ist in Verbindung mit dem vollständigen Wortlaut des Anlagereglements der Fondiaria SICAV zu lesen.

I. Allgemeine Informationen über die Immobilien-SICAV

Sitz und Adresse	Fondiaria SICAV
	c/o Fidaro AG
	Obermühleweid
	6330 Cham
Verwaltungsrat	Virginia Hess
	Ermin Halilovic
	Francesco Rizzello
Fondsleitung	Solutions & Funds SA
	Promenade de Castellane 4
	1110 Morges
Depotbank	Bank J. Safra Sarasin AG
	Elisabethenstrasse 62
	4051 Basel
Vermögensverwalter	Tavis Capital AG
	Genferstrasse 23
	8002 Zürich
Schätzungsexperten	Wüest Partner AG
	Alte Börse, Bleicherweg 5
	8001 Zürich
	CBRE (Zürich) AG
	Bärengasse 29
	8001 Zürich
Prüfgesellschaft	PricewaterhouseCoopers SA Avenue Giuseppe-Motta 50 1202 Genève

Die Fondiaria 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"), welche in die folgenden Teilvermögen unterteilt ist:

- **Fondiaria SICAV - Unternehmerteilvermögen**
- **Fondiaria SICAV - Swiss Real Estate**

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 fremdverwaltete 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 und Führung der Konten;
- die Erstellung des Jahresberichts;
- 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 Tavis Capital AG, Zürich, als Verwalter von Kollektivvermögen gemäss Art. 24 ff. FINIG. Zudem delegiert die Fondsleitung an den Vermögensverwalter die operative Geschäftsführung und die Verantwortung für die Zusammenarbeit mit den für die Schätzungen verantwortlichen unabhängigen Schätzungsexperten.

Tavis Capital ist eine unabhängige Vermögensverwaltungsgesellschaft mit Sitz in Zürich, die kollektive Kapitalanlagen und individuell verwaltete Portfolios anbietet.

Das Unternehmen konzentriert sich auf Private Debt, Private Equity, digitale Vermögenswerte und Liquid Alternatives. Immobilienfinanzierungen und mithin das Immobiliengeschäft im Allgemeinen stellen einen substanziellen Anteil der Anlagekompetenz Tavis Capital AG dar. Sie verwaltet Vermögenswerte von professionellen und institutionellen Anlegern aus aller Welt.

Als Mitglied von Swiss Sustainable Finance verpflichtet sich Tavis Capital AG zur Anwendung umfassender ESG-Standards.

IV. Anlageziel

Die Immobilien-SICAV verfolgt das Ziel, die Substanz des Schweizer Immobilienportfolios zu erhalten und die Ertrags- und Verkehrswerte langfristig nachhaltig zu steigern. Sanierungs- und

Unterhaltsmassnahmen erfolgen unter Berücksichtigung des jeweils neuesten Standes der Erkenntnisse sowie der relevanten fachlichen und regulatorischen Standards.

Das Portfolio soll eine breite Diversifikation sowohl geografischer Hinsicht wie auch in Bezug auf Mietpreissegmente aufweisen. Neben Wohnliegenschaften können ergänzend Mischnutzungen sowie kommerzielle und logistische Liegenschaften beigemischt werden, was die Diversifizierung weiter erhöht.

Die Anlagestrategie ist langfristig ausgerichtet, um eine stetige, stabile Entwicklung im Interesse der Anlegerinnen und Anleger sicherzustellen.

V. Anlagepolitik

Die Anlagepolitik basiert auf einem dualen Ansatz aus Top-Down- und Bottom-Up-Perspektive,

A Top Down

Der Nutzungsschwerpunkt liegt auf Wohnliegenschaften, Mischnutzungen bleiben ausdrücklich möglich. Ergänzend können kommerzielle Liegenschaften an guten Lagen erworben werden, sofern sie ein angemessenes Risiko-Rendite-Profil aufweisen. Zur Risikodiversifikation können insbesondere Logistik-Liegenschaften überdurchschnittlich beitragen und werden entsprechend berücksichtigt.

Geografisch ist das Portfolio in der Deutschschweiz verortet, was langfristig aber nicht als Beschränkung verstanden werden will, sondern als Basis für die solide Weiterentwicklung des Portfolios auf eine schweizweite Präsenz. Mobilitäts-, Demografie- und Infrastrukturtrends (z. B. entlang der Nord-Süd-Achsen) werden in der Standortbeurteilung berücksichtigt und können zusätzlichen Investitionsbedarf auslösen.

Objekte mit Nähe zu den Gross[1]- und Mittelzentren[2] werden in die Strategie eingeschlossen, inklusive der entsprechenden Aussenbezirke oder umliegender Gemeinden[3]. Mithin wird eine angemessene Diversifikation der verschiedenen Lagen A, B oder C angestrebt.

Projekte, bzw. Entwicklung von Bestandesliegenschaften mit dem Ziel der Wertsteigerung werden aktiv verfolgt, sofern die Realisierungschancen hoch eingeschätzt werden und ein angemessenes Rendite-Risiko-Profil bestehen.

B Bottom-Up

Grundsätzlich wird ein sorgfältiger und wertorientierter Anlage- und Verwaltungsansatz verfolgt. Ausgewählt werden Liegenschaften mit einem hohen Nutzwert und einem hohen Grad an Wirtschaftlichkeit.

[1] A-Lage: Wirtschaftsstarke schweizerische Metropolen, wo eine sehr hohe Immobiliennachfrage verzeichnet wird und erstklassige Infrastruktur zur Verfügung steht. Ferner ist üblicherweise ein im Vergleich zum Umland überdurchschnittliches Wachstumspotenzial zu verzeichnen. Sowohl Kauf- als auch Mietpreise in diesen Standorten sind im Landesvergleich üblicherweise eher hoch.

[2] B-Lage: Mittelgrosse schweizerische Städte oder Agglomerationen mit substanzieller Bedeutung auf regionaler Ebene, stabiler Nachfrage nach Raum und guter Infrastrukturanbindung. Kauf- als auch Mietpreise in diesen Standorten sind hoch, bewegen sich indes meist unter dem Niveau der A-Lagen.

[3] C-Lage: Standorte mit meist regionaler Bedeutung, oft in kleineren - zuweilen auch in mittelgrossen - schweizerischen Städten oder peripheren Landesteilen. Die Nachfrage nach Raum ist unterschiedlich ausgeprägt, aber die Märkte gelten als stabil, oft auch mit Potenzial für zukünftiges Wachstum. Kauf- als auch Mietpreise in diesen Standorten liegen tendenziell unter denjenigen von A- und B-Lagen.

Überdurchschnittlich nachhaltige Liegenschaften werden bevorzugt, da sie mittel- bis langfristig als wertstabiler und renditeträchtiger betrachtet werden.

Bevorzugt werden ausserdem Objekte, welche unmittelbar einen Mietertrag abwerfen.

Investitionen in ältere Liegenschaften erfolgen nur nach einer besonders vertieften technischen, rechtlichen und wirtschaftlichen Prüfung. Ein vorhandener Investitionsstau setzt ein angemessenes Mietzinssteigerungspotential voraus. Auch nach erfolgter Zusatzinvestition (z.B. Sanierung) müssen die Renditen den Renditevorgaben entsprechen.

Aus Risiko- und Renditeüberlegungen werden auch Investitionen in baubewilligte Immobilienprojekte in Betracht gezogen. Bauprojekte sollen entsprechend dem Risiko attraktive Überrenditen erwirtschaften. Der erwartete Performance-Beitrag soll dabei, während dem ganzen Projektzyklus überwacht werden.

C Nachhaltigkeit

Die Immobilien-SICAV wendet ausschliesslich den Anlageansatz Integration an.

Der Ansatz bildet die Grundlage einer langfristigen Nachhaltigkeitspolitik; wesentliche Faktoren werden identifiziert, priorisiert und pro Liegenschaft bewertet. Im Rahmen der Umsetzung der Portfolio-Strategie werden diejenigen Nachhaltigkeitsfaktoren priorisiert, welche geeignet sind, die Gesamtsituation des Portfolios zu optimieren.

Die Vorgaben dieser Nachhaltigkeitspolitik finden auf 100 % des Vermögenswerts der Anlagen des Immobilienfonds i.S.v. §8 Ziff. 5 Bst. a und b des Anlagereglements Anwendung.

Trotz langfristiger Nachhaltigkeitspolitik, die auf dem Ansatz der Integration nachhaltiger Faktoren beruht, qualifiziert sich der Fonds nicht als Kollektivvermögen mit Nachhaltigkeitsbezug.

Die Nachhaltigkeitseigenschaften von Immobilien variieren je nach Alter und Baueigenschaften der Gebäude. Ziel der Strategie ist es, die Objekte während der Haltedauer im Fonds schrittweise und gezielt hinsichtlich Eigenschaften wie z.B. Energieeffizienz oder Treibhausgasemissionen zu verbessern. Dazu gehören insbesondere Massnahmen zur Reduktion des Energieverbrauchs, zur Umstellung auf klimafreundlichere Energiequellen sowie zur Umsetzung anerkannter Baustandards bei neuen Projekten und Sanierungen. Die Immobilien-SICAV bezieht bei der Auswahl und Verwaltung der Anlagen systematisch ökologische Themen über die gesamte Wertschöpfungskette (Kauf von Grundstücken, Totalsanierungen, respektive bei der Bewirtschaftung) mit ein.

Mit dem Erwerb durch die Immobilien-SICAV wird jede Liegenschaft zum Gegenstand des Optimierungsprozesses und mithin der entsprechenden Planung von Massnahmen, welche z.B. zum allgemeinen Ziel der Dekarbonisierung beitragen durch Einbau von neuen Heizungen als Ersatz für unzeitgemässe Modelle, den Anschluss der Liegenschaft an ein Fernwärmenetz oder den Einbau einer Photovoltaikanlage.

Bei Totalsanierungen, bzw. Bauprojekten werden Optimierungsmassnahmen in Zusammenarbeit mit den zuständigen Liegenschaftsverwaltern geplant und umgesetzt. Planung, Implementierung und Datenerhebung sichern eine nachweisbare Wirkung der Massnahmen. Die Immobilien-SICAV ist überdies bestrebt, eine Präferenz auf Wiederverwertung von Abbruchmaterial zu setzen, um zur Förderung einer Kreislaufwirtschaft beizutragen.

Jedes Grundstück im Portfolio des Immobilienfonds weist unterschiedliche ökologische und/oder soziale Merkmale auf, die in den Nachhaltigkeitskriterien berücksichtig werden. Diese Merkmale werden innerhalb der Verwaltung des Immobilienfonds analysiert und anhand der

Nachhaltigkeitskriterien optimiert. Der Fortschritt wird mittels vordefinierter Kennzahlen gemessen und überprüft.

Das Nachhaltigkeits-Reporting erfolgt im Rahmen der regulären Berichterstattung.

Die Berichterstattung über die umweltrelevanten Kennzahlen erfolgt gemäss AMAS «Fachinformation Kennzahlen von Immobilienfonds». Diese Kennzahlen werden jährlich ermittelt. Die relevanten Kennzahlen sind:

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

Für die Berechnung der umweltrelevanten Kennzahlen stützt sich die Fondsleitung auf die Daten der Grundstücke im Portfolio ab, welche von Wüest Partner erhoben und/oder aufbereitet worden sind.

VI. Wesentliche Risiken des Fonds

Das Teilvermögen unterliegt den folgenden wesentlichen Risiken:

A 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.

B 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. Mithin 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. die 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 Baubewilligungverfahren. Im Vergleich zum Erwerb von Bauland mit 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.

C Risiken in Zusammenhang mit der Nachhaltigkeit

Die Umsetzung der Nachhaltigkeitspolitik ist integraler Bestandteil des Risikomanagements sowohl der Fondsleitung, des Vermögensverwalter sowie der Immobilien-SICAV. Ziel ist es, Nachhaltigkeitsrisiken zu identifizieren, zu beurteilen, zu steuern und zu überwachen; eine Erreichung bestimmter Nachhaltigkeitsziele kann jedoch nicht garantiert werden.

Die nachfolgenden – nicht abschliessenden – Risikoarten können Ertrag, Kosten und Wertentwicklung beeinflussen:

1. Daten- und Methodikrisiken: Verfügbarkeit, Qualität und Vergleichbarkeit der erforderlichen Daten (teilweise von Dritten), Einsatz von Schätzungen, Messfehler und nachträgliche Korrekturen; Änderungen von Messmethoden und Systemgrenzen (z. B. Scope-Definitionen) können die Aussagekraft und Vergleichbarkeit der Kennzahlen beeinträchtigen.
2. Physische Klimarisiken: Akute Ereignisse (z. B. Sturm, Hochwasser, Hitzeperioden) und chronische Veränderungen (z. B. Temperaturanstieg, Wasserknappheit) können zu Sachschäden, Betriebsunterbrüchen, Mietausfällen, höheren Unterhalts- und Versicherungskosten sowie zu Wertminderungen führen.
3. Transitionsrisiken (Recht/Politik/Markt): Neue oder verschärfte gesetzliche Vorgaben und Standards (z. B. Energie- und Emissionsanforderungen, kantonale/kommunale Energievorschriften), Abgaben oder Förderregime, veränderte Energiepreise sowie

steigende Marktanforderungen können zusätzliche Investitionen erfordern, die Rentabilität beeinflussen und zu funktionaler/ökologischer Obsoleszenz bzw. „stranded assets" führen.

4. Implementierungs- und Technologierisiken: Nichtverfügbarkeit von Materialien und Fachkräften, Liefer- und Bauverzögerungen, Kostenüberschreitungen, unter den Erwartungen liegende technische Performance sowie Abhängigkeit von Dritten oder vom Fortbestand von Förderinstrumenten.
5. Offenlegungs-/Taxonomierisiken: Mangels verbindlicher Schweizer Nachhaltigkeits-Taxonomie besteht das Risiko von zukünftigen Anpassungen der Kriterien und Offenlegungsanforderungen (z. B. AMAS-Vorgaben); Fehlklassifikationen und „Greenwashing"-Vorwürfe sind nicht auszuschliessen.
6. Versicherungs- und Finanzierungsrisiken: Anpassungen von Versicherungsdeckung und -prämien sowie strengere Kreditvergabestandards (z. B. bezüglich Energiekennwerten) können die Finanzierung und Refinanzierung erschweren.

Bei der Prüfung des Erwerbes zusätzlicher Liegenschaften werden physische Risiken (z.B. Hochwassergefahr, Radon, Schad- oder Giftstoffe) systematisch auf Vorhandensein geprüft und bewertet und sofern wirtschaftlich sinnvoll durch geeignete Massnahmen ausgeglichen, vermindert oder beseitigt.

Datenerhebung und Fortschrittsmessung erfolgen intern oder über Dritte; trotz Kontrollen und Plausibilisierung verbleibt ein Restrisiko fehlerhafter, unvollständiger oder nicht vergleichbarer Daten. Änderungen regulatorischer Rahmenbedingungen, der Marktpraxis und der Messmethoden können Anpassungen der Nachhaltigkeitspolitik und der Berichterstattung erforderlich machen.

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 nicht jederzeit erreicht werden kann.

VIII. Aktien

Art der Aktien:	Namenaktien
Valoren-Nr.:	149901694
ISIN-Nr.:	CH1499016942
Referenzwährung:	Schweizer Franken (CHF)

IX. Ausgabe, Rücknahme und Umtausch von Aktien sowie Handel

Vergleiche §17 und §18 des Anlagereglements.

Angaben über die Ermittlung und Verwendung des Erfolges sowie über die Häufigkeit der Auszahlungen gemäss Verteilungspolitik (vgl. §22 des Anlagereglements).

Die Immobilien-SICAV 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 Aktien sicher.

Die Fondsleitung hat die Organisation des Handels der Anlegeraktien des Teilvermögens Fondiaria SICAV - Swiss Real Estate 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 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 Fondiaria SICAV - Swiss Real Estate sind an die Bank J. Safra Sarasin AG zu richten.

Kontakt für den ausserbörslichen Handel:

JSS Real Estate Hub real-estate-hub-ch@jsafrasarasin.com Telefon: 058 317 36 48

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 Fondiaria SICAV - Swiss Real Estate 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 Aktionären zur Verfügung stehen.

Die Depotbank meldet der Fondsleitung systematisch alle Zeichnungs- und Rücknahme- sowie Kauf- und Verkaufsaufträge, unterhält eine Kontaktstelle für die Aktionäre und führt ein Verzeichnis der Aufträge, die ihr übermittelt werden. In Zusammenarbeit mit der Fondsleitung und den Marktintermediären setzt die Depotbank alles daran (*best effort*), um eine den geltenden Normen entsprechende technische Abwicklung sowie eine gute Ausführung der verschiedenen erhaltenen Aufträge zu gewährleisten.

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

Publikationsorgan: Swiss Fund Data AG (www.swissfunddata.ch)

X. Vertriebsentschädigungen (Retrozessionen) und Rabatte

Vergleiche §19 des Anlagereglements.

Die Immobilien-SICAV und deren Beauftragte können Retrozessionen an Dritte zur Entschädigung der Vertriebs- und Angebotstätigkeit in der Schweiz bezüglich der Aktien der Immobilien-SICAV bezahlen. Mit dieser Entschädigung können insbesondere folgende Dienstleistungen entschädigt werden:

- Ermittlung, Bereitstellung und/oder Versand von Fondsdokumenten (einschliesslich Marketingunterlagen) und Publikationen;
- Ernennung von Vertreibern und/oder Vermittlern von Aktien der Immobilien-SICAV;
- Relationship Management (namentlich Verkaufsgespräche, Road Shows, etc.);
- Aufgaben zur Erfüllung aufsichtsrechtlicher Anforderungen;
- Know-How-Vermittlung und Beantwortung von Fragen im Zusammenhang mit den Aktien der Immobilien-SICAV;
- Schulung von Kundenberatern und anderen Vertriebsmitarbeitenden im Bereich der kollektiven Kapitalanlagen.

Retrozessionen stellen keine Rabatte dar, auch wenn sie ganz oder teilweise letztendlich an die Aktionäre weitergeleitet werden.

Empfänger von Retrozessionen gewährleisten eine transparente Offenlegung und informieren Aktionäre von sich aus kostenlos über die Höhe der Entschädigung, die sie für die Vertriebstätigkeit erhalten können. Auf Anfrage legen Empfänger von Retrozessionen die effektiv erhaltenen Beträge offen, die sie für die Vertriebstätigkeit in Bezug auf die Aktien der Immobilien-SICAV erhalten.

Der designierte Vertriebsträger erhält für dessen Vertriebs- und Angebotstätigkeit in der Schweiz bezüglich der Aktien der Immobilien-SICAV eine Vertriebsentschädigung.

Die Immobilien-SICAV und deren Beauftragte können Rabatte auf Verlangen direkt an Aktionäre bezahlen. Rabatte dienen dazu, die auf die betreffenden Aktionäre entfallenden Gebühren oder Kosten zu reduzieren. Rabatte sind zulässig, sofern sie:

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

Als objektive Kriterien zur Gewährung von Rabatten durch die Immobilien-SICAV und deren Beauftragten gelten:

- Das vom Aktionär im Rahmen einer Sacheinlage oder einer Kapitalerhöhung gezeichnete Volumen bzw. das von ihm gehaltene Gesamtvolumen in der Immobilien-SICAV;
- Die Höhe der vom Aktionär generierten Gebühren;
- Das vom Aktionär praktizierte Anlageverhalten (z. B. erwartete Anlagedauer);
- Die Unterstützungsbereitschaft des Aktionärs in der Lancierungsphase der Immobilien-SICAV.

Auf Anfrage des Aktionärs legt die Immobilien-SICAV die objektiven Kriterien für die Gewährung von Rabatten und die entsprechende Höhe der Rabatte kostenlos offen.

XI. Informationen über die 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).

XII. Informationen über Dritte

A Zahlstelle

Die Zahlstellenfunktion wird von der Depotbank wahrgenommen.

B Prüfgesellschaft

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

C Schätzungsexperten

Die Immobilien-SICAV hat mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde die Wüest Partner AG, Zürich als Schätzungsexperten beauftragt. Die Wüest Partner AG zeichnet 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 Wüest Partner AG abgeschlossener Vertrag.

Innerhalb der Wüest Partner AG wurden folgende Hauptverantwortlichen beauftragt:

- Christoph Axmann
- Andreas Häni

Des Weiteren hat die Immobilien-SICAV mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde die CBRE (Zürich) AG, als weiteren Schätzungsexperten beauftragt. Die CBRE AG zeichnet sich ebenfalls durch ihre langjährige Erfahrung in der Immobilienbewertung für Schweizer Immobilienfonds aus. Die genaue Ausführung des Auftrages regelt ein zwischen der Fondsleitung und der CBRE (Zürich) AG abgeschlossener Vertrag.

Innerhalb der CBRE (Zürich) AG wurden folgende Hauptverantwortlichen beauftragt:

- Oliver Specker
- Sönke Tiedemann

XIII. Steuern

A 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.

B US-Quellesteuer

Alle Aktionäre 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 Aktionärs ändern, so hat dieser auch ohne Aufforderung und unverzüglich ein aktualisiertes W8 Formular einzureichen. Die Aktionäre 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.

C 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.»

Cham, 12.10.2026