

# **PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND II**

**Ein vertraglicher Anlagefonds schweizerischen Rechts  
der Art „Immobilienfonds“**

**Prospekt mit integriertem Fondsvertrag  
August 2022**

**Fondsleitung:**

SOLUFONDS SA

handelnd durch die Zweigniederlassung Zürich

Uraniastrasse 32, 8001 Zürich

**Verwalter von Kollektivvermögen:**

Procimmo SA, Renens,

handelnd durch ihre Zweigniederlassung Zürich,

Löwenstrasse 20, 8001 Zürich

**Depotbank:**

BANQUE CANTONALE VAUDOISE

Place Saint-François 14, 1001 Lausanne

## Inhaltsverzeichnis

|   |           |
|---|-----------|
| <b>Teil I – Prospekt</b> .....  | <b>3</b>  |
| <b>1. Informationen über den Immobilienfonds</b> .....  | <b>3</b>  |
| 1.1. Gründung des Immobilienfonds in der Schweiz .....  | 3         |
| 1.2. Laufzeit .....   | 3         |
| 1.3. Für den Immobilienfonds relevante Steuervorschriften .....   | 3         |
| 1.4. Rechnungsjahr .....  | 4         |
| 1.5. Prüfgesellschaft .....   | 4         |
| 1.6. Anteile .....  | 4         |
| 1.7. Kotierung und Handel .....   | 4         |
| 1.8. Bedingungen für die Ausgabe und Rücknahme von Fondsanteilen .....  | 4         |
| 1.9. Verwendung der Erträge .....   | 5         |
| 1.10. Anlageziel und Anlagepolitik des Immobilienfonds .....  | 5         |
| 1.11. Nettoinventarwert .....   | 6         |
| 1.12. Vergütung und Nebenkosten .....   | 6         |
| 1.13. Einsicht der Berichte .....   | 7         |
| 1.14. Rechtsform des Anlagefonds .....  | 8         |
| 1.15. Die wesentlichen Risiken .....  | 8         |
| <b>2. Informationen über die Fondsleitung</b> .....   | <b>9</b>  |
| 2.1. Allgemeine Angaben zur Fondsleitung .....  | 9         |
| 2.2. Weitere Angaben zur Fondsleitung .....   | 9         |
| 2.3. Verwaltungs- und Leitorgane .....  | 10        |
| 2.4. Gezeichnetes und einbezahltes Kapital .....  | 10        |
| 2.5. Übertragung der Anlageentscheide und weiterer Teilaufgaben .....   | 10        |
| 2.6. Ausübung von Mitgliedschafts- und Gläubigerrechten .....   | 10        |
| <b>3. Informationen über die Depotbank</b> .....  | <b>11</b> |
| 3.1. Allgemeine Angaben zur Depotbank .....   | 11        |
| 3.2. Weitere Angaben zur Depotbank .....  | 11        |
| <b>4. Informationen über Dritte</b> .....   | <b>11</b> |
| 4.1. Zahlstellen .....  | 11        |
| 4.2. Vertreiber .....   | 11        |
| 4.3. Übertragung der Anlageentscheide und weiterer Teilaufgaben .....   | 12        |
| 4.4. Schätzungsexperten .....   | 12        |
| <b>5. Weitere Informationen</b> .....   | <b>12</b> |
| 5.1. Nützliche Hinweise .....   | 12        |
| 5.2. Publikation des Immobilienfonds .....  | 13        |
| 5.3. Versicherungen der Immobilien .....  | 13        |
| 5.4. Verkaufsrestriktionen .....  | 13        |
| 6.1. Bisherige Gesamtergebnisse .....   | 13        |
| 6.2. Profil des typischen Anlegers .....  | 14        |
| 7. Ausführliche Bestimmungen .....  | 14        |
| <b>Teil II – Fondsvertrag</b> .....   | <b>15</b> |
| <b>I. Grundlagen</b> .....  | <b>15</b> |
| <b>II. Rechte und Pflichten der Vertragsparteien</b> .....  | <b>15</b> |
| <b>III. Richtlinien der Anlagepolitik</b> .....   | <b>19</b> |
| A. Anlagegrundsätze .....   | 19        |
| B. Anlagetechniken und -instrumente .....   | 21        |
| C. Anlagebeschränkungen .....   | 21        |
| <b>IV. Berechnung des Nettoinventarwerts sowie Ausgabe und Rücknahme von Anteilen; Schätzungsexperten</b> ..... | <b>22</b> |
| <b>V. Vergütungen und Nebenkosten</b> .....   | <b>24</b> |
| <b>VI. Rechenschaftsablage und Prüfung</b> .....  | <b>26</b> |
| <b>VII. Verwendung des Erfolges und Ausschüttungen</b> .....  | <b>27</b> |
| <b>VIII. Publikationen des Immobilienfonds</b> .....  | <b>27</b> |
| <b>IX. Umstrukturierung und Auflösung</b> .....   | <b>27</b> |
| <b>X. Änderung des Fondsvertrags</b> .....  | <b>30</b> |
| <b>XI. Anwendbares Recht, Gerichtsstand</b> .....   | <b>30</b> |

## Teil I – Prospekt

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

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

### 1. Informationen über den Immobilienfonds

#### 1.1. Gründung des Immobilienfonds in der Schweiz

Der Fondsvertrag Procimmo Swiss Commercial Fund II wurde von der SOLUFONDS SA als Fondsleitung aufgestellt und mit Zustimmung der Banque Cantonale Vaudoise als Depotbank der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA unterbreitet und von dieser erstmals am 28. Mai 2014 als Immobilienfonds für qualifizierte Anleger genehmigt. Die Öffnung des Immobilienfonds für alle Anleger wurde per 24. März 2021 genehmigt.

#### 1.2. Laufzeit

Der Immobilienfonds ist unbefristet.

#### 1.3. Für den Immobilienfonds relevante Steuervorschriften

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

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

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

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

Im Ausland domizilierte Anleger können die Verrechnungssteuer gegebenenfalls basierend auf dem allfällig zwischen der Schweiz und ihrem Domizilland bestehenden Doppelbesteuerungsabkommen ganz oder teilweise zurückfordern. Bei fehlendem Abkommen besteht keine Rückforderungsmöglichkeit.

Ferner können sowohl Erträge als auch Kapitalgewinne, ob ausgeschüttet oder thesauriert, je nach Person, welche die Anteile direkt oder indirekt hält, teilweise oder ganz einer sogenannten Zahlstellensteuer unterliegen.

***Die Besteuerung und die übrigen steuerlichen Auswirkungen für den Anleger beim Halten bzw. Kaufen oder Verkaufen von Fondsanteilen richten sich nach den steuergesetzlichen Vorschriften im Domizilland des Anlegers. Für diesbezügliche Auskünfte wenden sich Anleger an ihren Steuerberater.***

Der Immobilienfonds hat folgenden Steuerstatus:

**Internationaler automatischer Informationsaustausch in Steuersachen (automatischer Informationsaustausch; AIA)**

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

## US Quellensteuer

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

## FATCA

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

### 1.4. Rechnungsjahr

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

### 1.5. Prüfgesellschaft

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

### 1.6. Anteile

Die Anteile werden nicht verbrieft, sondern buchmässig geführt.

Der Immobilienfonds ist nicht in Anteilsklassen unterteilt.

### 1.7. Kotierung und Handel

|                    |   |
|--------------------|---|
| ISIN-Nummer        | CH0235398572  |
| Kotierung / Handel | Gemäss Standard für kollektive Kapitalanlagen der SIX Swiss Exchange AG |
| Anteile            | buchmässige Führung; Stückelung: 1 Anteil                               |

Die Fondsleitung garantiert den regelmässigen Börsenhandel der Anteile des Immobilienfonds durch die Bank Julius Bär & Co.

Der Fondsleitung steht es frei, weitere Vereinbarungen mit anderen Banken oder Effekthändlern zu treffen. Die Modalitäten der Organisation des Anteilshandels sind in einer diesbezüglichen Vereinbarung zwischen der Fondsleitung und der Beauftragten unter Einhaltung der anwendbaren Vorschriften geregelt.

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

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

Der Anleger kann seinen Anteil jeweils auf das Ende eines Rechnungsjahres, unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von zwölf Monaten, kündigen. Die Fondsleitung kann unter bestimmten Bedingungen die während eines Rechnungsjahres gekündigten Anteile vorzeitig zurückzahlen (vgl. § 17 Ziff. 2 des Fondsvertrags). Falls der Anleger die vorzeitige Rückzahlung wünscht, so hat er dies bei der Kündigung

schriftlich zu verlangen. Die ordentliche wie auch die vorzeitige Rückzahlung erfolgt innerhalb von maximal drei Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres (vgl. § 5 Ziff. 5 des Fondsvertrags).

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

Der Ausgabepreis der Anteile ergibt sich wie folgt: im Hinblick auf die Ausgabe berechneter Nettoinventarwert, zuzüglich der Nebenkosten (Handänderungssteuern, Notariatskosten, Gebühren, marktkonforme Courtagen, Abgaben usw.), die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus der Anlage des einbezahlten Betrages erwachsen, zuzüglich der Ausgabekommission. Die Höhe der Nebenkosten und der Ausgabekommission ist aus der nachfolgenden Ziff. 1.12 ersichtlich.

Der Rücknahmepreis der Anteile ergibt sich wie folgt: im Hinblick auf die Rückgabe berechneter Nettoinventarwert, abzüglich der Nebenkosten, die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen und abzüglich der allfälligen Rücknahmekommission. Die Höhe der Nebenkosten und der Rücknahmekommission ist aus der nachfolgenden Ziff. 1.12 ersichtlich.

Ausgabe- und Rücknahmepreis werden auf 0.01 gerundet.

Die Depotbank meldet Zeichnungs- und Rücknahme-, Kauf- und Verkaufsaufträge systematisch an die Fondsleitung, stellt eine Anlaufstelle für Anleger zur Verfügung und führt ein Inventar der ihr übermittelten Aufträge. Die Depotbank unternimmt in Zusammenarbeit mit der Fondsleitung, dem beauftragten Market Maker und den Marktvermittlern alle Anstrengungen ("best effort"), um sicherzustellen, dass die technischen Vorschriften den geltenden Standards entsprechen und die verschiedenen eingegangenen Aufträge ordnungsgemäss ausgeführt werden.

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

## 1.9. Verwendung der Erträge

|                        |  |
|------------------------|--|
| Verwendung der Erträge | Ausschüttung der Erträge innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres |
|------------------------|--|

## 1.10. Anlageziel und Anlagepolitik des Immobilienfonds

### 1.10.1. Anlageziel

Das Anlageziel des Procimmo Swiss Commercial Fund II («PSCF2») besteht hauptsächlich in der Erzielung langfristiger Werterhaltung und Wertsteigerung durch Substanzverbesserung sowie Ausschüttung angemessener Erträge durch Anlage in ein Portfolio von Schweizer Immobilien mit Schwerpunkt kommerziell genutzte Immobilien, insbesondere Gewerbe- und Industrieliegenschaften.

### 1.10.2. Anlagepolitik

Die Fondsleitung investiert das Vermögen dieses Immobilienfonds in Immobilienwerte in der Schweiz, mit Fokus Deutschschweiz und gemäss die im Fondsvertrag zulässigen Anlagen. Sie wahrt dabei den Grundsatz der Risikoverteilung. Es wird eine Diversifikation mit mindestens zwei Drittel kommerziell genutzte Liegenschaften i.S.v. Art. 86 Abs. 2 Bst. b KKV angestrebt, d.h. Gewerbe/Industrie, Produktion, Archiv/Lager, Büro/Dienstleistung, Handel und Parkplätze. Maximal ein Drittel werden in Liegenschaften mit gemischter Nutzung i.S.v. Art. 86 Abs. 2 Bst. c KKV investiert, d.h. sowohl Wohn- wie kommerziell genutzte Liegenschaften. Bei den kommerziell genutzten Liegenschaften werden Immobilienanlagen ausserhalb von Stadtzentren, also in peripheren jedoch wirtschaftsaktiven Lagen bevorzugt. Der Procimmo Swiss Commercial Fund II hält Immobilien in direktem Grundbesitz. Die Grundstücke werden im Grundbuch auf den Namen der Fondsleitung eingetragen, unter Anmerkung der Zugehörigkeit zum Immobilienfonds. Miteigentum an Grundstücken ist als Immobilienwert zulässig, sofern die Fondsleitung einen beherrschenden Einfluss ausüben kann.

### 1.10.3. Der Einsatz von Derivaten

Die Fondsleitung setzt keine Derivate ein.

### 1.11. Nettoinventarwert

Der Nettoinventarwert eines Anteils ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten des Immobilienfonds sowie um die bei einer allfälligen Liquidation des Immobilienfonds wahrscheinlich anfallenden Steuern, dividiert durch die Anzahl der sich im Umlauf befindlichen Anteile. Er wird auf 0.01 gerundet.

### 1.12. Vergütung und Nebenkosten

#### 1.12.1. Vergütung und Nebenkosten zu Lasten des Fondsvermögens (Auszug aus §19 des Fondsvertrages)

|  |              |                |   |
|--|--------------|----------------|---|
| Verwaltungskommission der Fondsleitung inklusive Depotbankkommission (§ 19 Ziff. 1)                                | max.         | 1.50%          | p.a.  |
| Zusätzliche Entschädigung an die Depotbank i.S.v. § 19 Ziff. 1 Abs. 2)   | CHF          | 125.00         | p.a. / Schuldbrief  |
| Die Baukommission im Zusammenhang mit der Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten (§ 19 Ziff. 3)      | max.         | 3.00%          | der Baukosten   |
| Transaktionskommission beim Kauf und Verkauf von Grundstücken (§ 19 Ziff. 3)                                       | max.<br>max. | 3.00%<br>3.00% | bzw.<br>bei der Übernahme von Liegenschaften anstelle einer Bareinzahlung |
| Liegenschaftsverwaltungskommission im Zusammenhang mit der Verwaltung der einzelnen Liegenschaften (§ 19 Ziff. 3)  | max.         | 5.00%          | der jährlichen Bruttomietzinseinnahmen                                    |
| Zuschlag zum Inventarwert bei Auszahlung des Liquidationsbetrreffnisses im Falle der Auflösung des Immobilienfonds | -            | 0.50%          | auf die Gesamtsumme, die an die Anteilsinhaber verteilt wird              |

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

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

#### 1.12.2. Total Expense Ratio

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

Im Verhältnis zum Gesamtfondsvermögen:

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

|                     |        |
|---------------------|--------|
| Rechnungsjahr 2019: | 0.85 % |
| Rechnungsjahr 2020: | 0.91 % |
| Rechnungsjahr 2021: | 0.95 % |

### 1.12.3. Zahlungen von Retrozessionen und Rabatten

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

Als Vertriebs- und Vermittlungstätigkeit gilt insbesondere jede Tätigkeit, die darauf abzielt, den Vertrieb oder die Vermittlung von Fondsanteilen zu fördern, wie die Organisation von Road Shows, die Teilnahme an Veranstaltungen und Messen, die Herstellung von Werbematerial, die Schulung von Vertriebsmitarbeitern etc.

Retrozessionen gelten nicht als Rabatte auch wenn sie ganz oder teilweise letztendlich an die Anleger weitergeleitet werden.

Die Empfänger der Retrozessionen gewährleisten eine transparente Offenlegung und informieren den Anleger von sich aus kostenlos über die Höhe der Entschädigungen, die sie für die Vertriebstätigkeit erhalten können.

Auf Anfrage legen die Empfänger der Retrozessionen die effektiv erhaltenen Beträge, welche sie für die Vertriebstätigkeit in Bezug auf die kollektiven Kapitalanlagen dieser Anleger erhalten, offen. Die Fondsleitung und deren Beauftragte zahlen im Vertrieb in der Schweiz oder von der Schweiz aus keine Rabatte um die auf den Anleger entfallenden, dem Immobilienfonds belasteten Gebühren und Kosten zu reduzieren.

### 1.12.4. Vergütung und Nebenkosten zu Lasten der Anleger (Auszug aus § 18 des Fondsvertrages)

|  |  |        |
|--|--|--------|
| Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung, Depotbank und/oder Vertreiber im In- und Ausland   | höchstens  | 5.00 % |
|  | <i>berechnet auf den Nettoinventarwert der neu ausgegebenen Aktien</i> |        |
| Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung, Depotbank und/oder Vertreiber im In- und Ausland   | höchstens  | 5.00 % |
|  | <i>berechnet auf den Nettoinventarwert der neu ausgegebenen Aktien</i> |        |
| Nebenkosten zugunsten des Fondsvermögens, die dem Fonds aus der Anlage des einbezahlten Betrages bzw. dem Verkauf von Anlagen erwachsen (§ 17 Ziff. 3 des Fondsvertrages). |  |        |
| Zuschlag zum Inventarwert  | höchstens  | 3.50 % |
| Abzug vom Inventarwert   | höchstens  | 3.50 % |

### 1.12.5. Gebührenteilungsvereinbarung («commission sharing agreements») und geldwerte Vorteile («soft commissions»)

Die Fondsleitung hat keine Gebührenteilungsvereinbarungen („commission sharing agreements“) abgeschlossen. Die Fondsleitung hat keine Vereinbarungen bezüglich so genannten “soft commissions“ abgeschlossen.

### 1.12.6. Anlagen in verbundene kollektive Kapitalanlagen

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

### 1.13. Einsicht der Berichte

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

#### **1.14. Rechtsform des Anlagefonds**

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

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

#### **1.15. Die wesentlichen Risiken**

Die wesentlichen Risiken des Immobilienfonds können wie folgt erläutert werden:

1. **Abhängigkeit von konjunkturellen Entwicklungen:** Der Fonds investiert in Immobilien, deren Wert von allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und von der allgemeinen konjunkturellen Entwicklung abhängig ist.
2. **Veränderung der Kapitalmarktzinsen und Hypothekarzinsen:** Die Veränderung von Kapitalmarktzinsen und insbesondere des Hypothekarzinsatzes können einen massgeblichen Einfluss auf den Wert und den Preis der Immobilien sowie auf die Entwicklung der Mieterträge und auf die Finanzierungskosten haben.
3. **Veränderungen des Angebots und der Nachfrage im schweizerischen Immobilienmarkt:** Zyklische Schwankungen von Angebot und Nachfrage können sowohl auf dem Mieter- als auch auf dem Eigentümermarkt auftreten. Überangebote können zu einer Reduktion der Mieterträge und der Immobilienpreise, eine Verknappung des Angebots dagegen zu deren Erhöhung führen. Zudem kann die Wertentwicklung von Immobilien je nach Standort unterschiedlich ausfallen.
4. **Beschränkte Liquidität des schweizerischen Immobilienmarktes:** Der schweizerische Immobilienmarkt ist gekennzeichnet durch eine eingeschränkte Liquidität, die mehr oder weniger ausgeprägt sein kann und sich negativ auf die Preisentwicklung auswirken kann.
5. **Die subjektive Bewertung von Immobilien:** Die Bewertung von Immobilien beruht nicht auf an der Börse oder vergleichbaren Portalen gestellten Marktpreise, sondern werden gestützt auf Angaben ermittelt. Teile dieser Angaben spiegeln subjektive Einschätzungen wieder und andere Marktteilnehmer könnten auf signifikant andere Einschätzungen kommen. Darüber hinaus können die Angaben veraltet sein. Eine objektive und vollständige Überprüfung oder Aktualisierung dieser Angaben ist in der Regel nicht möglich und die Bewertung der Immobilie und damit die Berechnung des Nettoinventarwertes werden gestützt auf diese Angaben durchgeführt.
6. **Inhärente Risiken beim Erstellen von Bauten (Umweltrisiken und u.a. Altlasten):** Mit dem Erstellen von Bauten, insbesondere Grossprojekten, sind alle inhärenten Risiken (Qualitäts-, Kosten- und Terminrisiken) einer Bauplanung und Bauausführung verbunden. Zudem können die Investitionen bis zur Fertigstellung einen längeren Zeitraum erfordern und es kann längere Zeit dauern, bis diese Bauten einen Ertrag abwerfen.
7. **Änderungen von Gesetzen oder Vorschriften:** Mögliche zukünftige Änderungen von Gesetzen, sonstigen Vorschriften oder der Praxis von Behörden, insbesondere im Bereich des Steuer-, Miet-, Umweltschutz, Raumplanungs- und Baurechts, können einen Einfluss auf Immobilienpreise, Kosten sowie Erträge haben und somit auf die Bewertung des Fondsvermögens und der Anteile.

Zudem muss beachtet werden, dass eine Steigerung des Anteilsurses in der Vergangenheit kein Indiz für eine entsprechende Entwicklung in der Zukunft ist.

#### **1.16. Liquiditätsrisikomanagement**

Die Fondsleitung stellt ein angemessenes Liquiditätsmanagement sicher. Die Fondsleitung beurteilt die Liquidität des Anlagefonds halbjährlich unter verschiedenen Szenarien und dokumentiert diese. Insbesondere hat die Fondsleitung folgende Risiken identifiziert und entsprechende Massnahmen vorgesehen: Indirekte



Immobilienanlagen über Immobilienfonds ermöglichen es, in den Immobilienmarkt zu investieren. Kauf- und Verkaufstransaktionen von Immobilien können sehr lange dauern, in der Regel mehrere Monate. Dennoch trägt der Anleger immer ein gewisses Liquiditätsrisiko, da die Handelbarkeit der erworbenen indirekten Immobilienanlage (die Anteile des Fonds) eingeschränkt ist. Das Liquiditätsrisiko bedeutet, dass sie ihren Verpflichtungen nicht nachkommen kann. Insbesondere ihre Verpflichtungen im Rahmen von Bau- und/oder Renovierungsprojekten oder Rücknahmeanträge von Fondsanteilen seitens der Anleger. Die verschiedenen Mittel, die der Fondsleitung und ihrem Vermögensverwalter zur Verfügung stehen, sind hauptsächlich die folgenden:

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

Die Fondsleitung und der Vermögensverwalter haben eine regelmässige Überwachung des Liquiditätsrisikomanagements eingerichtet und prüfen dies mithilfe von halbjährlichen Stresstests. Die Überwachung des Liquiditätsrisikos basiert auf der Berücksichtigung verschiedener Szenarien, die die Faktoren des Liquiditätsrisikos für die Aktiva und Passiva des Fonds identifizieren und die Auswirkungen dieser Szenarien unter normalen Marktbedingungen sowie unter Krisen- oder Stressbedingungen simulieren. In Bezug auf die Aktiva geht es darum, die Liquidität der Immobilien zu schätzen: Wie viele Immobilien können innerhalb eines bestimmten Zeithorizonts (in der Regel sechs Monate oder ein Jahr, unter Berücksichtigung von Vorankündigungen von Rücknahmen) zu einem akzeptablen Preis verkauft werden. Bei den Passiven geht es darum, den Verpflichtungen nachzukommen, die der Fonds eingegangen ist, insbesondere beim Bau oder der Renovierung von Gebäuden oder zur Erfüllung von Rücknahmeanträgen für Anteile oder auch bei Fälligkeiten der Hypothekendarlehen.

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.

## **2. Informationen über die Fondsleitung**

### **2.1. Allgemeine Angaben zur Fondsleitung**

Die Fondsleitung ist die SOLUFONDS SA, Morges, handelnd durch Ihre Zweigniederlassung Zürich. Seit der Gründung der Muttergesellschaft im Jahre 2008 als Aktiengesellschaft ist die Fondsleitung mit Sitz in Morges im Fondsgeschäft tätig.

### **2.2. Weitere Angaben zur Fondsleitung**

Die Fondsleitung verwaltet per 31. Dezember 2021 in der Schweiz insgesamt 21 (einundzwanzig) kollektive Kapitalanlagen (inkl. Teilvermögen), davon 17 (siebzehn) vertragliche Anlagefonds und 4 (vier) SICAV, wobei sich die Summe der verwalteten Vermögen am 31. Dezember 2021 auf CHF 3'984 Mio. belief.

Weiter erbringt die Fondsleitung per 31. Dezember 2021 insbesondere die folgenden Dienstleistungen:

- die Berechnung des Nettoinventarwerts (NIW)
- die Erstellung der Buchhaltung
- den Betrieb des IT-Systems
- andere administrative und logistische Aufgaben (Steuerabrechnungen für die Anlagefonds und ihre Teilvermögen, Rückerstattung von Quellensteuern usw.).
- die Rechts- und Steuerberatung in dem vom Anlagefonds bzw. Ihrer Teilvermögen benötigten Umfang.

SOLUFONDS SA  
Promenade de Castellane 4  
1110 Morges  
[www.solufonds.com](http://www.solufonds.com)

## 2.3. Verwaltungs- und Leitorgane

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung besteht zurzeit aus:

- Michel Dominicé      Präsident      Senior Partner Dominicé & Co. – Asset Management
- Michel Abt            Vizepräsident      Partner FBT Avocats SA
- Nathalie Feingold    Mitglied      Unabhängige Verwaltungsrätin und Mitglied strategischer Ausschüsse von Technologieunternehmen
- Arno Kneubühler    Mitglied      Geschäftsführer PROCIMMO SA

Die Geschäftsleitung der Fondsleitung setzt sich zusammen aus:

- Andreea Stefanescu      CEO
- Violaine Augustin-Moreau      Shared Services
- Steven Wicki              Head Business Development & Client Services
- Marcus Eberlein            Head Operations

Die Mitglieder der Geschäftsleitung üben keine anderweitigen relevanten Tätigkeiten aus als diejenigen, die im Rahmen ihrer Funktion innerhalb von SOLUFONDS SA ausgeübt werden.

## 2.4. Gezeichnetes und einbezahltes Kapital

Die Höhe des gezeichneten Aktienkapitals der Fondsleitung beträgt seit Mai 2020 CHF 6.1 Mio. 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.

## 2.5. Übertragung der Anlageentscheide und weiterer Teilaufgaben

Die Anlageentscheide des Immobilienfonds sind an PROCIMMO SA, Renens VD, handelnd durch ihre Zweigniederlassung Zürich, Löwenstrasse 20, 8001 Zürich, übertragen.

Folgende weitere Teilaufgaben, nämlich die Liegenschaftsverwaltung, umfassend den technischen Unterhalt, die Vermietung, die Administration der Liegenschaft und der Mietverhältnisse sowie die operative Betreuung der Liegenschaften, sind an folgenden Firmen übertragen:

- PRIVERA AG, Worbstrasse 142, 3073 Gümligen, sowie deren Niederlassungen in der Schweiz
- WINCASA AG, Grüzefeldstrasse 41, 8404 Winterthur, sowie deren Niederlassungen in der Schweiz

## 2.6. Ausübung von Mitgliedschafts- und Gläubigerrechten

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

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

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

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

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

Die Banque Cantonale Vaudoise (nachfolgend „**BCV**“) fungiert als Depotbank. Die BCV wurde durch Dekret des Waadtländer Grossrats vom 19. Dezember 1845 auf unbestimmte Zeit errichtet. Sie ist eine öffentlich-rechtliche Aktiengesellschaft. Sitz und Geschäftsleitung befinden sich am Place St-François 14 in 1003 Lausanne. Sie kann Filialen, Zweigstellen und Vertretungen errichten.

Die BCV steht an der Spitze einer Bank- und Finanzgruppe. Diese Gruppe umfasst eine Privatbank spezialisiert auf Vermögensverwaltung, sowie drei Gesellschaften zur Leitung von Investmentfonds. Die Bank verfügt über eine Niederlassung in Guernsey (Banque Cantonale Vaudoise Guernsey Branch), die im Bereich strukturierte Finanzprodukte tätig ist. Die Eigenmittel beliefen sich per 31.12.2021 auf CHF 3'644 Millionen.

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

Die BCV ist eine kundennahe Universalbank mit mehr als 175 Jahren Geschäftserfahrung, rund 2000 Mitarbeitenden und über 60 Verkaufsstellen im Kanton Waadt. Zu ihrem Aufgabenbereich gehört es, kantonsweit alle Sektoren der Privatwirtschaft zu fördern und die öffentlichen Körperschaften bei der Finanzierung ihrer Aufgaben zu unterstützen sowie den Bedarf an Hypothekarkrediten zu decken. Zu diesem Zweck führt sie alle üblichen Bankgeschäfte für eigene Rechnung und für Rechnung Dritter aus (Art. 4 LBCV und Art. 4 der Bankstatuten). Die BCV geht ihren Geschäften vorwiegend im Kanton Waadt nach; liegt es im Interesse der Waadtländer Wirtschaft, kann sie auch an anderen Orten in der Schweiz und im Ausland tätig werden. Als Kantonbank setzt sie sich namentlich für die Entwicklung der kantonalen Wirtschaft nach den Grundsätzen der nachhaltigen Entwicklung ein, unter Berücksichtigung wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Kriterien. Die Depotbank kann Dritt- und Zentralverwahrer im In- und Ausland mit der Aufbewahrung des Vermögens der Teilvermögen beauftragen, soweit dies im Interesse einer sachgerechten Verwahrung liegt. Für Finanzinstrumente darf die Übertragung nur an beaufsichtigte Dritt- oder Sammelverwahrer erfolgen. Davon ausgenommen ist die zwingende Verwahrung an einem Ort, an dem die Übertragung an beaufsichtigte Dritt- oder Zentralverwahrer nicht möglich ist, wie insbesondere aufgrund zwingender Rechtsvorschriften oder der Modalitäten des Anlageprodukts. Die Dritt- und Zentralverwahrer bringt es mit sich, dass die Fondsleitung an den hinterlegten Wertpapieren nicht mehr das Allein-, sondern nur noch das Miteigentum hat. Sind die Dritt- und Zentralverwahrer überdies nicht beaufsichtigt, so dürften sie organisatorisch nicht den Anforderungen genügen, welche an Schweizer Banken gestellt werden.

Die Aufgaben der Depotbank bei der Delegation der Verwaltung an einen Beauftragten richtet sich nach § 4 Ziff. 5 des Fondsvertrags. 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 des Abkommens zwischen der Schweiz und den Vereinigten Staaten von Amerika über die Zusammenarbeit für eine erleichterte Umsetzung von FATCA (Foreign Account Tax Compliant Act) «IGA Schweiz/USA» sowie Sections 1471 – 1474 des U.S. Internal Revenue Code (Foreign Account Tax Compliance Act, einschliesslich diesbezüglicher Erlasse, „FATCA“) gemeldet.

### **4. Informationen über Dritte**

#### **4.1. Zahlstellen**

Zahlstelle in der Schweiz ist: BANQUE CANTONALE VAUDOISE, Place Saint-François 14, 1001 Lausanne

#### **4.2. Vertreiber**

Mit der Vertriebstätigkeit in Bezug auf den Immobilienfonds sind folgende Institute beauftragt worden:

PROCIMMO SA, Rue de Lausanne 64, 1020 Renens VD, handelnd durch ihre Zweigniederlassung Zürich, Löwenstrasse 20, 8001 Zürich.

### 4.3. Übertragung der Anlageentscheide und weiterer Teilaufgaben

Die Anlageentscheide des Immobilienfonds sind an Procimmo SA, handelnd durch Ihre Zweigniederlassung Zürich, übertragen. Die Firma ist eine Vermögensverwaltungsgesellschaft und unterliegt als solche in der Schweiz einer Aufsicht durch die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA.

Die PROCIMMO SA zeichnet sich durch langjährige Erfahrung in der Verwaltung von kollektiven Kapitalanlagen aus. Die genaue Ausführung des Auftrages regelt ein zwischen der SOLUFONDS SA und der PROCIMMO SA abgeschlossener Vermögensverwaltungsvertrag.

Folgende weitere Teilaufgaben, nämlich die Liegenschaftsverwaltung, umfassend den technischen Unterhalt, die Vermietung, die Administration der Liegenschaft und der Mietverhältnisse sowie die operative Betreuung der Liegenschaften, sind an folgenden Firmen übertragen:

- PRIVERA AG, Worbstrasse 142, 3073 Gümligen, sowie deren Niederlassungen in der Schweiz
- WINCASA AG, Grüzefeldstrasse 41, 8404 Winterthur, sowie deren Niederlassungen in der Schweiz

Beide Unternehmen zeichnen sich aus durch ihre langjährige Erfahrung in der Bewirtschaftung von Immobilien.

Die genaue Ausführung des Auftrages regelt ein zwischen der Fondsleitung, dem Verwalter von Kollektivvermögen und den Beauftragten abgeschlossener Vertrag. Die Bewirtschaftungsverträge sind unter folgenden Parteien abgeschlossen:

- a. PRIVERA: zwischen SOLUFONDS SA und PRIVERA AG
- b. WINCASA: zwischen PROCIMMO SA und WINCASA AG

### 4.4. Schätzungsexperten

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

- Wüest Partner AG, Zürich
- Jones Lang LaSalle (Schweiz) AG, Zürich

Die Unternehmen zeichnen sich aus durch eine langjährige Erfahrung im Schätzungswesen. Die genaue Ausführung des Auftrages regelt ein zwischen der Fondsleitung SOLUFONDS SA und dem genehmigten unabhängigen Unternehmen abgeschlossener Auftrag.

Innerhalb der Wüest Partner AG, Zürich, wurden folgende Hauptverantwortliche beauftragt:

- Andreas Ammann, dipl. Architekt ETH/SIA
- Gino Fiorentin, dipl. Architekt, HTL

Innerhalb der Jones Lang LaSalle (Schweiz) AG, Zürich, wurden folgende Hauptverantwortliche beauftragt:

- Daniel Schneider, Dipl. Bauing. HTL
- Mariano Parra, Immobilienökonom

## 5. Weitere Informationen

### 5.1. Nützliche Hinweise

|                  |                  |
|------------------|------------------|
| Valorenummer     | 23539857         |
| Rechnungseinheit | Schweizerfranken |

## 5.2. Publikation des Immobilienfonds

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

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

Sämtliche Publikationen zum Immobilienfonds werden auf der Internetplattform der Swiss Fund Data AG ([www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch)) veröffentlicht und können dort kostenlos bezogen werden.

Preisveröffentlichungen erfolgen bei jeder Ausgabe und Rücknahme von Fondsanteilen täglich auf der Internetplattform der Swiss Fund Data AG ([www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch)). Darüber hinaus kann die Fondsleitung die Preise in anderen elektronischen Medien veröffentlichen.

## 5.3. Versicherungen der Immobilien

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

## 5.4. Verkaufsrestriktionen

Bei einem allfälligen Vertrieb von Anteilen im Ausland gelangen die dort geltenden Bestimmungen zur Anwendung. Im jetzigen Zeitpunkt verfügt der Immobilienfonds nicht über Vertriebsbewilligungen in anderen Staaten, und es ist auch nicht beabsichtigt, solche einzuholen.

Die Anteile des Immobilienfonds wurden insbesondere nicht nach dem United States Securities Act of 1933 registriert und, ausser in Verbindung mit einem Geschäft, welches das anwendbare US-Recht nicht verletzt, können Fondsanteile weder direkt noch indirekt in den USA oder Staatsangehörigen der USA oder Personen mit Wohnsitz in den USA, Kapitalgesellschaften oder anderen Rechtsgebilden, die nach dem Recht der USA errichtet wurden oder verwaltet werden, angeboten, an diese veräussert, weiterveräussert oder ausgeliefert werden. Das beinhaltet insbesondere auch ein Erwerbsverbot (direkt oder indirekt) durch sowie ein Abtretungsverbot an sogenannte „US persons“ gemäss Internal Revenue Code Section 7701(a)(30). Anteile des Immobilienfonds dürfen insbesondere innerhalb der USA weder angeboten, verkauft, noch ausgeliefert werden.

Die Anteile des Fonds dürfen weder angeboten noch verkauft werden an Personen, welche die Transaktionen im Rahmen eines US-Amerikanischen leistungsorientierten Pensionsplans tätigen möchten. In diesem Zusammenhang steht „leistungsorientierter Pensionsplan“ für (i) jeden „leistungsorientierten Pensionsplan für Mitarbeiter“ im Sinne von Section 3(3) des US Employee Retirement Income Security Act von 1974 in seiner jeweils geltenden Fassung („ERISA“), der unter die Bestimmungen von Teil 4 Kapitel I ERISA fällt, (ii) jedes individuelle Alterssparkonto, jeden Keogh-Plan und jeden anderen in Section 4975(e)(1) des US Internal Revenue Code von 1986 in seiner jeweils geltenden Fassung aufgeführten Plan, (iii) jede Einrichtung, deren zugrundeliegende Anlagen „Planvermögen“ beinhalten, da die unter (i) oder (ii) genannten Pläne mindestens 25% jeder Klasse der Kapitalbeteiligungen an dieser Körperschaft halten, oder (iv) jede andere Einrichtung (wie getrennte oder allgemeine Konten einer Versicherungsgesellschaft, ein Konzern oder ein Common Trust), deren zugrundeliegende Anlagen „Planvermögen“ beinhalten, da die unter (i) oder (ii) genannten Pläne in diese Körperschaft investiert haben.

## 6. Weitere Anlageinformationen

### 6.1. Bisherige Gesamtergebnisse

|            |     |            |
|------------|-----|------------|
| 30.09.2021 | CHF | 21'872'899 |
| 30.09.2020 | CHF | 23'255'456 |
| 30.09.2019 | CHF | 18'538'069 |

## **6.2. Profil des typischen Anlegers**

Der Fonds eignet sich für Anleger mit einem mittel- bis langfristigen Anlagehorizont, die am Schweizer Immobilienmarkt partizipieren wollen und einen laufenden Ertrag suchen. Die Anleger verfügen über eine der Immobilieninvestition angemessene Risikobereitschaft und Risikofähigkeit. Sie können zeitweilige Schwankungen des Inventarwerts, bzw. des Börsenkurses der Fondsanteile verkraften und sind nicht auf eine Realisierung der Anlagen auf einen bestimmten Zeitpunkt hin angewiesen.

## **7. Ausführliche Bestimmungen**

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

## Teil II – Fondsvertrag

### I. Grundlagen

#### § 1 Bezeichnung; Firma und Sitz von Fondsleitung, Depotbank und Vermögensverwalter

1. Unter der Bezeichnung "PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND II" besteht ein vertraglicher Anlagefonds der Art "Immobilienfonds" (der "**Immobilienfonds**") im Sinne von Art. 25ff. i.V.m. Art. 58ff. des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 ("KAG").
2. Fondsleitung ist die SOLUFONDS SA, Morges.
3. Depotbank ist die BANQUE CANTONALE VAUDOISE, Lausanne.
4. Vermögensverwalter ist die PROCIMMO SA, Renens VD, handelnd durch ihre Zweigniederlassung Zürich, Löwenstrasse 20, 8001 Zürich.

### II. Rechte und Pflichten der Vertragsparteien

#### § 2 Der Fondsvertrag

Die Rechtsbeziehungen zwischen Anlegern<sup>1</sup> einerseits und Fondsleitung sowie Depotbank andererseits werden durch den vorliegenden Fondsvertrag und die einschlägigen Bestimmungen der Kollektivanlagegesetzgebung geordnet.

#### § 3 Die Fondsleitung

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

Die Fondsleitung bleibt für die Erfüllung der aufsichtsrechtlichen Pflichten verantwortlich und wahrt bei der Übertragung von Aufgaben die Interessen der Anleger. Für Handlungen der Personen, denen die Fondsleitung Aufgaben übertragen hat, haftet sie wie für eigenes Handeln. Die Anlageentscheide dürfen nur an Vermögensverwalter übertragen werden, die über die erforderliche Bewilligung verfügen.

4. Die Fondsleitung kann mit Zustimmung der Depotbank eine Änderung dieses Fondsvertrags bei der Aufsichtsbehörde zur Genehmigung einreichen (vgl. § 27).
5. Die Fondsleitung kann den Immobilienfonds mit anderen Immobilienfonds gemäss den Bestimmungen von § 24 vereinigen gemäss den Bestimmungen von § 25 in eine andere Rechtsform einer kollektiven Kapitalanlage umwandeln oder gemäss den Bestimmungen von § 26 auflösen.

---

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

6. Die Fondsleitung hat Anspruch auf die in den §§ 18 und 19 vorgesehenen Vergütungen, auf Befreiung von den Verbindlichkeiten, die sie in richtiger Erfüllung ihrer Aufgaben eingegangen ist, und auf Ersatz der Aufwendungen, die sie zur Erfüllung dieser Verbindlichkeiten gemacht hat.
7. Die Fondsleitung haftet dem Anleger dafür, dass die Immobiliengesellschaften, die zum Immobilienfonds gehören, die Vorschriften des KAG und des Fondsvertrages einhalten.
8. Die Fondsleitung sowie deren Beauftragte und die ihnen nahestehenden natürlichen und juristischen Personen dürfen vom Immobilienfonds keine Immobilienwerte übernehmen oder ihm abtreten.

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

Nach Abschluss der Transaktion erstellt die Fondsleitung einen Bericht mit Angaben zu den einzelnen übernommenen oder übertragenen Immobilienwerten und deren Wert am Stichtag der Übernahme oder Abtretung, mit dem Schätzungsbericht der ständigen Schätzungsexperten sowie dem Bericht über die Marktkonformität des Kaufs- oder Verkaufspreises des unabhängigen Schätzungsexperten im Sinne von Art. 32a Abs. 1 Bst. c KKV.

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

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

#### **§ 4 Die Depotbank**

1. Die Depotbank bewahrt das Fondsvermögen auf, insbesondere die unbelehnten Schuldbriefe sowie die Aktien der Immobiliengesellschaften. Sie besorgt die Ausgabe und Rücknahme der Fondsanteile sowie den Zahlungsverkehr für den Immobilienfonds. Für die laufende Verwaltung von Immobilienwerten kann sie die Konten von Dritten führen lassen.
2. Die Depotbank ist für die Konto- und Depotführung des Immobilienfonds verantwortlich, kann aber nicht selbständig über dessen Vermögen verfügen.
3. Die Depotbank gewährleistet, dass ihr bei Geschäften, die sich auf das Vermögen des Immobilienfonds beziehen, der Gegenwert innert der üblichen Fristen übertragen wird. Sie benachrichtigt die Fondsleitung, falls der Gegenwert nicht innert der üblichen Frist erstattet wird, und fordert von der Gegenpartei Ersatz für den betroffenen Vermögenswert, sofern dies möglich ist.
4. Die Depotbank führt die erforderlichen Aufzeichnungen und Konten so, dass sie jederzeit die verwahrten Vermögensgegenstände der einzelnen Anlagefonds voneinander unterscheiden kann. Sie prüft bei Vermögensgegenständen, die nicht in Verwahrung genommen werden können, das Eigentum der Fondsleitung und führt darüber Aufzeichnungen.
5. Die Depotbank und ihre Beauftragten unterliegen der Treue-, Sorgfalts- und Informationspflicht. Sie handeln unabhängig und wahren ausschliesslich die Interessen der Anleger. Sie treffen die organisatorischen Massnahmen, die für eine einwandfreie Geschäftsführung erforderlich sind. Sie legen Rechenschaft ab über die von ihnen aufbewahrten kollektiven Kapitalanlagen und informieren über sämtliche den Anlegern direkt oder indirekt belasteten Gebühren und Kosten sowie über von Dritten zugeflossene Entschädigungen, insbesondere Provisionen, Rabatte oder sonstige vermögenswerte Vorteile.
6. Die Depotbank kann Dritt- und Zentralverwahrer im In- oder Ausland mit der Aufbewahrung des Fondsvermögens beauftragen, soweit dies im Interesse einer sachgerechten Verwahrung liegt. Sie prüft und überwacht, ob der von ihr beauftragte Dritt- oder Zentralverwahrer
  - a. über eine angemessene Betriebsorganisation, finanzielle Garantien und die fachlichen Qualifikationen verfügt, die für die Art und die Komplexität der Vermögensgegenstände, die ihm anvertraut wurden, erforderlich sind;



- b. einer regelmässigen externen Prüfung unterzogen werden 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 Prospekt enthält Ausführungen zu den mit der Übertragung der Aufbewahrung auf Dritt- und Zentralverwahrer verbundenen Risiken.

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

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

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

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

- 10. Insoweit die Depotbank über ihre Funktion als Depotbank hinaus damit betraut worden ist, den ausserbörslichen Handel mit Anteilen des Immobilienfonds sicherzustellen, sorgt sie für einen regelmässigen ausserbörslichen Handel mit mindestens wöchentlicher Kursstellung (vor Kotierung des Fonds) bzw. mindestens tägliche Kursstellung (ab Kotierung des Fonds). Der Prospekt enthält weitere Angaben über den ausserbörslichen Handel.

## **§ 5 Die Anleger**

- 1. Der Kreis der Anleger ist nicht beschränkt.
- 2. Die Anleger erwerben mit Vertragsabschluss und der Einzahlung in bar eine Forderung gegen die Fondsleitung auf Beteiligung am Vermögen und am Ertrag des Immobilienfonds. Anstelle der Einzahlung in bar kann auf Antrag des Anlegers und mit Zustimmung der Fondsleitung eine Sacheinlage gemäss den Bestimmungen von § 17 Ziff. 8 vorgenommen werden. Die Forderung der Anleger ist in Anteilen begründet.
- 3. Die Anleger sind nur zur Einzahlung des von ihnen gezeichneten Anteils in den Immobilienfonds verpflichtet. Ihre persönliche Haftung für Verbindlichkeiten des Immobilienfonds ist ausgeschlossen.

Anstelle von Einzahlungen in bar kann auf Ersuchen der Anleger mit Zustimmung der Fondsleitung die

Übertragung von Anlagen an den Immobilienfonds ("Sacheinzahlung"; siehe § 17 Ziff. 8) zum aktuellen Verkehrswert treten. Die Fondsleitung ist nicht verpflichtet, auf ein solches Ersuchen einzutreten.

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

5. Die Anleger können den Fondsvertrag unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten jeweils auf Ende eines Rechnungsjahres kündigen und die Auszahlung ihres Anteils am Immobilienfonds in bar verlangen.

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

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

6. Die Anleger sind verpflichtet, der Fondsleitung, der Depotbank und ihren Beauftragten gegenüber auf Verlangen nachzuweisen, dass sie die gesetzlichen oder fondsvertraglichen Voraussetzungen für die Beteiligung am Immobilienfonds oder einer Anteilsklasse erfüllen bzw. nach wie vor erfüllen. Überdies sind sie verpflichtet, die Fondsleitung, die Depotbank und deren Beauftragte umgehend zu informieren, sobald sie diese Voraussetzungen nicht mehr erfüllen.

7. Die Anteile eines Anlegers müssen durch die Fondsleitung in Zusammenarbeit mit der Depotbank zum jeweiligen Rücknahmepreis zwangsweise zurückgenommen werden, wenn:

- (a) dies zur Wahrung des Rufes des Finanzplatzes, namentlich zur Bekämpfung der Geldwäscherei, erforderlich ist;
- (b) der Anleger die gesetzlichen oder vertraglichen Voraussetzungen zur Teilnahme an diesem Immobilienfonds nicht mehr erfüllt.

8. Zusätzlich können die Anteile eines Anlegers durch die Fondsleitung in Zusammenarbeit mit der Depotbank zum jeweiligen Rücknahmepreis zwangsweise zurückgenommen werden, wenn:

- (a) die Beteiligung des Anlegers am Immobilienfonds geeignet ist, die wirtschaftlichen Interessen der übrigen Anleger massgeblich zu beeinträchtigen, insbesondere wenn die Beteiligung steuerliche Nachteile für den Immobilienfonds im In- oder Ausland zeitigen kann;
- (b) Anleger ihre Anteile in Verletzung von Bestimmungen eines auf sie anwendbaren in- oder ausländischen Gesetzes, dieses Fondsvertrags oder des Anhangs erworben haben oder halten.
- (c) die wirtschaftlichen Interessen der Anleger beeinträchtigt werden, insbesondere in Fällen, wo einzelne Anleger durch systematische Zeichnungen und unmittelbar darauffolgenden Rücknahmen Vermögensvorteile zu erzielen versuchen, indem sie die Zeitunterschiede zwischen der Festlegung der Schlusskurse und der Bewertung des Fondsvermögens ausnutzen (Market Timing).
- (d) ein Bruchteil der Anteile, die aus einer im Interesse der Anleger durchgeführten Spaltung oder Fusion resultieren, sich im Portfolio eines Anlegers befinden.

9. Anstelle einer zwangsweisen Rücknahme kann der betroffene Anleger vor Ablauf der Kündigungsfrist in Absprache mit der Fondsleitung und der Depotbank einen ausserbörslichen Verkauf seiner Anteile vornehmen.

## **§ 6 Anteile und Anteilsklassen**

1. Die Fondsleitung kann mit Zustimmung der Depotbank und Genehmigung der Aufsichtsbehörde jederzeit verschiedene Anteilsklassen schaffen, aufheben oder vereinigen. Alle Anteilsklassen berechtigen zur Beteiligung am ungeteilten Fondsvermögen, welches seinerseits nicht segmentiert ist. Diese Beteiligung kann aufgrund klassenspezifischer Kostenbelastungen oder Ausschüttungen oder aufgrund klassenspezifischer Erträge unterschiedlich ausfallen und die verschiedenen Anteilsklassen können

deshalb einen unterschiedlichen Nettoinventarwert pro Anteil ausweisen. Für klassenspezifische Kostenbelastungen haftet das Vermögen des Immobilienfonds als Ganzes.

2. Die Schaffung, Aufhebung oder Vereinigung von Anteilklassen wird im Publikationsorgan bekanntgemacht. Nur die Vereinigung gilt als Änderung des Fondsvertrags im Sinne von § 27.
3. Die verschiedenen Anteilklassen können sich namentlich hinsichtlich Kostenstruktur, Referenzwährung, Währungsabsicherung, Ausschüttung oder Thesaurierung der Erträge, Mindestanlage sowie Anlegerkreis unterscheiden.

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

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

### **III. Richtlinien der Anlagepolitik**

#### **A. Anlagegrundsätze**

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

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

##### **§ 8 Anlagepolitik**

1. Die Fondsleitung investiert das Vermögen dieses Immobilienfonds in Immobilienwerte in der Schweiz, mit Fokus Deutschschweiz und gemäss die im Fondsvertrag zulässigen Anlagen. Sie wahrt dabei den Grundsatz der Risikoverteilung. Es wird eine Diversifikation mit mindestens zwei Drittel kommerziell genutzte Liegenschaften i.S.v. Art. 86 Abs. 2 Bst. b KKV angestrebt, d.h. Gewerbe/Industrie, Produktion, Archiv/Lager, Büro/Dienstleistung, Handel und Parkplätze. Maximal ein Drittel werden in Liegenschaften mit gemischter Nutzung i.S.v. Art. 86 Abs. 2 Bst. c KKV investiert, d.h. sowohl Wohn- wie kommerziell genutzte Liegenschaften. Bei den kommerziell genutzten Liegenschaften werden Immobilienanlagen ausserhalb von Stadtzentren, also in peripheren jedoch wirtschaftsaktiven Lagen bevorzugt. Der Procimmo Swiss Commercial Fund II hält Immobilien in direktem Grundbesitz. Die Grundstücke werden im Grundbuch auf den Namen der Fondsleitung eingetragen, unter Anmerkung der Zugehörigkeit zum Immobilienfonds. Die mit diesen Anlagen verbundenen Risiken sind im Prospekt offen zu legen.
2. Als Anlagen dieses Immobilienfonds sind zugelassen:
  - a) Grundstücke, einschliesslich ZugehörAls Grundstücke gelten:
  - Wohnbauten.
  - Kommerziell genutzte Liegenschaften; d.h. Liegenschaften, bei denen der Ertrag aus kommerziellen Zwecken mindestens 60% des Liegenschaftsertrages ausmacht.
  - Bauten mit gemischter Nutzung, die sowohl Wohn- als auch kommerziellen Zwecken dienen, d.h. Liegenschaften, bei denen der Ertrag aus dem kommerziellen Anteil mehr als 20%, aber weniger als 60% des Liegenschaftsertrags ausmacht.
  - Stockwerkeigentum.

- Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten; unbebaute Grundstücke müssen erschlossen und für eine umgehende Überbauung geeignet sein sowie über eine rechtskräftige Baubewilligung für deren Überbauung verfügen. Mit der Ausführung der Bauarbeiten muss vor Ablauf der Gültigkeitsdauer der jeweiligen Baubewilligung begonnen werden können.
- Baurechtsgrundstücke (inkl. Bauten und Baudienstbarkeiten).

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

- b) Beteiligungen an und Forderungen gegen Immobiliengesellschaften, deren Zweck einzig der Erwerb und Verkauf oder die Vermietung und Verpachtung eigener Grundstücke ist, sofern mindestens zwei Drittel ihres Kapitals und der Stimmen im Immobilienfonds vereinigt sind. Die Anteile oder Aktien müssen an einer Schweizer Börse kotiert sein.
- c) Anteile an andern Immobilienfonds und börsenkotierten Immobilieninvestmentgesellschaften bis höchstens 25 Prozent des Gesamtfondsvermögens.

Die Fondsleitung darf unter Vorbehalt von § 19 Ziff. 9 Anteile an Zielfonds erwerben, die unmittelbar oder mittelbar von ihr selbst oder von einer Gesellschaft verwaltet werden, mit der sie durch gemeinsame Verwaltung oder Beherrschung oder durch eine direkte oder indirekte Beteiligung verbunden ist.

- d) Schuldbriefe und andere vertragliche Grundpfandrechte.

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

3. Die Fondsleitung darf für Rechnung des Fonds Bauten erstellen lassen. Sie darf in diesem Fall für die Zeit der Vorbereitung, des Baus oder der Gebäudesanierung der Ertragsrechnung des Immobilienfonds für Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten einen Bauzins zum marktüblichen Satz gutschreiben, sofern dadurch die Kosten den geschätzten Verkehrswert nicht übersteigen. Nach Fertigstellung der Bauten lässt die Fondsleitung den Verkehrswert schätzen.
4. Immobilienanlagen in gewöhnlichem Miteigentum (d.h. mit Ausnahme von Stockwerkeigentum) sind zulässig, wenn die Fondsleitung einen beherrschenden Einfluss über die Mehrheit der Miteigentumsanteile und Stimmen verfügt und die weiteren Voraussetzungen von Art. 88 Ziff. 2 und 3 KKV erfüllt sind. Vorbehalten bleiben überdies Miteigentumsanteile an Gemeinschaftsanlagen in Zusammenhang mit Grundstücken, die zu einer Gesamtüberbauung gehören.
5. Die Fondsleitung stellt ein angemessenes Liquiditätsmanagement sicher. Die Einzelheiten werden im Prospekt offengelegt.

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

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

## **B. Anlagetechniken und -instrumente**

### **§ 10 Effektenleihe**

Die Fondsleitung tätigt für diesen Immobilienfonds keine Effektenleihe-Geschäfte.

### **§ 11 Pensionsgeschäfte**

Die Fondsleitung tätigt für diesen Immobilienfonds keine Pensions-Geschäfte.

### **§ 12 Derivate**

Die Fondsleitung setzt für diesen Immobilienfonds keine Derivate ein.

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

1. Die Fondsleitung darf für Rechnung des Immobilienfonds keine Kredite gewähren, mit Ausnahme von Forderungen gegen Immobiliengesellschaften des Immobilienfonds, Schuldbriefen oder anderen vertraglichen Grundpfandrechten sowie bis zu maximal 5% des Fondsvermögens zur Vorfinanzierung von Mieterausbauten, die ins Eigentum des Mieters übergehen. Die Vorfinanzierung von Mieterausbauten, die im Eigentum der Fondsleitung bleiben, gilt nicht als Kreditgewährung im Sinne dieser Bestimmung.
2. Die Fondsleitung darf für Rechnung des Immobilienfonds Kredite aufnehmen.

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

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

Zur Wahrung der Liquidität kann die Belastung vorübergehend und ausnahmsweise auf die Hälfte des Verkehrswertes erhöht werden, sofern die Interessen der Anleger gewahrt bleiben. In diesem Fall hat die Prüfgesellschaft im Rahmen der Prüfung des Immobilienfonds zu den Voraussetzungen gemäss Art. 96 Abs. 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 Grundstückes darf nicht mehr als 25% des Fondsvermögens betragen.
4. Im Weiteren beachtet die Fondsleitung bei der Verfolgung der Anlagepolitik gemäss § 8 folgende Anlagebeschränkungen bezogen auf das Fondsvermögen:
  - a) Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten bis höchstens 30%;
  - b) Baurechtsgrundstücke bis höchstens 30%;
  - c) Schuldbriefe und andere vertragliche Grundpfandrechte bis höchstens 10%;
  - d) Anteile an anderen Immobilienfonds und Immobilieninvestmentgesellschaften bis höchstens 25%;
  - e) Die Anlagen nach Buchstaben a) und b) vorstehend zusammen bis höchstens 40%.

#### **IV. Berechnung des Nettoinventarwerts sowie Ausgabe und Rücknahme von Anteilen; Schätzungsexperten**

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

1. Der Nettoinventarwert des Immobilienfonds wird zum Verkehrswert jeweils auf Ende des Rechnungsjahres und des Rechnungshalbjahres sowie bei jeder Ausgabe von Anteilen in Schweizerfranken berechnet.
2. Die Fondsleitung lässt auf den Abschluss jedes Rechnungsjahrs sowie bei der Ausgabe von Anteilen den Verkehrswert der zum Immobilienfonds gehörenden Grundstücke (inkl. Bauland und Abbruchobjekte wie angefangene Bauten) durch unabhängige Schätzungsexperten überprüfen. Dazu beauftragt die Fondsleitung mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde mindestens zwei natürliche oder eine juristische Person als unabhängige Schätzungsexperten (vgl. Prospekt, Ziff. 4.4). Die Besichtigung der Grundstücke durch die Schätzungsexperten ist mindestens alle drei Jahre zu wiederholen. Bei Erwerb/Veräusserung von Grundstücken lässt die Fondsleitung die Grundstücke vorgängig schätzen. Bei Veräusserungen ist eine neue Schätzung nicht nötig, sofern die bestehende Schätzung nicht älter als 3 Monate ist und sich die Verhältnisse nicht wesentlich geändert haben.
3. An einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelte Anlagen sind mit den am Hauptmarkt bezahlten aktuellen Kursen zu bewerten. Andere Anlagen oder Anlagen, für die keine aktuellen Kurse verfügbar sind, sind mit dem Preis zu bewerten, der bei sorgfältigem Verkauf im Zeitpunkt der Schätzung wahrscheinlich erzielt würde. Die Fondsleitung wendet in diesem Fall zur Ermittlung des Verkehrswertes angemessene und in der Praxis anerkannte Bewertungsmodelle und –grundsätze an.
4. Offene kollektive Kapitalanlagen werden mit ihrem Rücknahmepreis bzw. Nettoinventarwert bewertet. Werden sie regelmässig an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt, so kann die Fondsleitung diese gemäss Ziff. 3 bewerten.
5. Der Wert von kurzfristigen festverzinslichen Effekten, welche nicht an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt werden, wird wie folgt bestimmt: Der Bewertungspreis solcher Anlagen wird, ausgehend vom Nettoerwerbspreis, unter Konstanthalten 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 den Immobilienfonds erfolgt nach der aktuellen Asset Management Association Switzerland Richtlinie für die Immobilienfonds.
8. Die Bewertung von Bauland und angefangener Bauten erfolgt nach dem Verkehrswertprinzip.
9. Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt einheitlich mittels der Discounted-Cashflow-Methode (DCF). Ausgenommen davon sind allfällige unbebaute Grundstücke, welche mit der Vergleichswert- und Residualwertmethode bewertet werden. Bei der DCF-Methode wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung erfolgt je Liegenschaft marktgerecht und risikoadjustiert, d.h. unter Berücksichtigung ihrer individuellen Chancen und Risiken.
10. Die Fondsleitung lässt die angefangenen Bauten, welche zu Verkehrswerten aufgeführt werden, auf den Abschluss des Rechnungsjahres schätzen.
11. Der Nettoinventarwert eines Anteils ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten des Immobilienfonds sowie um die bei einer allfälligen Liquidation des Immobilienfonds wahrscheinlich anfallenden Steuern, dividiert durch die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile. Er wird auf 0.01 gerundet.

## § 17 Ausgabe und Rücknahme von Anteilen sowie Handel

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

Ferner stellt die Fondsleitung über eine Bank oder einen Effekthändler einen regelmässigen börslichen oder ausserbörslichen Handel der Immobilienfondsanteile sicher. Der Prospekt regelt die Einzelheiten. Bei ausserbörslichem Handel erfolgt mindestens eine wöchentliche Kursstellung (vor Kotierung des Fonds) bzw. tägliche Kursstellung (ab Kotierung des Fonds).

**Bei der Kursstellung durch die Bank oder den Effekthändler können allerdings die sich marktmässig bildenden Kurse von den effektiven oder indikativen Nettoinventarwerten der Anteile erheblich abweichen. Dazu kommt, dass die Entwicklung der Marktpreise der Anteile häufig die allgemeine Entwicklung der Kapital- und Immobilienmärkte reflektiert, und nicht die spezifische Entwicklung des Immobilienportefeuilles des Immobilienfonds**

3. Der Ausgabe- und Rücknahmepreis der Anteile basiert auf dem gemäss § 16 berechneten Nettoinventarwert je Anteil. Bei der Ausgabe werden zum Nettoinventarwert die Nebenkosten (Handänderungssteuern, Notariatskosten, Gebühren, marktkonforme Courtagen, Abgaben usw.), die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus der Anlage des einbezahlten Betrages erwachsen, zugeschlagen. Bei der Rücknahme werden vom Nettoinventarwert die Nebenkosten, die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen, abgezogen. Der jeweils angewandte Satz ist aus dem dem Prospekt und dem Basisinformationsblatt ersichtlich. Ausserdem kann bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen zum Nettoinventarwert eine Ausgabekommission gemäss § 18 zugeschlagen resp. eine Rücknahmekommission gemäss § 18 vom Nettoinventarwert abgezogen werden.
4. Die Fondsleitung kann die Ausgabe von Anteilen jederzeit einstellen und sowie Anträge auf Zeichnung oder Umtausch von Anteilen zurückweisen.
5. Die Fondsleitung kann im Interesse der Gesamtheit der Anleger die Rückzahlung der Anteile vorübergehend und ausnahmsweise aufschieben, wenn:
  - a) ein Markt, welcher Grundlage für die Bewertung eines wesentlichen Teils des Fondsvermögens bildet, geschlossen ist oder wenn der Handel an einem solchen Markt beschränkt oder ausgesetzt ist;
  - b) ein politischer, wirtschaftlicher, militärischer, monetärer oder anderer Notfall vorliegt;
  - c) wegen Beschränkungen des Devisenverkehrs oder Beschränkungen sonstiger Übertragungen von Vermögenswerten Geschäfte für den Immobilienfonds undurchführbar werden;
  - d) zahlreiche Anteile gekündigt werden und dadurch die Interessen der übrigen Anleger wesentlich beeinträchtigt werden können.
6. Die Fondsleitung teilt den Entscheid über den Aufschub unverzüglich der Prüfgesellschaft, der Aufsichtsbehörde sowie in angemessener Weise den Anlegern mit.
7. Solange die Rückzahlung der Anteile aus den unter Ziff. 5 Bst. a) bis c) oben genannten Gründen aufgeschoben ist, findet keine Ausgabe von Anteilen statt.
8. Jeder Anleger kann beantragen, dass er im Falle einer Zeichnung anstelle einer Einzahlung in bar Anlagen an das Fondsvermögen leistet („Sacheinlage“ oder „*contribution in kind*“ genannt). Der Antrag ist zusammen mit der Zeichnung zu stellen. Die Fondsleitung ist nicht verpflichtet, Sacheinlagen zuzulassen.

Die Fondsleitung entscheidet allein über Sacheinlagen und stimmt solchen Geschäften nur zu, sofern die Ausführung der Transaktionen vollumfänglich im Einklang mit der Anlagepolitik des Immobilienfonds steht und die Interessen der übrigen Anleger dadurch nicht beeinträchtigt werden.

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

Die Fondsleitung erstellt bei Sacheinlagen einen Bericht, der Angaben zu den einzelnen übertragenen Anlagen, dem Kurswert dieser Anlagen am Stichtag der Übertragung, die Anzahl der als Gegenleistung ausgegebenen 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 Anteile, bezogen auf den massgeblichen Stichtag. Die Depotbank meldet Vorbehalte oder Beanstandungen unverzüglich der Prüfgesellschaft.

Sacheinlagetransaktionen sind im Jahresbericht nach Massgabe der Praxis der Aufsichtsbehörde zu nennen.

## **V. Vergütungen und Nebenkosten**

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

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

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

1. Für die Leitung des Immobilienfonds und der Immobiliengesellschaften, die Vermögensverwaltung und die Vertriebstätigkeit in Bezug auf den Immobilienfonds und alle Aufgaben der Depotbank wie die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs und die sonstigen in § 4 aufgeführten Aufgaben stellt die Fondsleitung zulasten des Immobilienfonds eine Kommission von jährlich maximal 1.50% des Nettofondsvermögens des Immobilienfonds in Rechnung, die pro rata temporis bei jeder Berechnung des Nettoinventarwertes dem Fondsvermögen belastet und jeweils vierteljährlich ausbezahlt wird (Verwaltungskommission inkl. Depotbankkommission und Vertriebskommission). Der effektiv angewandte Satz der Verwaltungskommission ist jeweils aus dem Jahres- und Halbjahresbericht ersichtlich.

Die Entschädigung der Depotbank für die Ausübung ihrer Aufgaben geht zu Lasten der Fondsleitung. Für die Aufbewahrung der unbelehnten Schuldbriefe erhält die Depotbank eine zusätzliche jährliche Entschädigung, deren konkrete Höhe im Prospekt festgehalten ist. Die Kosten für die Aufbewahrung des Fondsvermögens durch Dritt- und Sammelverwahrer werden dem Immobilienfonds überdies separat belastet.

2. Für die Auszahlung des Jahresertrages an die Anleger belastet die Depotbank dem Anlagefonds eine Kommission von maximal 0.25% des Bruttobetragtes der Ausschüttung.

Für die Auszahlung des Liquidationsbetrages im Falle der Auflösung des Immobilienfonds kann die Fondsleitung dem Anleger auf dem Inventarwert seiner Anteile eine Kommission von 0.50% berechnen.

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



- a) Kosten für den An- und Verkauf von Anlagen, namentlich marktübliche Courtagen, Kommissionen, Steuern und Abgaben, sowie Kosten für die Überprüfung und Aufrechterhaltung von Qualitätsstandards bei physischen Anlagen;
  - b) Abgaben der Aufsichtsbehörde für die Gründung, Änderung, Liquidation, Fusion oder Vereinigung des Immobilienfonds;
  - c) Jahresgebühr der Aufsichtsbehörde;
  - d) Honorare der Prüfgesellschaft für die jährliche Revision sowie für Bescheinigungen im Rahmen von Gründungen, Änderungen, Liquidation, Fusion oder Vereinigung des Immobilienfonds;
  - e) Honorare für Rechts- und Steuerberater im Zusammenhang mit Gründungen, Änderungen, Liquidation, Fusion oder Vereinigung des Immobilienfonds sowie der allgemeinen Wahrnehmung der Interessen des Immobilienfonds und seiner Anleger;
  - f) Kosten für die Publikation des Nettoinventarwertes des Immobilienfonds sowie sämtliche Kosten für Mitteilungen an die Anleger, einschliesslich der Übersetzungskosten, welche nicht einem Fehlverhalten der Fondsleitung zuzuschreiben sind;
  - g) Kosten für den Druck juristischer Dokumente sowie Jahres- und Halbjahresberichte des Immobilienfonds;
  - h) Kosten für eine allfällige Eintragung des Immobilienfonds bei einer ausländischen Aufsichtsbehörde, namentlich von der ausländischen Aufsichtsbehörde erhobene Kommissionen, Übersetzungskosten sowie die Entschädigung des Vertreters oder der Zahlstelle im Ausland;
  - i) Kosten im Zusammenhang mit der Ausübung von Stimmrechten oder Gläubigerrechten durch den Immobilienfonds, einschliesslich der Honorarkosten für externe Berater;
  - j) Kosten und Honorare im Zusammenhang mit im Namen des Immobilienfonds eingetragenen geistigen Eigentum oder mit Nutzungsrechten des Immobilienfonds;
  - k) alle Kosten, die durch die Ergreifung ausserordentlicher Schritte zur Wahrung der Anlegerinteressen durch die Fondsleitung, den Vermögensverwalter oder die Depotbank verursacht werden,
4. Zusätzlich haben Fondsleitung und Depotbank ausserdem Anspruch auf Ersatz der folgenden Auslagen, die ihnen in Ausführung des Fondsvertrages entstanden sind:
- a) Kosten für den An- und Verkauf von Immobilienanlagen, namentlich marktübliche Vermittlungskommissionen, Berater- und Anwaltshonorare, Notar und andere Gebühren sowie Steuern;
  - b) marktübliche an Dritte bezahlte Courtagen im Zusammenhang mit Erstvermietungen von Immobilien;
  - c) marktübliche Kosten für die Verwaltung der Liegenschaften durch Dritte;
  - d) Liegenschaftsaufwand, insbesondere Unterhalts- und Betriebskosten einschliesslich Versicherungskosten, öffentlich-rechtliche Abgaben sowie Kosten für Service- und Infrastrukturdienstleistungen, sofern dieser marktüblich ist und nicht von Dritten getragen wird;
  - e) Honorare der unabhängigen Schätzungsexperten sowie allfälliger weiterer Experten für den Interessen der Anleger dienende Abklärungen;
  - f) Beratungs- und Verfahrenskosten im Zusammenhang mit der allgemeinen Wahrnehmung der Interessen des Immobilienfonds und seiner Anleger.
  - g) Kosten bzw. Gebühren im Zusammenhang mit einer allfälligen Kotierung und/oder Kapitalerhöhung des Immobilienfonds;
  - h) Kosten und Honorare im Zusammenhang mit der Sicherstellung eines regelmässigen börslichen oder ausserbörslichen Handels der Immobilienfondsanteile durch eine Bank oder einen Effektenhändler. Die entsprechende Gebühr beträgt jährlich pauschal für die Banque Cantonale Vaudoise (bis zur Kotierung), CHF 25'000 und jährlich pauschal für die Banque Julius Baer & Cie SA (ab dem Zeitpunkt der Kotierung), CHF 35'000 zu Beginn des Rechnungsjahres (Market Making Gebühr).

5. Die Fondsleitung kann für ihre eigenen Bemühungen im Zusammenhang mit den folgenden Tätigkeiten eine Kommission erheben, sofern die Tätigkeit nicht von Dritten ausgeübt wird:
  - a) Kauf und Verkauf von Grundstücken, bis zu maximal 3% des Kaufs- oder des Verkaufspreises;
  - b) Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten, bis zu maximal 3% der Baukosten;
  - c) Verwaltung der Liegenschaften, bis zu maximal 5% der jährlichen Bruttomietzinseinnahmen.
6. Die Kosten, Gebühren und Steuern im Zusammenhang mit der Erstellung von Bauten, Sanierungen und Umbauten (namentlich marktübliche Planer- und Architektenhonorare, Baubewilligungs- und Anschlussgebühren, Kosten für die Einräumung von Dienstbarkeiten etc.) werden direkt den Gesteungskosten der Immobilienanlagen zugeschlagen.
7. Die Kosten nach Ziff. 3 Bst. a und Ziff. 4 Bst. a werden direkt dem Einstandswert zugeschlagen bzw. dem Verkaufswert abgezogen.
8. Die Leistungen von Immobiliengesellschaften an die Mitglieder ihrer Verwaltung, die Geschäftsführung und das Personal sind auf die Vergütungen anzurechnen, auf welche die Fondsleitung nach diesem § 19 Anspruch hat.
9. Die Fondsleitung und deren Beauftragte können gemäss den Bestimmungen im Prospekt Retrozessionen zur Entschädigung der Vertriebstätigkeit von Fondsanteilen bezahlen. Sie bezahlen keine Rabatte, um die auf den Anleger entfallenden, dem Immobilienfonds belasteten Gebühren und Kosten zu reduzieren.
10. Die Verwaltungskommission der Zielfonds, in die investiert wird, darf unter Berücksichtigung von allfälligen Retrozessionen und Rabatten höchstens 3% betragen. Im Jahresbericht ist der maximale Satz der Verwaltungskommission der Zielfonds, in die investiert wird, unter Berücksichtigung von allfälligen Retrozessionen und Rabatten anzugeben.
11. Erwirbt die Fondsleitung Anteile anderer kollektiver Kapitalanlagen, die unmittelbar oder mittelbar von ihr selbst oder von einer Gesellschaft verwaltet werden, mit der sie durch gemeinsame Verwaltung oder Beherrschung oder durch eine wesentliche direkte oder indirekte Beteiligung verbunden ist ("verbundene Zielfonds"), so darf sie allfällige Ausgabe- oder Rücknahmekommissionen der verbundenen Zielfonds nicht dem Immobilienfonds belasten.

## **VI. Rechenschaftsablage und Prüfung**

### **§ 20 Rechenschaftsablage**

1. Die Rechnungseinheit des Immobilienfonds ist der Schweizer Franken.
2. Das Rechnungsjahr läuft jeweils vom 1. Oktober bis am 30. September, erstmals vom Datum der Erstausgabe von Anteilen an. Der erste Abschluss erfolgte per 30. September 2015.
3. Innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres veröffentlicht die Fondsleitung einen geprüften Jahresbericht des Immobilienfonds.
4. Innerhalb von zwei Monaten nach Ablauf der ersten Hälfte des Rechnungsjahres veröffentlicht die Fondsleitung einen Halbjahresbericht.
5. Das Auskunftsrecht des Anlegers gemäss § 5 Ziff. 4 bleibt vorbehalten.

### **§ 21 Prüfung**

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

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

### **§ 22**

1. Der Nettoertrag des Immobilienfonds wird jährlich spätestens innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres in der Rechnungseinheit in der Rechnungseinheit Schweizerfranken an die Anleger ausgeschüttet. Die Fondsleitung kann zusätzlich Zwischenausschüttungen aus den Erträgen vornehmen.

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

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

## **VIII. Publikationen des Immobilienfonds**

### **§ 23**

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

## **IX. Umstrukturierung und Auflösung**

### **§ 24 Vereinigung**

1. Die Fondsleitung kann mit Zustimmung der Depotbank Immobilienfonds vereinigen, indem sie auf den Zeitpunkt der Vereinigung die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten des bzw. der zu übertragenden Immobilienfonds auf den übernehmenden Immobilienfonds überträgt. Die Anleger des übertragenden Immobilienfonds erhalten Anteile am übernehmenden Immobilienfonds in entsprechender Höhe. Allfällige Fraktionen werden in bar ausbezahlt. Auf den Zeitpunkt der Vereinigung wird der übertragende Immobilienfonds ohne Liquidation aufgelöst und der Fondsvertrag des übernehmenden Immobilienfonds gilt auch für den übertragenden Immobilienfonds.
2. Immobilienfonds können nur vereinigt werden, sofern:
  - a) die entsprechenden Fondsverträge dies vorsehen;

- b) sie von der gleichen Fondsleitung verwaltet werden;
  - c) die entsprechenden Fondsverträge bezüglich folgender Bestimmungen grundsätzlich übereinstimmen:
    - die Anlagepolitik, die Anlagetechniken, die Risikoverteilung sowie die mit der Anlage verbundenen Risiken;
    - die Verwendung des Nettoertrages und der Kapitalgewinne;
    - die Art, die Höhe und die Berechnung aller Vergütungen, die Ausgabe- und Rücknahmekommissionen sowie die Nebenkosten für den An- und Verkauf von Anlagen (Courtage, Gebühren, Abgaben), die dem Fondsvermögen oder den Anlegern belastet werden dürfen;
    - die Rücknahmebedingungen;
    - die Laufzeit des Vertrages und die Voraussetzungen der Auflösung;
  - d) am gleichen Tag die Vermögen der beteiligten Immobilienfonds bewertet, das Umtauschverhältnis berechnet und die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten übernommen werden;
  - e) weder den Immobilienfonds noch den Anlegern daraus Kosten erwachsen. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen gemäss § 19 Ziff. 3.
3. Wenn die Vereinigung voraussichtlich mehr als einen Tag in Anspruch nimmt, kann die Aufsichtsbehörde einen befristeten Aufschub der Rückzahlung der Anteile der beteiligten Immobilienfonds bewilligen.
  4. Die Fondsleitung legt mindestens einen Monat vor der geplanten Veröffentlichung die beabsichtigten Änderungen des Fondsvertrages sowie die beabsichtigte Vereinigung zusammen mit dem Vereinigungsplan der Aufsichtsbehörde zur Überprüfung vor. Der Vereinigungsplan enthält Angaben zu den Gründen der Vereinigung, zur Anlagepolitik der beteiligten Immobilienfonds und den allfälligen Unterschieden zwischen dem übernehmenden und dem übertragenden Immobilienfonds, zur Berechnung des Umtauschverhältnisses, zu allfälligen Unterschieden in den Vergütungen, zu allfälligen Steuerfolgen für die Immobilienfonds sowie die Stellungnahme der zuständigen kollektivanlagerechtlichen Prüfgesellschaft.
  5. Die Fondsleitung publiziert die beabsichtigten Änderungen des Fondsvertrages nach § 23 Ziff. 2 sowie die beabsichtigte Vereinigung und deren Zeitpunkt zusammen mit dem Vereinigungsplan mindestens zwei Monate vor dem von ihr festgelegten Stichtag in den Publikationsorganen der beteiligten Immobilienfonds. Dabei weist sie die Anleger darauf hin, dass diese bei der Aufsichtsbehörde innert 30 Tagen nach der letzten Publikation bzw. Mitteilung Einwendungen gegen die beabsichtigten Änderungen des Fondsvertrages erheben oder die Rückzahlung ihrer Anteile verlangen können.
  6. Die Prüfgesellschaft überprüft unmittelbar die ordnungsgemässe Durchführung der Vereinigung und äussert sich dazu in einem Bericht zuhanden der Fondsleitung und der Aufsichtsbehörde.
  7. Die Fondsleitung meldet der Aufsichtsbehörde den Abschluss der Vereinigung und publiziert den Vollzug der Vereinigung, die Bestätigung der Prüfgesellschaft zur ordnungsgemässen Durchführung sowie das Umtauschverhältnis ohne Verzug in den Publikationsorganen der beteiligten Immobilienfonds.
  8. Die Fondsleitung erwähnt die Vereinigung im nächsten Jahresbericht des übernehmenden Immobilienfonds und im allfällig vorher zu erstellenden Halbjahresbericht. Für den übertragenden Immobilienfonds ist ein geprüfter Abschlussbericht zu erstellen, falls die Vereinigung nicht auf den ordentlichen Jahresabschluss fällt.

## **§ 25 Umwandlung in eine andere Rechtsform**

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

2. Der Immobilienfonds darf nur in ein Teilvermögen einer SICAV umgewandelt werden, wenn:
  - a) Der Fondsvertrag dies vorsieht und das Anlagereglement der SICAV dies ausdrücklich festhält;
  - b) Der Immobilienfonds und das Teilvermögen von der gleichen Fondsleitung verwaltet werden;
  - c) Der Fondsvertrag und das Anlagereglement der SICAV 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 Immobilienfonds 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 Fondsleitung hat der FINMA vor der geplanten Veröffentlichung die geplanten Änderungen des Fondsvertrages und die geplante Umwandlung zusammen mit dem Umwandlungsplan zur Prüfung vorzulegen. Der Umwandlungsplan enthält Angaben zu den Gründen für die Umwandlung, zur Anlagepolitik der betroffenen kollektiven Kapitalanlagen und zu allfälligen Unterschieden zwischen dem umgewandelten Immobilienfonds und dem Teilvermögen der SICAV, zur Berechnung des Umtauschverhältnisses, zu allfälligen Unterschieden in der Vergütung, zu allfälligen steuerlichen Folgen für die kollektiven Kapitalanlagen sowie die Stellungnahme der Prüfgesellschaft des Immobilienfonds.
5. Die Fondsleitung veröffentlicht allfällige Änderungen des Fondsvertrages 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 Immobilienfonds festgelegten Zeitpunkt. Dabei weist sie die Anleger darauf hin, dass diese bei der Aufsichtsbehörde innert 30 Tagen nach der Publikation bzw. Mitteilung Einwendungen gegen die beabsichtigten Änderungen des Fondsvertrages erheben oder die Rückzahlung ihrer Anteile verlangen können.
6. Die Prüfgesellschaft des Immobilienfonds bzw. der SICAV (falls abweichend) prüft unverzüglich die ordnungsgemässe Durchführung der Umwandlung und erstattet der Fondsleitung, der SICAV und der FINMA darüber Bericht.
7. Die Fondsleitung 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 Immobilienfonds weiter.
8. Die Fondsleitung oder die SICAV erwähnt die Umwandlung im nächsten Jahresbericht des Immobilienfonds bzw. der SICAV und in einem allfällig früher veröffentlichten Halbjahresbericht.

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

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

## **X. Änderung des Fondsvertrags**

### **§ 27**

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

## **XI. Anwendbares Recht, Gerichtsstand**

### **§ 28**

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

Der Gerichtsstand ist der Sitz der Fondsleitung.

2. Für die Auslegung des Fondsvertrages ist die deutsche Fassung massgebend.
3. Dieser Fondsvertrag tritt am 26. August 2022 in Kraft.
4. Der vorliegende Fondsvertrag ersetzt den Fondsvertrag vom 24. März 2021.
5. Bei der Genehmigung des Fondsvertrags prüft die FINMA ausschliesslich die Bestimmungen nach Art. 35a Abs. 1 lit. a)-g) KKV und stellt deren Gesetzeskonformität fest.

Die Fondsleitung:

Die Depotbank:

SOLUFONDS SA

BANQUE CANTONALE VAUDOISE