



Swiss Prime Site
Solutions REAL ESTATE
ASSET MANAGERS

AKARA
DIVERSITY PK

Akara Swiss Diversity Property Fund PK

Fondsvertrag mit Anhang vom 9. Januar 2024

Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art
«Immobilienfonds» für qualifizierte Anleger



Inhaltsverzeichnis

I. Grundlagen.....	4
II. Rechte und Pflichten der Vertragsparteien	5
III. Richtlinien der Anlagepolitik	12
A. Anlagegrundsätze.....	12
B. Anlagetechniken und -instrumente.....	17
C. Anlagebeschränkungen.....	18
IV. Berechnung des Nettoinventarwertes sowie Ausgabe und Rücknahme von Anteilen und Schätzungsexperten.....	19
V. Vergütungen und Nebenkosten	23
VI. Rechenschaftsablage und Prüfung	27
VII. Umstrukturierung und Auflösung	29
Anhang zum Fondsvertrag.....	33
1. Informationen über die Fondsleitung.....	34
2. Übertragung von Teilaufgaben der Fondsleitung.....	35
3. Informationen über die Depotbank	36
4. Informationen über Dritte	37
5. Verkaufsrestriktionen	38
6. Weitere Informationen	39
7. Nachhaltigkeitspolitik.....	45



Akara Swiss Diversity Property Fund PK

Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» für qualifizierte Anleger

(im Folgenden als «Immobilienfonds» bezeichnet)

Für die Vertriebstätigkeit der Fondsanteile an qualifizierte Anleger in der Schweiz.



I. Grundlagen

§1 Bezeichnung; Firma und Sitz von Fondsleitung, Depotbank

Ziff. 1

Unter der Bezeichnung Akara Swiss Diversity Property Fund PK besteht ein vertraglicher Immobilienfonds im Sinne von Art. 25 ff i.V.m. Art. 58 ff. des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG) für qualifizierte Anleger im Sinne von Art. 10 Abs. 3 KAG.

Ziff. 2

Fondsleitung ist die Swiss Prime Site Solutions AG, Zug.

Ziff. 3

Depotbank ist die Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne.

Ziff. 4

Die Aufsichtsbehörde hat in Anwendung von Art. 10 Abs. 5 KAG auf Gesuch der Fondsleitung und Depotbank bewilligt, dass die nachfolgend erwähnten gesetzlichen Vorschriften für Publikumsfonds, für diesen Immobilienfonds nicht anwendbar sind:

- a) die Pflicht zur Erstellung eines Halbjahresberichtes;
- b) die Pflicht zur Preispublikation;
- c) die Pflicht, einen regelmässigen Handel von Immobilienfondsanteilen sicherzustellen;
- d) im Zusammenhang mit Sacheinlagen (§14) die Pflicht, neue Anteile zuerst den bisherigen Anlegern anbieten zu müssen;
- e) die Pflicht, wonach Anlagen in unbebaute Grundstücke nur zulässig sind, wenn diese für eine umgehende Überbauung geeignet sind und über eine rechtskräftige Baubewilligung für deren Überbauung verfügen (§8); derartige Anlagen sind jedoch Anlagebeschränkungen unterworfen (§11).

Die FINMA hat diesen Immobilienfonds weiter gemäss Art. 50 Finanzdienstleistungsgesetz vom 15. Juni 2018 (FIDLEG) von der Prospektspflicht befreit.

Anstelle des Prospektes gibt die Fondsleitung im Anhang zu diesem Fondsvertrag den Anlegern ergänzende Angaben, namentlich über eine allfällige Übertragung von Teilaufgaben der Fondsleitung, über die Zahlstellen und über die Prüfgesellschaft des Immobilienfonds.

In Anwendung von Art. 78 Abs. 4 KAG hat die FINMA auf Gesuch der Fondsleitung und der Depotbank diesen Immobilienfonds von der Pflicht zur Einzahlung in bar befreit.



II. Rechte und Pflichten der Vertragsparteien

§2 Der Fondsvertrag

Die Rechtsbeziehungen zwischen Anlegern¹ einerseits und Fondsleitung sowie Depotbank andererseits werden durch den vorliegenden Fondsvertrag und die einschlägigen Bestimmungen der Kollektivanlagengesetzgebung geordnet.

§3 Die Fondsleitung

Ziff. 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.

Ziff. 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.

Ziff. 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.

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



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

Ziff. 4

Die Fondsleitung kann mit Zustimmung der Depotbank eine Änderung dieses Fondsvertrages bei der Aufsichtsbehörde zur Genehmigung einreichen (siehe §23).

Ziff. 5

Die Fondsleitung kann den Immobilienfonds mit anderen Immobilienfonds gemäss den Bestimmungen von §21 vereinigen oder gemäss den Bestimmungen von §22 auflösen.

Ziff. 6

Die Fondsleitung hat Anspruch auf die im §15 und im §16 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. Die Fondsleitung haftet dem Anleger dafür, dass die Immobiliengesellschaften, die zum Immobilienfonds gehören, die Vorschriften des KAG und des Fondsvertrags einhalten. Die Fondsleitung sowie deren Beauftragte und die ihnen nahestehenden natürlichen und juristischen Personen dürfen vom Immobilienfonds keine Immobilienwerte übernehmen oder ihm abtreten.

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

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

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

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



§4 Die Depotbank

Ziff. 1

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

Ziff. 2

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

Ziff. 3

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

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

Ziff. 4

Die Depotbank und ihre Beauftragten unterliegen der Treue-, Sorgfalts- und Informationspflicht. Sie handeln unabhängig und wahren ausschliesslich die Interessen der Anleger. Sie treffen die organisatorischen Massnahmen, die für eine einwandfreie Geschäftsführung erforderlich sind. Sie 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.

Ziff. 5

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

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



d) die für die Depotbank geltenden Vorschriften hinsichtlich der Wahrnehmung ihrer übertragenen 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.

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 über die Aufbewahrung durch nicht beaufsichtigte Dritt- oder Zentralverwahrer zu informieren.

Ziff. 6

Die Depotbank sorgt dafür, dass die Fondsleitung das Gesetz und den Fondsvertrag beachtet. Sie prüft, ob die Berechnung des Nettoinventarwertes und der Ausgabe- und Rücknahmepreise der Anteile sowie die Anlageentscheide Gesetz und Fondsvertrag entsprechen und ob der Erfolg nach Massgabe des Fondsvertrags verwendet wird. Für die Auswahl der Anlagen, welche die Fondsleitung im Rahmen der Anlagevorschriften trifft, ist die Depotbank nicht verantwortlich.

Ziff. 7

Die Depotbank hat Anspruch auf die im §15 und im §16 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 getätigt hat.

Ziff. 8

Die Depotbank sowie deren Beauftragte und die ihnen nahestehenden natürlichen und juristischen Personen dürfen vom Immobilienfonds keine Immobilienwerte übernehmen oder ihm abtreten.

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

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



§5 Die Anleger (eingeschränkter Anlegerkreis)

Ziff. 1

Der Kreis der Anleger ist auf die nachfolgend aufgeführten Anleger beschränkt, bei denen es sich ausschliesslich um qualifizierte Anleger gemäss Art. 10 Abs. 3 KAG handeln muss. Zulässige Anleger sind ausschliesslich in der Schweiz domizilierte steuerbefreite Einrichtungen der zweiten Säule und der Säule 3a (insbesondere Vorsorgeeinrichtungen, Einrichtungen im Sinne des Freizügigkeitsgesetzes, Auffangeinrichtungen, Sicherheitsfonds, Anlagestiftungen, Wohlfahrtsfonds, Finanzierungsstiftungen, Bankstiftungen im Rahmen der Säule 3a) sowie steuerbefreite Sozialversicherungs- und Ausgleichskassen (insbesondere Arbeitslosen-, Krankenversicherungs-, Alters-, Invaliden- und Hinterlassenenversicherungskassen, mit Ausnahme der konzessionierten Versicherungsgesellschaften) in der Schweiz. Als Anleger sind auch Anlagefonds zugelassen, sofern deren Anlegerkreis ausschliesslich aus den vorstehend erwähnten in der Schweiz domizilierten steuerbefreiten Einrichtungen besteht (gesamthaft nachstehend „Anleger“ genannt).

Die Fondsleitung stellt zusammen mit der Depotbank sicher, dass die Anleger die Vorgaben in Bezug auf den Anlegerkreis erfüllen.

Ziff. 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 § 14 vorgenommen werden.

Ziff. 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.

Ziff. 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 Sacheinzahlungen oder über das Riskmanagement geltend, so erteilt ihnen die Fondsleitung auch darüber jederzeit Auskunft. Die Anleger können beim Gericht am Sitz der Fondsleitung verlangen, dass die Prüfgesellschaft oder eine andere sachverständige Person den abklärungsbedürftigen Sachverhalt untersucht und ihnen darüber Bericht erstattet.



Ziff. 5

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

Die Fondsleitung kann unter bestimmten Bedingungen die während eines Rechnungsjahres gekündigten Anteile nach Abschluss desselben vorzeitig zurückzahlen (vgl. §13 Ziff. 2).

Die ordentliche wie auch die vorzeitige Rückzahlung erfolgen innerhalb von 3 Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres.

Ziff. 6

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

Ziff. 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.

Ziff. 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 oder dieses Fondsvertrags (inkl. Anhang) erworben haben oder halten;
- c) die wirtschaftlichen Interessen der Anleger beeinträchtigt werden, insbesondere in Fällen, wo einzelne Anleger durch systematische Zeichnungen und unmittelbar darauffolgende Rücknahmen Vermögensvorteile zu erzielen versuchen, indem sie Zeitunterschiede zwischen der Festlegung der Schlusskurse und der Bewertung des Fondsvermögens ausnutzen (Market Timing).



§6 Anteile und Anteilsklassen

Ziff. 1

Die Fondsleitung kann mit Zustimmung der Depotbank und Genehmigung der Aufsichtsbehörde jederzeit verschiedene Anteilsklassen schaffen, aufheben oder vereinigen. Alle Anteilsklassen berechtigen zur Beteiligung am ungeteilten Fondsvermögen, welches seinerseits nicht segmentiert ist. Diese Beteiligung kann aufgrund klassenspezifischer Kostenbelastungen oder Ausschüttungen oder aufgrund klassenspezifischer Erträge unterschiedlich ausfallen und die verschiedenen Anteilsklassen können deshalb einen unterschiedlichen Nettoinventarwert pro Anteil aufweisen. Für klassenspezifische Kostenbelastungen haftet das Vermögen des Immobilienfonds als Ganzes.

Ziff. 2

Die Schaffung, Aufhebung oder Vereinigung von Anteilsklassen wird im Publikationsorgan bekannt gemacht. Nur die Vereinigung gilt als Änderung des Fondsvertrages im Sinne von §23.

Ziff. 3

Die verschiedenen Anteilsklassen können sich namentlich hinsichtlich Kostenstruktur, Referenzwährung, Währungsabsicherung, Ausschüttung oder Thesaurierung der Erträge, Mindestanlage sowie Anlegerkreis unterscheiden.

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

Ziff. 4

Der Immobilienfonds ist nicht in Anteilsklassen unterteilt.

Ziff. 5

Die Anteile werden nicht verbrieft, sondern buchmässig geführt. Der Anleger ist nicht berechtigt, die Aushändigung eines Anteilscheines zu verlangen.

Ziff. 6

Die Fondsleitung ist verpflichtet, Anleger, welche die Voraussetzungen zum Halten der Anteile des Immobilienfonds nicht mehr erfüllen, aufzufordern, ihre Anteile innert 30 Kalendertagen im Sinne von §13 zurückzugeben oder an eine Person zu übertragen, die die genannten Voraussetzungen erfüllt. Leistet der Anleger dieser Aufforderung nicht Folge, kann die Fondsleitung in Zusammenarbeit mit der Depotbank eine zwangsweise Rücknahme im Sinne von §5 Ziff. 7 der betreffenden Anteile vornehmen.



III. Richtlinien der Anlagepolitik

A. Anlagegrundsätze

§7 Einhaltung der Anlagevorschriften

Ziff. 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. Die Anlagebeschränkungen beziehen sich auf das Fondsvermögen zu Verkehrswerten.

Ziff. 2

Werden die Beschränkungen durch Marktveränderungen überschritten, müssen die Anlagen unter Wahrung der Interessen der Anleger innerhalb einer angemessenen Frist auf das zulässige Mass zurückgeführt werden.

§8 Anlagepolitik

Ziff. 1

Die Fondsleitung investiert das Vermögen dieses Immobilienfonds in Immobilienwerte in der ganzen Schweiz mit nachhaltigem ökonomischem Potential. Mittel- bis langfristig wird eine sektorielle Diversifikation mit 50 % Wohnen inklusive betreutem Wohnen, Altersresidenzen und -zentren sowie 50 % kommerziell genutzten Liegenschaften mit einer Bandbreite von 15 % angestrebt. Bei den kommerziell genutzten Liegenschaften sollen mittelfristig die Erträge überwiegend aus den Hauptkategorien Büro/Dienstleistung, Handel, Gewerbe/Industrie, Archiv/Lager und Parkplätze resultieren. Objekte mit stabilem Cashflow werden durch Grundstücke/Objekte mit Potential, welches durch aktives Management realisiert werden kann, ergänzt (Developments, Redvelopments, Repositionierungen, Restrukturierungen der Mietverhältnisse, Kostenmanagement). Objekte, welche neben dem Kriterium der Ökonomie auch die soziale und ökologische Nachhaltigkeit erfüllen oder mittelfristig dazu überführt werden können, werden bevorzugt. Der Immobilienfonds hält Immobilien in direktem Grundbesitz. Die Grundstücke werden im Grundbuch auf den Namen der Fondsleitung eingetragen, unter Anmerkung der Zugehörigkeit zum Immobilienfonds.

Zur nachhaltigen Anlagepolitik (vgl. Ziff. 5 nachfolgend).

Ziff. 2

Als Anlagen dieses Immobilienfonds sind zugelassen:



a) Grundstücke einschliesslich Zugehör, als solche gelten:

- Wohnbauten im Sinne von Liegenschaften, welche zu Wohnzwecken dienen;
- Kommerziell genutzte Liegenschaften;
- Bauten mit gemischter Nutzung;
- Stockwerkeigentum;
- Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten; unbebaute Grundstücke müssen erschlossen und für eine umgehende Überbauung geeignet sein sowie über eine rechtskräftige Baubewilligung für deren Überbauung verfügen. Mit der Ausführung der Bauarbeiten muss vor Ablauf der Gültigkeitsdauer der jeweiligen Baubewilligung begonnen werden können;
- Unbebaute Grundstücke, welche in der Bauzone liegen, erschlossen sind, und die mit zeitnahe Start der Projektierung mittels Entwicklungsprojekten der Überbauung durchgeführt werden, wobei noch keine Baubewilligung vorliegt;
- Baurechtsgrundstücke (inkl. Bauten und Baudienstbarkeiten).

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

- b) Beteiligungen an und Forderungen gegen Immobiliengesellschaften, deren Zweck einzig der Erwerb und Verkauf oder die Vermietung und Verpachtung eigener Grundstücke ist, sofern mindestens zwei Drittel ihres Kapitals und der Stimmen im Immobilienfonds vereinigt sind;
- c) Anteile an andern Immobilienfonds (einschliesslich Real Estate Investment Trusts), Immobilieninvestmentgesellschaften und -zertifikate, die an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt werden;
- d) Die Fondsleitung darf unter Vorbehalt von § 16 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;
- e) Schuldbriefe oder andere vertragliche Grundpfandrechte.

Ziff. 3

Die Grundstücke sind auf den Namen der Fondsleitung unter Anmerkung der Zugehörigkeit zum Immobilienfonds im Grundbuch eingetragen. Die Fondsleitung darf für Rechnung des Immobilienfonds Bauten erstellen lassen. Sie darf in diesem Fall für die Zeit der Vorbereitung, des Baus oder der Gebäudesanierung der Ertragsrechnung des Immobilienfonds für Bauland und angefangene Bauten einen Bauzins zum marktüblichen Satz gutschreiben, sofern dadurch die Kosten den geschätzten Verkehrswert nicht übersteigen.

Ziff. 4

Die Fondsleitung stellt ein angemessenes Liquiditätsmanagement sicher.



Ziff. 5

Die Fondsleitung verfolgt als Nachhaltigkeitsansatz die **ESG-Integration** und strebt eine nachhaltige Anlagepolitik an. Bei der Auswahl und Verwaltung der Anlagen werden ökologische (environmental, E) und soziale (social, S) Kriterien sowie Aspekte einer verantwortungsvollen Unternehmensführung (governance, G), die sog. „ESG-Kriterien“ in allen Phasen des Investitionsprozesses von Immobilien (Akquisition von Bestandsimmobilien, Projektentwicklungen, Bau-, Umbau- und Sanierungsprojekte, Portfolio- und Asset Management) angemessen berücksichtigt.

Indem sich der Immobilienfonds dem ESG-Integrationsansatz verpflichtet, sollen die Liegenschaften (Bestand) systematisch und kontinuierlich hinsichtlich ESG-Performance optimiert werden. ESG-Risiken wie auch Potenziale werden bereits im Ankaufsprozess geprüft und beurteilt.

Der ESG-Integrationsansatz sowie die daraus abgeleiteten Massnahmen beziehen sich auf das gesamte Liegenschaftenportfolio (100%) des Immobilienfonds. Dies umfasst Zukäufe und bestehende Liegenschaften.

Die Fondsleitung verfolgt das Ziel der Klimaneutralität (Netto-Null CO₂) des Portfolios bis 2050 in Bezug auf Wärme- und Stromversorgung. Dabei wird die Einhaltung eines CO₂-Absenkpfadest angestrebt, welcher dem 1.5 Grad Ziel des Pariser Klimaabkommens sowie vom Schweizer Bundesrat angestrebten Ziel der Klimaneutralität bis 2050 entspricht.

Der Fokus liegt vor allem bei der Reduktion der Treibhausgasemissionen (THGE) nach Scope 1 und Scope 2 gemäss Methodik des Greenhouse Gas Protocol (GHG Protocol)². Beim GHG Protocol handelt es sich um den weltweit meistverwendeten Standard für das Messen und Managen von THGE.

Scope 1 Emissionen beziehen sich auf direkte Emissionen von Brennstoffen und bei Scope 2 Emissionen handelt es sich um indirekte Emissionen durch den Bezug von Fernwärme und Elektrizität. Darüber hinaus werden die sogenannten Scope 3 Emissionen, die sich auf die von der Mieterschaft selbst kontrollierten Betriebsmittel beziehen, nur dann gemessen und dokumentiert, wenn die Fondsleitung entsprechende Daten von der Mieterschaft erhält.

Die Verbrauchswerte für Heizgas, Fernwärme, Elektrizität und Wasser werden via Verbrauchsrechnung der Energielieferanten durch den von der Fondsleitung beauftragten Dienstleister (z.B. iccon AG, swenex - swiss energy exchange Ltd) erhoben. Verbrauchswerte Heizöl werden durch die Bewirtschafter individuell mitgeteilt.

Zur Umsetzung einer nachhaltigen Anlagepolitik werden Massnahmen in folgenden Bereichen angewendet:

² <https://ghgprotocol.org/>.



Environment (E): Klimaschutzmassnahmen

CO2-Absenkepfad: Es wird für jede Liegenschaft (auch für alle Zukäufe) ein CO2-Absenkepfad durch externe Nachhaltigkeitsspezialisten erstellt, der sich auf den betrieblichen Energieverbrauch und den Energiemix in den Liegenschaften konzentriert. Der CO2-Absenkepfad orientiert sich an den aktuellen CRREM³-Zielpfaden (Carbon Risk Real Estate Monitor) mit dem definierten 1.5-Grad-Reduktionsszenario für die entsprechende Nutzung in der Schweiz. Mit Hilfe des CO2-Absenkepfades sollen Verbesserungspotenziale identifiziert sowie gezielte objekt-spezifische Massnahmen abgeleitet werden. Ziel ist es, die Emissionsintensität bis 2050 auf Netto-Null CO2 zu senken. Als Zwischenziel bis 2030 wird eine Reduktion der Emissionen um bis zu 50 Prozent und bis 2040 um bis zu 80 Prozent ausgehend vom Basisjahr 2021 angestrebt. Der erforderliche Energiemix soll bis 2050 zu rund 80 Prozent aus erneuerbaren Energien bestehen. Die Ziele und Zwischenziele des Immobilienfonds sind im jährlichen Nachhaltigkeitsreporting im Rahmen der Geschäftsberichterstattung⁴ enthalten.

- Nachhaltige Investitionsplanung: Für alle Liegenschaften im Immobilienfonds liegen Businesspläne mit dezidierten Instandsetzungsplänen sowie dem aktuellen CO2 Ausstoss vor. Externe Nachhaltigkeitsspezialisten (wie iccon AG) haben die Bestandesliegenschaften des Portfolios analysiert und besichtigt. Die Resultate fliessen in die bestehende 10-Jahresplanung ein.
- Sanierungs- und Ersatzmassnahmen: Ersatz von Haustechnikkomponenten oder Sanierung von Gebäudeteilen, die die Energieeffizienz des Gebäudes steigern, so-dass weniger externe Energie bezogen werden muss.
- Substitutionsmassnahmen: Investitionen in zusätzliche Anlagen oder Massnahmen, die den CO2-Ausstoss am oder im Gebäude verringern.
- Betriebsoptimierungen: Die Betriebsoptimierung zielt darauf ab, die Energieeffizienz von Bestandesimmobilien durch ausgewählte kurz- und langfristige Massnahmen zu verbessern.

Social (S): Erhöhung der Mieterzufriedenheit

- Umfrage Mieterzufriedenheit: Um den Wünschen und Bedürfnissen der Mieterinnen und Mieter gerecht werden zu können, wird mindestens alle 3 Jahre eine Umfrage zur Zufriedenheit mit dem Mietobjekt und der Liegenschaftsverwaltung durch eine unabhängige externe Organisation durchgeführt.

Governance (G): Verantwortungsvolle und transparente Unternehmensführung

- Nachhaltigkeitsreporting: Die Anlegerinnen und Anleger erhalten jährlich ein Nachhaltigkeitsreporting über die Nachhaltigkeitsperformance sowie Ziele und Zwischenziele des Immobilienfonds als Bestandteil der Geschäftsberichterstattung⁵. Die Fondsleitung weist darin die umweltrelevanten Kennzahlen (Abdeckungsgrad, Energieträgermix, Energie-

³ <https://www.crrem.eu/>.

⁴ <https://spssolutions.swiss/dienstleistungen/swiss-prime-site-solutions-investment-fund-commercial/#c436>.

⁵ <https://spssolutions.swiss/dienstleistungen/swiss-prime-site-solutions-investment-fund-commercial/#c436>



verbrauch, Energieintensität, Treibhausgasemissionen, Intensität von Treibhausgasemissionen) aus. Die umweltrelevanten Kennzahlen werden gemäss den Vorgaben der Real Estate Investment Data Association (REIDA)⁶ ermittelt. Der Abdeckungsgrad auf Stufe Immobilienportfolio beträgt ca. 90% gemäss der REIDA-Berechnung November 2023. Der erreichte Abdeckungsgrad für spätere Perioden wird in der jährlichen Berichterstattung erwähnt.

- **ESG-Benchmarking:** Die jährliche Bewertung der ESG-Performance im Immobilienportfolio mittels GRESB⁷ stellt das umfassende Nachhaltigkeitsrating des Immobilienfonds dar. Ziel ist eine regelmässige GRESB-Teilnahme zur kontinuierlichen Umsetzung von Massnahmen zur Verbesserung des Portfolios.
- **PRI-Rating⁸:** Im November 2022 hat die Swiss Prime Site Solutions AG die UN Principles for Responsible Investment (UNPRI) unterzeichnet. Ziel ist eine regelmässige Teilnahme am jährlichen PRI-Rating.

Detaillierte Erläuterungen zu den einzelnen Massnahmen, zur angewendeten Nachhaltigkeitspolitik sowie den Nachhaltigkeitsrisiken finden sich unter Ziffer 7 des Anhangs zum Fondsvertrag.

§9 Sicherstellung der Verbindlichkeiten und kurzfristig verfügbare Mittel

Ziff. 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.

Ziff. 2

Als Verbindlichkeiten gelten aufgenommene Kredite, Verpflichtungen aus dem Geschäftsgang sowie sämtliche Verpflichtungen aus gekündigten Anteilen.

Ziff. 3

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

Ziff. 4

⁶ <https://www.reida.ch/index.php/co2-benchmark>.

⁷ <https://www.gresb.com/nl-en/>.

⁸ <https://www.unpri.org/>.



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 §10 Ziff. 7 anzurechnen.

Ziff. 5

Zur Sicherstellung von bevorstehenden Bauvorhaben können festverzinsliche Effekten mit einer Laufzeit oder einer Restlaufzeit von bis zu 24 Monaten gehalten werden.

B. Anlagetechniken und -instrumente

§10 Aufnahme und Gewährung von Krediten, Belastung der Grundstücke

Ziff. 1

Die Fondsleitung tätigt keine Effektenleihe-Geschäfte.

Ziff. 2

Die Fondsleitung tätigt keine Pensionsgeschäfte.

Ziff. 3

Die Fondsleitung setzt keine Derivate ein.

Ziff. 4

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

Ziff. 5

Die Fondsleitung darf für Rechnung des Immobilienfonds Kredite aufnehmen.

Ziff. 6

Die Fondsleitung darf Grundstücke verpfänden und die Pfandrechte zur Sicherung übereignen.

Ziff. 7

Die Belastung aller Grundstücke darf im Durchschnitt nicht mehr als ein Drittel des Verkehrswertes betragen. Zur Wahrung der Liquidität kann die Belastung vorübergehend und ausnahmsweise auf die Hälfte des Verkehrswertes erhöht werden, sofern die Interessen der Anleger gewahrt bleiben.



C. Anlagebeschränkungen

§11 Risikoverteilung und deren Beschränkungen

Ziff. 1

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

Dadurch kann während einer beschränkten Zeit eine Konzentration des Vermögens des Immobilienfonds auf wenige Grundstücke im Sinne von §8 Ziff. 2 Bst. a) des Fondsvertrages entstehen. Dies kann zu einem Gesamtrisiko des Immobilienfonds führen, das über dem Risiko eines Immobilienfonds liegt, der die nachstehenden Anlagebeschränkungen bereits nach zwei Jahren einhalten muss.

Ziff. 2

Die Anlagen sind auf mindestens zehn (vier/sechs/acht) Grundstücke zu verteilen. Siedlungen, die nach den gleichen baulichen Grundsätzen erstellt worden sind, sowie aneinander grenzende Parzellen gelten als ein einziges Grundstück.

Ziff. 3

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 im Sinne von § 8 Ziff. 2 Bst. c bis höchstens 25 %;
- e) Unbebaute Grundstücke mit Entwicklungsprojekten bis höchstens 10 %;
- f) Die Anlagen nach Bst. a und b vorstehend zusammen bis höchstens 40 %;
- g) Die Anlagen nach Bst. a und e vorstehend zusammen bis höchstens 30 %.



IV. Berechnung des Nettoinventarwertes sowie Ausgabe und Rücknahme von Anteilen und Schätzungsexperten

§12 Berechnung des Nettoinventarwertes und Beizug von Schätzungsexperten

Ziff. 1

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

Ziff. 2

Die Fondsleitung lässt auf den Abschluss jedes Rechnungsjahrs sowie bei der Ausgabe von Anteilen den Verkehrswert der zum Immobilienfonds gehörenden Grundstücke durch unabhängige Schätzungsexperten überprüfen. Dazu beauftragt die Fondsleitung mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde mindestens zwei natürliche oder eine juristische Person als unabhängige Schätzungsexperten. Die Besichtigung der Grundstücke durch die Schätzungsexperten ist mindestens alle drei Jahre zu wiederholen. Bei Erwerb/Veräusserung von Grundstücken lässt die Fondsleitung die Grundstücke vorgängig schätzen. Bei Veräusserungen ist eine neue Schätzung nicht nötig, sofern die bestehende Schätzung nicht älter als 3 Monate ist und sich die Verhältnisse nicht wesentlich geändert haben.

Ziff. 3

An einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelte Anlagen sind mit den am Hauptmarkt bezahlten aktuellen Kursen zu bewerten. Andere Anlagen oder Anlagen, für die keine aktuellen Kurse verfügbar sind, sind mit dem Preis zu bewerten, der bei sorgfältigem Verkauf im Zeitpunkt der Schätzung wahrscheinlich erzielt würde. Die Fondsleitung wendet in diesem Fall zur Ermittlung des Verkehrswertes angemessene und in der Praxis anerkannte Bewertungsmodelle und -grundsätze an.

Ziff. 4

Offene kollektive Kapitalanlagen werden mit ihrem Rücknahmepreis bzw. Nettoinventarwert bewertet. Werden sie regelmässig an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt, so kann die Fondsleitung diese gemäss Ziff. 3 bewerten.

Ziff. 5

Der Wert von kurzfristigen festverzinslichen Effekten, welche nicht an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt werden, wird wie



folgt bestimmt: Der Bewertungspreis solcher Anlagen wird, ausgehend vom Nettoerwerbspreis, unter Konstanzhaltung der daraus berechneten Anlagerendite, sukzessiv dem Rückzahlungspreis angeglichen. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen wird die Bewertungsgrundlage der einzelnen Anlagen der neuen Markttrendite 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.

Ziff. 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.

Ziff. 7

Die Bewertung der Grundstücke für den Immobilienfonds erfolgt nach der aktuellen Asset Management Association Switzerland Richtlinie für die Immobilienfonds.

Ziff. 8

Bauland und angefangene Bauten werden mit dem Verkehrswert berechnet. Die Fondsleitung lässt das Bauland und die angefangenen Bauten, welche zu Verkehrswerten bewertet werden, auf den Abschluss des Rechnungsjahres schätzen.

Ziff. 9

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

§13 Ausgabe und Rücknahme von Anteilen sowie Handel

Ziff. 1

Die Ausgabe von Anteilen ist jederzeit möglich, doch darf sie nur tranchenweise erfolgen. Die Fondsleitung bietet unter Vorbehalt von § 14 Ziff. 1 die neuen Anteile zuerst den bisherigen Anlegern an.

Ziff. 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.



Die Fondsleitung stellt keinen regelmässigen börslichen oder ausserbörslichen Handel der Fondsanteile sicher.

Ziff. 3

Der Ausgabe- und Rücknahmepreis der Anteile basiert auf dem gemäss § 12 berechneten Nettoinventarwert je Anteil. Bei der Ausgabe werden zum Nettoinventarwert die Nebenkosten (Handänderungssteuern, Notariatskosten, Gebühren, marktconforme 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 Anhang ersichtlich. Ausserdem kann bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen zum Nettoinventarwert eine Ausgabekommission gemäss § 15 zugeschlagen resp. eine Rücknahmekommission gemäss § 15 vom Nettoinventarwert abgezogen werden.

Ziff. 4

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

Ziff. 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.

Ziff. 6

Die Fondsleitung teilt den Entscheid über den Aufschub unverzüglich der Prüfgesellschaft, der Aufsichtsbehörde sowie in angemessener Weise den Anlegern mit.

Ziff. 7

Solange die Rückzahlung der Anteile aus den unter Ziff. 5 Bst. a) bis c) genannten Gründen aufgeschoben ist, findet keine Ausgabe von Anteilen statt.

§14 Einzahlungen in Anlagen statt in bar

Ziff. 1



Jeder Anleger kann beantragen, dass er im Falle einer Zeichnung anstelle einer Einzahlung in bar Anlagen an das Fondsvermögen leistet („Sacheinlage“ oder „contribution in kind“ genannt). Der Antrag ist zusammen mit der Zeichnung bzw. mit der Kündigung zu stellen. Die 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 Anlagefonds steht und die Interessen der übrigen Anleger dadurch nicht beeinträchtigt werden.

Ziff. 2

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

Ziff. 3

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 oder zurückgenommenen Anteile und einen allfälligen Spitzenausgleich in bar enthält. Die Depotbank prüft bei jeder Sacheinlage die Einhaltung der Treuepflicht durch die Fondsleitung sowie die Bewertung der übertragenen Anlagen und der ausgegebenen bzw. zurückgenommenen Anteile, bezogen auf den massgeblichen Stichtag. Die Depotbank meldet Vorbehalte oder Beanstandungen unverzüglich der Prüfgesellschaft.

Ziff. 4

Sacheinlagetransaktionen sind im Jahresbericht zu nennen.



V. Vergütungen und Nebenkosten

§15 Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger

Ziff. 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 zur Zeit massgebliche Höchstsatz ist aus dem Anhang ersichtlich.

Ziff. 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 2 % des Nettoinventarwertes belastet werden. Der zur Zeit massgebliche Höchstsatz ist aus dem Anhang ersichtlich.

Ziff. 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 (§13 Ziff. 3). Der jeweils angewandte Satz ist aus dem Anhang ersichtlich.

Ziff. 4

Für die Auszahlung des Liquidationsbetrages im Fall der Auflösung des Immobilienfonds belastet die Fondsleitung dem Anleger eine Kommission von 0.5 % des ausbezahlten Betrages.

§16 Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens

Ziff. 1

Für die Leitung des Immobilienfonds und der Immobiliengesellschaften, die Vermögensverwaltung und die Vertriebstätigkeit in Bezug auf den Immobilienfonds stellt die Fondsleitung zulasten des Immobilienfonds eine Kommission von jährlich maximal 1 % des Gesamtfondsvermögens in Rechnung, die pro rata temporis bei jeder Berechnung des Nettoinventarwertes dem Fondsvermögen belastet und jeweils vierteljährlich ausbezahlt wird (Verwaltungskommission, inkl. Vertriebskommission).

Der effektiv angewandte Satz der Verwaltungskommission ist jeweils aus dem Jahresbericht ersichtlich.



Ziff. 2

Für die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs des Immobilienfonds und die sonstigen in §4 aufgeführten Aufgaben der Depotbank belastet die Depotbank dem Immobilienfonds eine Kommission von jährlich maximal 0.05 % des Nettofondsvermögens, die pro rata temporis bei jeder Berechnung des Nettoinventarwertes dem Fondsvermögen belastet und jeweils jährlich ausbezahlt wird (Depotbankkommission).

Der effektiv angewandte Satz der Depotbankkommission ist jeweils aus dem Jahresbericht ersichtlich.

Ziff. 3

Für die Auszahlung des Jahresertrages an die Anleger belastet die Depotbank dem Immobilienfonds eine Kommission von maximal 0.5 % des Bruttobetrages der Ausschüttung.

Ziff. 4

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

- a) Kosten für den An- und Verkauf von Anlagen, namentlich marktübliche Courtagen, Kommissionen, Steuern und Abgaben, sowie Kosten für die Überprüfung und Aufrechterhaltung von Qualitätsstandards bei physischen Anlagen;
- b) Abgaben der Aufsichtsbehörde für die Gründung, Änderung, Liquidation, Fusion oder Vereinigung des Immobilienfonds;
- c) Jahresgebühr der Aufsichtsbehörde;
- d) Honorare der Prüfgesellschaft für die jährliche Prüfung sowie für Bescheinigungen im Rahmen von Gründungen, Änderungen, Liquidation, Fusion oder Vereinigungen 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.

Ziff. 5

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.

Ziff. 6

Die Fondsleitung kann für ihre eigenen Bemühungen im Zusammenhang mit den folgenden Tätigkeiten eine Kommission erheben, sofern die Tätigkeit nicht von Dritten ausgeübt wird:

- a) Kauf und Verkauf von Grundstücken, bis zu maximal 2% des Kaufs- oder des Verkaufspreises;
- b) Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten bis zu maximal 9 % der Baukosten.
- c) Verwaltung der Liegenschaften, bis zu maximal 5% der jährlichen Bruttomietzinseinnahmen; die Belastung dieser Aufwände erfolgt pro rata temporis jeweils am Ende eines Geschäftsquartals.

Ziff. 7

Die Kosten, Gebühren und Steuern im Zusammenhang mit der Erstellung von Bauten, Sanierungen und Umbauten (namentlich marktübliche Planer- und Architektenhonorare, Baubewilligungs- und Anschlussgebühren, Kosten für die Einräumung von Dienstbarkeiten etc.) werden direkt den Gestehungskosten der Immobilienanlagen zugeschlagen.

Ziff. 8

Die Kosten nach Ziff. 4 Bst. a und Ziff. 5 Bst. a werden direkt dem Einstandswert zugeschlagen bzw. dem Verkaufswert abgezogen.



Ziff. 9

Die Leistungen allfälliger Immobiliengesellschaften an die Mitglieder ihrer Verwaltung, die Geschäftsführung und das Personal sind auf die Vergütungen anzurechnen, auf welche die Fondsleitung nach §16 Anspruch hat.

Ziff. 10

Die Fondsleitung und deren Beauftragte können gemäss den Bestimmungen im Anhang Retrozessionen zur Entschädigung der Vertriebstätigkeit von Fondsanteilen und Rabatte, um die auf den Anleger entfallenden, dem Immobilienfonds belasteten Gebühren und Kosten zu reduzieren, bezahlen.

Ziff. 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

§17 Rechenschaftsablage

Ziff. 1

Die Rechnungseinheit des Immobilienfonds ist der Schweizer Franken (CHF).

Ziff. 2

Das Rechnungsjahr dauert jeweils vom 1. Januar bis 31. Dezember eines Jahres.

Ziff. 3

Innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres veröffentlicht die Fondsleitung einen geprüften Jahresbericht des Immobilienfonds.

Ziff. 4

Das Auskunftsrecht der Anleger gemäss Ziff. 4 bleibt vorbehalten.

§18 Prüfung

Die Prüfgesellschaft prüft jährlich, 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.

§19 Verwendung des Erfolges und Ausschüttungen

Ziff. 1

Der Nettoertrag des Immobilienfonds wird jährlich innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres in der Rechnungseinheit CHF an die Anleger ausgeschüttet.

Die Fondsleitung kann zusätzlich Zwischenausschüttungen aus den Erträgen vornehmen.

Ziff. 2

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

- a) der Nettoertrag des laufenden Geschäftsjahres und die vorgetragenen Erträge aus früheren Rechnungsjahren des Immobilienfonds weniger als 1 % des Nettoinventarwertes der kollektiven Kapitalanlage beträgt, und
- b) der Nettoertrag des laufenden Geschäftsjahres und die vorgetragenen Erträge aus früheren Rechnungsjahren des Immobilienfonds weniger als eine Einheit der Rechnungseinheit der kollektiven Kapitalanlagen beträgt.



Ziff. 3

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

§20 Publikationen des Immobilienfonds

Ziff. 1

Publikationsorgan des Immobilienfonds ist das im Anhang genannte elektronische Medium. Der Wechsel des Publikationsorgans ist im Publikationsorgan anzuzeigen.

Ziff. 2

Im Publikationsorgan werden insbesondere Zusammenfassungen wesentlicher Änderungen des Fondsvertrages unter Hinweis auf die Stellen, bei denen die Änderungen im Wortlaut kostenlos bezogen werden können, der Wechsel der Fondsleitung und/oder der Depotbank, die Schaffung, Aufhebung oder Vereinigung von Anteilsklassen sowie die 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.

Ziff. 3

Der Fondsvertrag (inkl. Anhang) und die jeweiligen Jahresberichte können bei der Fondsleitung, der Depotbank und bei allen Vertreibern kostenlos bezogen werden. Die Fondsleitung erteilt zudem auf Anfrage Auskunft über die Ausgabe- und Rücknahmepreise bzw. den Nettoinventarwert.



VII. Umstrukturierung und Auflösung

§21 Vereinigung

Ziff. 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.

Ziff. 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.

Ziff. 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.



Ziff. 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.

Ziff. 5

Die Fondsleitung publiziert die beabsichtigten Änderungen des Fondsvertrages nach §20 Ziff. 2 sowie die beabsichtigte Vereinigung und deren Zeitpunkt zusammen mit dem Vereinigungsplan mindestens zwei Monate vor dem von ihr festgelegten Stichtag in den Publikationsorganen der beteiligten Immobilienfonds. Dabei weist sie die Anleger darauf hin, dass diese bei der Aufsichtsbehörde innert 30 Tagen nach der letzten Publikation Einwendungen gegen die beabsichtigten Änderungen des Fondsvertrages erheben oder die Rückzahlung ihrer Anteile verlangen können.

Ziff. 6

Die Prüfgesellschaft überprüft unmittelbar die ordnungsgemässe Durchführung der Vereinigung und äussert sich dazu in einem Bericht zuhanden der Fondsleitung und der Aufsichtsbehörde.

Ziff. 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.

Ziff. 8

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

§22 Laufzeit des Immobilienfonds und Auflösung

Ziff. 1

Der Immobilienfonds besteht auf unbestimmte Zeit.

Ziff. 2

Die Fondsleitung oder die Depotbank können die Auflösung des Immobilienfonds durch Kündigung des Fondsvertrages mit einer einmonatigen Kündigungsfrist herbeiführen.



Ziff. 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.

Ziff. 4

Die Fondsleitung gibt der Aufsichtsbehörde die Kündigung unverzüglich bekannt und veröffentlicht sie im Publikationsorgan.

Ziff. 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.

§23 Änderung des Fondsvertrags

Soll der vorliegende Fondsvertrag geändert werden, oder besteht die Absicht, die Fondsleitung oder die Depotbank zu wechseln, so hat der Anleger die Möglichkeit, bei der Aufsichtsbehörde innert 30 Tagen nach der letzten entsprechenden Publikation Einwendungen zu erheben. In der Publikation informiert die Fondsleitung die Anleger darüber, auf welche Fondsvertragsänderungen sich die Prüfung und die Feststellung der Gesetzeskonformität durch die FINMA erstrecken. Bei einer Änderung des Fondsvertrages können die Anleger überdies unter Beachtung der vertraglichen Frist die Auszahlung ihrer Anteile in bar verlangen. Vorbehalten bleiben die Fälle gemäss §20 Ziff. 2, welche mit Zustimmung der Aufsichtsbehörde von der Publikationspflicht ausgenommen sind.



§24 Anwendbares Recht und Gerichtsstand

Ziff. 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.

Ziff. 2

Der Gerichtsstand ist der Sitz der Fondsleitung.

Ziff. 3

Für die Auslegung des Fondsvertrags ist die deutschsprachige Fassung massgebend.

Ziff. 4

Der vorliegende Fondsvertrag tritt am 9. Januar 2024 in Kraft. Er ersetzt den Fondsvertrag vom 7. August 2023.

Ziff. 5

Bei der Genehmigung des Fondsvertrags prüft die FINMA ausschliesslich die Bestimmungen nach Art. 35a Abs. 1 Bst. a-g KKV und stellt deren Gesetzeskonformität fest.

Ziff. 6

Der vorliegende Fondsvertrag wurde durch die Aufsichtsbehörde genehmigt am 8. Januar 2024.

Die Fondsleitung

Swiss Prime Site Solutions AG, Zug

Die Depotbank

Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne



Swiss Prime Site
Solutions REAL ESTATE
ASSET MANAGERS

Anhang zum Fondsvertrag



1. Informationen über die Fondsleitung

Für die Fondsleitung zeichnet (seit ihrer Fusion per 9. August 2022 mit der Akara Funds AG) die Swiss Prime Site Solutions AG verantwortlich. Sie ist eine Aktiengesellschaft schweizerischen Rechts mit Sitz in Zug.

Ihre Postadresse ist Alpenstrasse 15, 6300 Zug und ihre Internetadresse www.spssolutions.swiss.

Das Aktienkapital der Swiss Prime Site Solutions AG beträgt CHF 1'500'000 und ist eingeteilt in 1'500 voll liberierte Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 1'000. Sämtliche Aktien werden direkt durch die Swiss Prime Site AG, Zug, gehalten.

Der Verwaltungsrat der Swiss Prime Site Solutions AG setzt sich wie folgt zusammen:

- Jürg Sommer, von Sumiswald, in Safenwil, Präsident (gleichzeitig Group General Counsel Swiss Prime Site AG, Zug, sowie Präsident des Verwaltungsrats der Akara Property Development AG, Zug)
- Marcel Kucher, von Herrliberg, in Zürich, Vizepräsident (gleichzeitig Group CFO Swiss Prime Site AG, Zug, sowie Mitglied des Verwaltungsrats der folgenden Swiss Prime Site-Gruppenesellschaften: Akara Property Development AG, Zug, Jelmoli AG, Zürich, Swiss Prime Site Immobilien AG, Zürich, Swiss Prime Site Finance AG, Zug, Swiss Prime Site Management AG, Zug)
- Philippe Keller, von Sarmenstorf, in Hergiswil (NW), Mitglied (gleichzeitig Managing Partner bei PvB Pernet von Ballmoos AG, Zürich und Mitglied des Verwaltungsrats der Akara Property Development AG, Zug)

Die Geschäftsleitung der Swiss Prime Site Solutions AG setzt sich wie folgt zusammen:

- Anastasius Tschopp, von Sursee, in Hünenberg, CEO (gleichzeitig GL-Mitglied der Akara Property Development AG, Zug, sowie Mitglied der Gruppenleitung der Swiss Prime Site-Gruppe)
- Jerome Pluznik, von Gänsbrunnen (SO), in Zürich, Head Legal & Compliance (gleichzeitig GL-Mitglied der Akara Property Development AG, Zug)
- Reto Felder, von Flüeli, in Dottikon, CIO Swiss Prime Anlagestiftung (gleichzeitig GL-Mitglied der Akara Property Development AG, Zug)
- Bernhard Rychen, von Wilderswil, in Zug, CFO (gleichzeitig GL-Mitglied der Akara Property Development AG, Zug)



2. Übertragung von Teilaufgaben der Fondsleitung

2.1 Berechnung der Nettoinventarwerte, Fondsbuchhaltung und Steuerberechnungen

Die Berechnung der Nettoinventarwerte, die Fondsbuchhaltung und die Steuerberechnungen für den Immobilienfonds sind an die Swiss Prime Site Management AG, Zug, übertragen. Die genaue Ausführung des Auftrages regelt eine zwischen der Swiss Prime Site Solutions AG und der Swiss Prime Site Management AG abgeschlossene Vereinbarung. Bis und mit Geschäftsjahr 2023 des Immobilienfonds waren diese Aufgaben an die Huwiler Treuhand AG, Ostermundigen, übertragen, basierend auf einer Delegations-Vereinbarung zwischen Letzterer und der Swiss Prime Site Solutions AG.

2.2 Kaufmännische Immobilien Bewirtschaftung, Bewirtschaftungssoftware

Die kaufmännische Immobilienbewirtschaftung (zentrales Rechnungswesen und Datenadministration), die Überwachung der technischen Bewirtschaftung und die zentrale Bewirtschaftungssoftware wird an die Huwiler Services AG, Ostermundigen, übertragen. Die genaue Ausführung dieses Auftrages regelt eine zwischen der Akara Funds AG (von der Swiss Prime Site Solutions AG übernommene) und der Huwiler Services AG abgeschlossene Vereinbarung.

2.3 Übertragung der Verwaltung der Liegenschaften

Die technische Verwaltung der Liegenschaften wird durch die Swiss Prime Site Solutions AG selbst ausgeführt oder an spezialisierte Unternehmen übertragen. Entsprechende Vereinbarungen bei der Übertragung der technischen Verwaltung werden bei Erwerb der jeweiligen Liegenschaft abgeschlossen oder bereits bestehende Vereinbarungen werden bei Bedarf angepasst.

2.4 Übertragung weiterer Teilaufgaben

Teilaufgaben in den Bereichen Real Estate Controlling, Accounting, IT und Infrastruktur und Human Resources sind an die Swiss Prime Site Management AG, Zug, delegiert. Die genaue Ausführung des Auftrages regelt eine zwischen der Swiss Prime Site Solutions AG und der Swiss Prime Site Management AG abgeschlossene Vereinbarung.



3. Informationen über die Depotbank

Die Banque Cantonale Vaudoise (nachfolgend die «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 / Schweiz. Sie kann Tochtergesellschaften, Filialen, Geschäftsstellen und Vertretungen haben.

Die BCV ist eine kundennahe Universalbank mit 170 Jahren Geschäftserfahrung, rund 2000 Mitarbeitenden und über 66 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 Kantonalbank 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 Fondsvermögens beauftragen, solange die sachgerechte Verwahrung gewährleistet ist. Wird die Ausführung einer Aufgabe an Dritte übertragen, haftet die Depotbank für den von diesem verursachten Schaden, sofern sie nicht nachweist, dass er bei der Auswahl, Unterrichtung und Überwachung die nach den Umständen gebotene Sorgfalt angewendet hat.

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.

Die Depotbank ist bei den US-Steuerbehörden als Reporting Foreign Financial Institution under a Model 2 IGA im Sinne der Sections 1471 – 1474 des U.S. Internal Revenue Code (Foreign Account Tax Compliance Act, einschliesslich diesbezüglicher Erlasse, «FATCA») bzw. des Abkommens zwischen der Schweiz und den Vereinigten Staaten von Amerika über die Zusammenarbeit für eine erleichterte Umsetzung von FATCA angemeldet.



4. Informationen über Dritte

4.1 Zahlstellen

Zahlstelle des Immobilienfonds ist die Banque Cantonale Vaudoise.

4.2 Vertreiber

Es sind keine Vertriebssträger mit dem Vertrieb des Immobilienfonds beauftragt, die direkt zu Lasten des Immobilienfonds entschädigt werden.

4.3 Prüfgesellschaft

Prüfgesellschaft ist die KPMG AG mit Sitz in Zürich.

4.4 Schätzungsexperten

Die Fondsleitung hat mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde folgenden ständigen und unabhängigen Schätzungsexperten beauftragt:

- PricewaterhouseCoopers AG, Zürich. Die Mandatsleitung bei der PricewaterhouseCoopers AG liegt bei Herrn Sebastian Zollinger und Frau Laura Blaufuss.



5. Verkaufsrestriktionen

Der Kreis der Anleger ist auf qualifizierte Anleger im Sinne von § 5 Ziff. 1 des Fondsvertrages beschränkt.

Die Vertriebstätigkeit dieses Immobilienfonds ist ausschliesslich in der Schweiz vorgesehen. Anteile dieses Immobilienfonds dürfen innerhalb der USA weder angeboten noch verkauft werden.

Anleger, die den US-amerikanischen Steuern unterliegen, wird empfohlen, vor dem Kauf der Anteile dieses Immobilienfonds einen Steuerberater zu konsultieren. Ein solcher Kauf könnte unter amerikanischem Steuerrecht für den Anleger nachteilige Folgen haben. Die Fondsleitung stellt den Anlegern keine Auskünfte zwecks einer «Qualified Electing Fund Election» gemäss §1293 des US Internal Revenue Code zur Verfügung.



6. Weitere Informationen

6.1 Nützliche Hinweise

Akara Swiss Diversity Property Fund PK

Valoren-Nr.	33 349 032
ISIN-Nr.	CH033 349 032 1
Kotierung	nein
Rechnungsjahr	1. Januar bis 31. Dezember. Das erste Geschäftsjahr endete am 31. Dezember 2017.
Laufzeit	unbegrenzt
Rechnungseinheit	Schweizer Franken (CHF)
Anteile	Die Anteile werden buchmässig auf den Namen des Anlegers geführt.
Verwendung der Erträge	Ausschüttung der Erträge in der Regel im April, spätestens jedoch vier Monate nach Abschluss des Geschäftsjahres

6.2 Bedingungen für Ausgabe und Rücknahme von Fondsanteilen und Organisation des Anteilshandels

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

Der Anleger kann seinen Anteil jeweils auf das Ende eines Rechnungsjahres, unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten kündigen. Die Fondsleitung kann unter bestimmten Bedingungen die während eines Rechnungsjahres gekündigten Anteile vorzeitig zurückzahlen (vgl. §13 Ziff. 2 Fondsvertrag). Falls der Anleger die vorzeitige Rückzahlung wünscht, so hat er dies bei der Kündigung schriftlich zu verlangen. Die ordentliche wie auch die vorzeitige Rückzahlung erfolgt innerhalb von höchstens drei Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres (vgl. §5 Ziff. 5 Fondsvertrag).

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

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

Der Ausgabepreis wird wie folgt berechnet: Nettoinventarwert am Tag der Berechnung zuzüglich Nebenkosten (Handänderungssteuern, Notariatskosten, Gebühren, marktkonforme



Courtage, Abgaben usw.), die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus der Anlage des einbezahlten Betrags erwachsen, zuzüglich Ausgabekommission. Die Höhe der Nebenkosten und der Ausgabekommission ist unter §15 Fondsvertrag ersichtlich.

Der Rücknahmepreis ergibt sich wie folgt: Nettoinventarwert am Tag der Berechnung, abzüglich der Nebenkosten, die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen und abzüglich der Rücknahmekommission. Die Höhe der Nebenkosten und der Rücknahmekommission ist unter §15 Fondsvertrag ersichtlich.

Ausgabe- und Rücknahmepreis werden auf CHF 1.00 gerundet.

Die Anteile werden nicht verbrieft, sondern buchmässig geführt.

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

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

Die Depotbank publiziert auf den Plattformen SIX Financial Information und Bloomberg den ihr von der Fondsleitung übermittelten, offiziellen Nettoinventarwert (gemäss Halbjahres- und Jahresbericht), sowie den ihr von der Fondsleitung in regelmässigen Abständen übermittelten, ungeprüften, indikativen Nettoinventarwert.

Kontaktperson für die Depotbank

E-Mail

Telefon

Immo Desk

immo.desk@bcv.ch

021 212 40 25

6.3 Kein Regelmässiger börslicher und ausserbörslicher Handel

Die Fondsleitung stellt keinen regelmässigen börslichen oder ausserbörslichen Handel der Fondsanteile sicher.



6.4 Vergütungen und Nebenkosten

Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger (Auszug aus § 15 des Fondsvertrags)

Kommissionen

Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung, Depotbank und/oder Vertreiber im In- und Ausland	höchstens 5 % (Die Ausgabekommission darf jedoch mindestens CHF 80.-- betragen.)
Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung	höchstens 2 %
Kommission für die Auszahlung des Liquidationsbetriffnisses	0.5 %
Nebenkosten zugunsten des Fondsvermögens, die dem Fonds im Durchschnitt aus der Anlage des einbezahlten Betrages bzw. aus dem Verkauf von Anlagen erwachsen (§ 13 Ziff. 3 des Fondsvertrages)	höchstens 2.8 %

Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens (Auszug aus §16 des Fondsvertrags)

Verwaltungskommission

Fondsleitung	höchstens 1.0 %
--------------	-----------------

Die Kommission wird verwendet für die Leitung des Immobilienfonds und gegebenenfalls der Immobiliengesellschaften, die Vermögensverwaltung und gegebenenfalls für die Vertriebstätigkeit des Immobilienfonds.

Ausserdem werden damit die folgenden Dienstleistungen Dritter vergütet:

- Berechnung der Nettoinventarwerte, die Fondsbuchhaltung und die Steuerberechnungen für den Immobilienfonds;
- Führung der Buchhaltung der Fondsleitung;
- Betrieb der IT-Infrastruktur der Fondsleitung.

Ausserdem werden aus der Verwaltungskommission der Fondsleitung allfällige Retrozessionen und Rabatte bezahlt.

Depotbankkommission

Depotbank	höchstens 0.05 %
-----------	------------------

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

Für die Auszahlung des Jahresertrages an die Anleger belastet die Depotbank dem Immobilienfonds eine Kommission von maximal 0.5 % des Bruttobetragtes der Ausschüttung.

Zusätzlich können dem Immobilienfonds die weiteren in § 16 des Fondsvertrages aufgeführten Vergütungen und Nebenkosten in Rechnung gestellt werden.

Der effektiv angewandte Satz ist jeweils aus dem Jahresbericht ersichtlich.

6.5 Zahlung von Retrozessionen und Rabatten

Die Fondsleitung und deren Beauftragte können Retrozessionen zur Entschädigung der Vertriebs- und Vermittlungstätigkeit von Fondsanteilen in der Schweiz oder von der Schweiz aus



bezahlen. Diese Tätigkeiten umfassen sämtliche Aktivitäten, die darauf gerichtet sind, die Vertriebstätigkeit oder die Vermittlung von Fondsanteilen zu fördern, wie die Organisation von Road Shows, die Teilnahme an Konferenzen und Fachmessen, die Produktion von Werbematerial, die Schulung von Verkaufspersonal 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 kollektiver Kapitalanlagen dieser Anleger erhalten, offen.

Die Fondsleitung und deren Beauftragte können bei der Vertriebstätigkeit in der Schweiz oder von der Schweiz aus Rabatte auf Verlangen direkt an Anleger bezahlen. Rabatte dienen dazu, die auf die betreffenden Anleger entfallenden Gebühren oder Kosten zu reduzieren. Rabatte sind zulässig, sofern sie:

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

Als objektive Kriterien zur Gewährung von Rabatten durch die Fondsleitung gelten:

- Das vom Anleger gezeichnete Volumen bzw. das von ihm gehaltene Gesamtvolumen im Immobilienfonds oder gegebenenfalls in der Produktpalette des Promoters;
- Die Höhe der vom Anleger generierten Gebühren;
- Das vom Anleger praktizierte Anlageverhalten (z.B. erwartete Anlagedauer);
- Die Unterstützungsbereitschaft des Anlegers in der Lancierungsphase des Immobilienfonds.

Auf Anfrage des Anlegers legt die Fondsleitung die entsprechende Höhe der Rabatte kostenlos offen.

Gebührenteilungsvereinbarungen und geldwerte Vorteile ("soft commissions")

Die Fondsleitung hat keine Gebührenteilungsvereinbarungen geschlossen.

Die Fondsleitung hat keine Vereinbarungen bezüglich so genannten "soft commissions" geschlossen.



6.6 Publikationsorgane

Den Immobilienfonds betreffende Bekanntmachungen erfolgen auf der Internet-Plattform der Swiss Fund Data AG «www.swissfunddata.ch».

6.7 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 verhältnismässig eingeschlossen. Erdbebenschäden sowie Schäden als Folge von Terrorismus und deren Folgen sind zum Teil durch eine Versicherung gedeckt.

6.8 Hinweis auf besondere Risiken

Risiken beim Erwerb von unbebauten Grundstücken ohne rechtskräftige Baubewilligung: Der Erwerb von unbebauten Grundstücken ohne rechtskräftige Baubewilligung kann mit grösseren Unsicherheiten in zeitlicher und finanzieller Hinsicht verbunden sein, namentlich in Bezug auf Planungskosten und Bewilligungsverfahren. Im Vergleich zum Erwerb von Bauland mit rechtskräftiger Baubewilligung kann es länger dauern, bis das Grundstück überbaut und seiner vorgesehenen Nutzung zugeführt werden kann. Im äussersten Fall muss von einem geplanten Bauprojekt Abstand genommen werden.

Die Nachhaltigkeitsrisiken und die Risiken im Zusammenhang mit dem Nachhaltigkeitsansatz werden unter Ziffer 7.2 und 7.3 aufgeführt.

6.9 Für den Immobilienfonds relevante Steuervorschriften

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

FATCA: Der Immobilienfonds ist bei den US-Steuerbehörden als Registered Deemed-Compliant Financial Institution im Sinne der Sections 1471 – 1474 des U. S. Internal Revenue Code (Foreign Account Tax Compliance Act, einschliesslich diesbezüglicher Erlasse, «FATCA») angemeldet.

Der Immobilienfonds (offene kollektive Kapitalanlage) besitzt in der Schweiz keine Rechtspersönlichkeit. Er unterliegt grundsätzlich weder einer Ertrags- noch einer Kapitalsteuer. Eine Ausnahme bilden Immobilienfonds mit direktem Grundbesitz. Die Erträge aus direktem Grundbesitz unterliegen gemäss dem Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer und gemäss dem Bundesgesetz über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden der Besteuerung beim Immobilienfonds selbst und sind dafür beim Anteilinhaber



steuerfrei. Kapitalgewinne aus direktem Grundbesitz sind ebenfalls nur beim Immobilienfonds steuerbar. Da der Immobilienfonds lediglich qualifizierten Anlegern offensteht, welche von den direkten Steuern ausgenommen sind, ist auch der Immobilienfonds für Erträge aus dem direkten Grundbesitz steuerbefreit. Die Fondsleitung hat die entsprechenden diesbezüglichen Vorkehrungen getroffen.

Die im Immobilienfonds auf inländischen Erträgen abgezogene eidgenössische Verrechnungssteuer kann von der Fondsleitung für den Immobilienfonds vollumfänglich zurückgefordert werden. Dort wo es die gesetzlichen Bestimmungen erlauben, richtet die Fondsleitung ein Meldeverfahren ein.

Ausländische Erträge und Kapitalgewinne können den jeweiligen Quellensteuerabzügen des Anlagelandes unterliegen. Soweit möglich, werden diese Steuern von der Fondsleitung aufgrund von Doppelbesteuerungsabkommen oder entsprechenden Vereinbarungen für die Anleger mit Domizil in der Schweiz zurückgefordert.

Der Fondsvertrag beschränkt den Anlegerkreis auf qualifizierte Anleger, welche von den direkten Steuern befreit sind. Die Ertragsausschüttungen des Immobilienfonds an in der Schweiz domizilierte Anleger unterliegen der eidgenössischen Verrechnungssteuer (Quellensteuer) von 35 %. Allfällige, mit separatem Coupon ausgeschüttete Erträge aus direktem Grundbesitz sowie Kapitalgewinne unterliegen keiner Verrechnungssteuer. In der Schweiz domizilierte Anleger können die in Abzug gebrachte Verrechnungssteuer durch Deklaration in der Steuererklärung resp. mit separatem Verrechnungsantrag zurückfordern. Die Fondsleitung richtet nach Möglichkeit das gesetzliche vorgesehene Meldeverfahren ein, damit dem Anleger der Rückforderungsaufwand erspart bleibt.

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

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

6.10 Customer-Relationship-Management / Datentransfer ins Ausland

Der Immobilienfonds bzw. die Fondsleitung speichert die Anlegerdaten elektronisch. Dabei kann eine Cloud-Lösung zur Anwendung kommen, wobei Daten an externe Unternehmen ausgelagert werden, deren Server ihren Standort im Ausland haben. Die Bestimmungen über die grenzüberschreitende Bekanntgabe von Daten nach Art. 6 des Bundesgesetzes über den Datenschutz (DSG) werden eingehalten. Mit der Zeichnung von Anteilen des Akara Swiss Diversity Property Fund PK willigt der Anleger dem diesbezüglichen Datentransfer ins Ausland zu.



7. Nachhaltigkeitspolitik

7.1 Nachhaltigkeitsansatz

A. Einbezug von ESG-Faktoren in Anlageprozess

Die Fondsleitung verfolgt als **Nachhaltigkeitsansatz die ESG-Integration** und strebt eine nachhaltige Anlagepolitik an. Bei der Auswahl und Verwaltung der Anlagen werden ökologische (environmental, E) und soziale (social, S) Kriterien sowie Aspekte einer verantwortungsvollen Unternehmensführung (governance, G), die sog. ESG-Kriterien in allen Phasen des Investitionsprozesses von Immobilien (Akquisition von Bestandsimmobilien, Projektentwicklungen, Bau-, Umbau- und Sanierungsprojekte, Portfolio- und Asset Management) angemessen berücksichtigt.

Indem sich der Immobilienfonds dem ESG-Integrationsansatz verpflichtet, sollen die Liegenschaften systematisch und kontinuierlich hinsichtlich ESG-Kriterien optimiert werden.

Der ESG-Integrationsansatz sowie die daraus abgeleiteten Massnahmen beziehen sich auf das gesamte Liegenschaftenportfolio (100%) des Immobilienfonds. Dies umfasst Zukäufe und bestehende Liegenschaften.

Akquisition von Bestandsimmobilien

Bei der Prüfung neuer Anlagen (Ankäufe, Entwicklungen) wird intern eine systematische ESG Due Diligence Prüfung („DD-Prüfung“) auf Basis von Vorortbegehungen und Desk Research durchgeführt. Dadurch können wesentliche ESG-Risiken und Potentiale identifiziert und gegeben falls zukünftige Optimierungsmassnahmen bereits zum Zeitpunkt des Antritts der Investition strategisch vordefiniert werden. Die bestehenden DD-Prüfungen bei Akquisitionen von Bestandsliegenschaften sind dabei um spezifische ESG-Kriterien erweitert worden. Dabei werden Kriterien des Standards Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS)⁹ verwendet. In sämtlichen Akquisitionsprozessen sind umfassende Due Diligence Checklisten mit ESG-Kriterien fest integriert und werden berücksichtigt.

Projektentwicklungen, Bau-, Umbau- und Sanierungsprojekte

Als Leitfaden für nachhaltiges Bauen orientiert sich die Fondsleitung am Standard für Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS). Der SNBS ist der erste umfassende und zertifizierbare Standard für nachhaltige Gebäude in der Schweiz. Es wird eine breite Palette von ESG-Faktoren berücksichtigt, die u.a. auch die Gesundheit und Sicherheit im Bauprozess sowie der Nutzen den positiv beeinflussen. Bei allen Konzeptionen wird ein möglichst geringer Ressourcenverbrauch inkl. grauen Emissionen angestrebt.

Entwicklungs- und Bauprojekte werden in der Regel, sofern technisch und finanziell möglich, nach einem nachhaltigen Standard zertifiziert (Gebäude-Zertifizierung mittels marktüblichen

⁹ <https://www.snbs-hochbau.ch/>.



Nachhaltigkeitslabeln, Zertifikaten und Energieausweisen von Drittanbietern, z.B. Minergie, SNBS, GEAK¹⁰). Bei der Konzeption, Planung und Realisierung von Neu- und Ersatzneubauten ist das Ziel, möglichst viele Kriterien des SNBS zu erfüllen und anschliessend eine SNBS-Zertifizierung zu erwirken. Bei Entwicklungen im Bestand wird eine Zertifizierung nach Minergie oder SGNI¹¹ (Schweizer Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft) angestrebt.

Portfolio- und Asset Management

Im Bestandsportfolio wird die Berücksichtigung von ESG-Aspekten durch konkrete Anforderungen und entsprechende Massnahmen im Bereich des Bestandes- und Bauprojekt-Managements (wie unter Abschnitt B. „Nachhaltigkeitsziele und Massnahmen« hiernach beschrieben) umgesetzt.

B. Nachhaltigkeitsziele und Massnahmen

Environment (E): Klimaschutzmassnahmen

Die Fondsleitung verfolgt das Ziel der Klimaneutralität (Netto-Null CO₂) des Portfolios bis 2050 in Bezug auf Wärme- und Stromversorgung. Dabei wird die Einhaltung eines CO₂-Absenkpades angestrebt, welcher dem 1.5 Grad Ziel des Pariser Klimaabkommens sowie vom Schweizer Bundesrat angestrebten Ziel der Klimaneutralität bis 2050 entspricht.

Der Fokus liegt vor allem bei der Reduktion der Treibhausgasemissionen (THGE) nach Scope 1 und Scope 2 gemäss Methodik des Greenhouse Gas Protocol (GHG Protocol)¹². Beim GHG Protocol handelt es sich um den weltweit meistverwendeten Standard für das Messen und Managen von THGE.

Scope 1 Emissionen beziehen sich auf direkte Emissionen von Brennstoffen und bei Scope 2 Emissionen handelt es sich um indirekte Emissionen durch den Bezug von Fernwärme und Elektrizität. Darüber hinaus werden die sogenannten Scope 3 Emissionen, die sich auf die von der Mieterschaft selbst kontrollierten Betriebsmittel beziehen, nur dann gemessen und dokumentiert, wenn die Fondsleitung entsprechende Daten von der Mieterschaft erhält.

Die Verbrauchswerte für Heizgas, Fernwärme, Elektrizität und Wasser werden via Verbrauchsrechnung der Energielieferanten durch den von der Fondsleitung beauftragten Dienstleister (z.B. iccon AG, swenex - swiss energy exchange Ltd) erhoben. Die Verbrauchswerte für Heizöl werden durch die Bewirtschafter individuell mitgeteilt.

Massnahmen zur Erreichung der Klimaschutzziele:

- CO₂-Absenkpfad: Es wird für jede Liegenschaft (auch für alle Zukäufe) ein CO₂-Absenkpfad durch externe Nachhaltigkeitsspezialisten erstellt, der sich auf den betrieblichen Energieverbrauch und den Energiemix in den Liegenschaften konzentriert. Der

¹⁰ <https://www.geak.ch/>.

¹¹ <https://www.sgni.ch/>.

¹² <https://ghgprotocol.org/>.



CO₂-Absenkpfad orientiert sich an den aktuellen CRREM¹³-Zielpfaden (Carbon Risk Real Estate Monitor) mit dem definierten 1.5-Grad-Reduktionsszenario für die entsprechende Nutzung in der Schweiz. Der CRREM stellt transparente, wissenschaftsbasierte Dekarbonisierungspfade, die an den Pariser Klimazielen ausgerichtet sind, den globalen Temperaturanstieg auf 2 °C begrenzen und 1,5 °C anstreben, zur Verfügung. Mithilfe des CRREM können die CO₂-Emissionen eines Gebäudes während der Nutzungsphase kontinuierlich gemessen und mit den Reduktionszielen verglichen und bewertet werden.

Mit Hilfe des CO₂-Absenkpfares sollen Verbesserungspotenziale identifiziert sowie gezielte objektspezifische Massnahmen abgeleitet werden. Die wesentlichen Handlungsfelder mit direktem Einfluss auf die CO₂-Emissionen liegen beim Wechsel von fossiler zu nicht fossiler Wärmeerzeugung und allgemein bei der Gebäudehüllensanierung. Um die Massnahmen ganzheitlich zu planen und aufeinander abzustimmen, werden die Vorgaben des CO₂-Absenkpfares schrittweise in die Objektstrategien jeder einzelnen Liegenschaft integriert. Ziel ist es, die Emissionsintensität bis 2050 auf Netto-Null CO₂ zu senken. Als Zwischenziel bis 2030 wird eine Reduktion der Emissionen um bis zu 50 Prozent und bis 2040 um bis zu 82 80 Prozent ausgehend vom Basisjahr 2021 angestrebt. Der erforderliche Energiemix soll bis 2050 zu rund 80 Prozent aus erneuerbaren Energien bestehen. Die Ziele und Zwischenziele des Immobilienfonds sind im jährlichen Nachhaltigkeitsreporting im Rahmen der Geschäftsberichterstattung¹⁴ enthalten.

- Nachhaltige Investitionsplanung: Für alle Liegenschaften im Immobilienfonds liegen Businesspläne mit dezidierten Instandsetzungsplänen sowie dem aktuellen CO₂ Ausstoss vor. Externe Nachhaltigkeitsspezialisten (wie iccon AG) haben die Bestandesliegenschaften des Portfolios analysiert und besichtigt. Die Resultate fliessen in die bestehende 10-Jahresplanung ein.
- Sanierungs- und Ersatzmassnahmen: Ersatz von Haustechnikkomponenten oder Sanierung von Gebäudeteilen, die die Energieeffizienz des Gebäudes steigern, sodass weniger externe Energie bezogen werden muss, wie z.B. Ersatz der Wärmeerzeugung durch emissionsneutrale oder emissionsarme Energieträger bei gleichzeitiger Verbesserung der Gebäudehülle.
- Substitutionsmassnahmen: Investitionen in zusätzliche Anlagen oder Massnahmen, die den CO₂-Ausstoss am oder im Gebäude verringern. Dies kann durch die Erzeugung von emissionsfreiem Strom am Grundstück erwirkt werden, welcher entweder direkt selbst verbraucht oder in das öffentliche Stromnetz eingespeist wird (z.B. Ersatz emissionsbehafteter Strommix des öffentlichen Netzes durch emissionsfreien PV-Strom (Strom aus Photovoltaik-Anlagen) oder Seewassernutzung).

¹³ <https://www.crrem.eu/>.

¹⁴ <https://spssolutions.swiss/dienstleistungen/swiss-prime-site-solutions-investment-fund-commercial/#c436>.



- **Betriebsoptimierungen:** Die Betriebsoptimierung zielt darauf ab, die Energieeffizienz von Bestandesimmobilien durch ausgewählte kurz- und langfristige Massnahmen zu verbessern. Im Rahmen von Vorortbegehungen werden systematisch Betriebsoptimierungen durchgeführt. Die Umsetzung von Optimierungsmassnahmen im laufenden Betrieb, um den Energieverbrauch und die Emissionen zu minimieren, umfassen z.B. optimale Einstellung der Gebäudetechnik, Anpassung der Anlagelaufzeiten, Reduktion der Vorlauftemperaturen, Ersatz kleiner, sich im Bereich des Unterhaltes befindlichen Komponenten (Leuchtmittel - LED, Duschbrausen, defekte Heizungsventile etc.), Einsatz energieeffizienter Haushaltsgeräte, Einkauf von Bio- anstelle von Erdgas, etc.

Social (S): Erhöhung der Mieterzufriedenheit

Durch das aktive Abholen der Mieterbedürfnisse können deren Interessen besser erkannt und durch die Bewirtschaftung berücksichtigt werden. Der langfristige Wert für die Mieter als wichtige Stakeholder wird somit nachhaltig erhöht.

Massnahmen zur Förderung der Mieterzufriedenheit:

Umfrage Mieterzufriedenheit

Um den Wünschen und Bedürfnissen der Mieterinnen und Mieter gerecht werden zu können, wird mindestens alle 3 Jahre eine Umfrage zur Zufriedenheit mit dem Mietobjekt und der Liegenschaftsverwaltung durch eine unabhängige externe Organisation durchgeführt. Anhand des Feedbacks der Mieterinnen und Mieter werden konkrete Massnahmen zur Steigerung der Zufriedenheit abgeleitet. Diese Massnahmen werden im engen Austausch zwischen Asset Management und Bewirtschaftung zu einem Katalog zusammengefasst und laufend umgesetzt.

Governance (G): Verantwortungsvolle und transparente Unternehmensführung

Im Rahmen der jährlichen Geschäftsberichterstattung berichtet die Fondsleitung transparent über ihre Nachhaltigkeitsperformance. Darüber hinaus nimmt der Immobilienfonds aktuell am für die Immobilien- und Finanzindustrie führenden ESG-Benchmark „Global Real Estate Sustainability Benchmark“ (GRESB)¹⁵ teil. Dabei analysiert und vergleicht GRESB Immobilienanlageprodukte auf Basis standardisierter ESG-Kriterien. Ausserdem ist die Fondsleitung UNPRI (UN Principles for Responsible Investment)¹⁶ Signatory. Die Umsetzung der PRI soll ein besseres Verständnis der Auswirkungen von Investitionsaktivitäten auf Umwelt-, Sozial- und Unternehmensführungsthemen (ESG-Themen) bewirken sowie die Unterstützung der Unterzeichner bei der Integration dieser Fragestellungen in ihre Investitionsentscheidungen sicherstellen.

Massnahmen zur Schaffung und Erhöhung der Transparenz:

- **Nachhaltigkeitsreporting:** Die Anlegerinnen und Anleger erhalten jährlich ein Nachhaltigkeitsreporting über die Nachhaltigkeitsperformance sowie Ziele und Zwischenziele

¹⁵ <https://www.gresb.com/nl-en/>.

¹⁶ <https://www.unpri.org/>.



des Immobilienfonds als Bestandteil der Geschäftsberichterstattung¹⁷. Die Fondsleitung weist darin die umweltrelevanten Kennzahlen (Abdeckungsgrad, Energieträgermix, Energieverbrauch, Energieintensität, Treibhausgasemissionen, Intensität von Treibhausgasemissionen) aus. Die Intensitäten werden als relative Kennzahlen pro Energiebezugsfläche (EBF) angegeben. Der Abdeckungsgrad auf Stufe Immobilienportfolio beträgt ca. 90% gemäss der REIDA-Berechnung November 2023. Der erreichte Abdeckungsgrad für spätere Perioden wird in der jährlichen Berichterstattung erwähnt. Die umweltrelevanten Kennzahlen werden gemäss den Vorgaben der Real Estate Investment Data Association (REIDA¹⁸) ermittelt. REIDA hat das Ziel, schweizweit transparente Vergleichsmöglichkeiten für die Bemessung von CO₂-Emissionen von Liegenschaften zu schaffen. Hierzu bietet REIDA eine Plattform, auf der Standards bezüglich Konvertierungsfaktoren und Methodik zur Berechnung gesetzt werden.

- **ESG-Benchmarking:** Die jährliche Bewertung der ESG-Performance im Immobilienportfolio mittels GRESB stellt das umfassende Nachhaltigkeitsrating des Immobilienfonds dar. Durch die regelmässige GRESB-Teilnahme wird die kontinuierliche Umsetzung der Massnahmen zur Verbesserung des Portfolios erleichtert. Die Fondsleitung strebt die Erreichung und Beibehaltung eines „Green Star“ GRESB Rating an.
- **PRI Rating:** Im November 2022 hat die Swiss Prime Site Solutions AG die UN Principles for Responsible Investment (UNPRI) unterzeichnet. Damit unterstreicht die SPSS ihre Zielsetzung, ESG-Kriterien (Environmental, Social und Governance) bei ihren Anlageentscheidungen auf Unternehmens-, Fonds- und Liegenschaftsebene zu berücksichtigen. Ziel ist eine regelmässige Teilnahme am jährlichen PRI-Rating.

Auf Ebene der Fondsleitung wurde eine dezidierte Stelle (Head Sustainability) zur Förderung der Umsetzung der Nachhaltigkeit und Beratung des Immobilienfonds in Nachhaltigkeitsbelangen sowie eine Nachhaltigkeits-Taskforce mit Fokus zur Weiterentwicklung der Nachhaltigkeitsstrategie etabliert. Dies bewirkt die Förderung und Gewährleistung der Umsetzung einer nachhaltigen Anlagepolitik sowie Integration von ESG-Faktoren in verschiedene Phasen des Anlageprozesses.

7.2 Nachhaltigkeitsrisiken

Im Zuge des Klimawandels ergeben sich zunehmend Risiken, die bei ihrem Eintreten einen negativen Einfluss auf den Wert der Anlagen des Immobilienfonds haben können und zu nicht vorhergesehenen Verlusten, im Extremfall sogar zu einem vollständigen Wertverlust, führen können. Dabei wird bei diesen sogenannten Nachhaltigkeitsrisiken zwischen physischen Risiken und Übergangsrisiken unterschieden.

¹⁷ <https://spssolutions.swiss/dienstleistungen/swiss-prime-site-solutions-investment-fund-commercial/#c436>.

¹⁸ <https://www.reida.ch/index.php/co2-benchmark>.



Physische Risiken ergeben sich durch den Klimawandel hervorgerufene Ereignisse, wie das verstärkte Auftreten von extremen Wetterereignissen (z.B. orkanartige Winde oder heftige Niederschläge mit Überschwemmungen) und haben einen direkten Einfluss auf das Immobilienportfolio. Übergangsrisiken entstehen durch die Reaktion der Gesellschaft auf den Klimawandel, wie die Entstehung neuer gesetzlicher, gesellschaftlicher, wirtschaftlicher und technologischer Rahmenbedingungen (z.B. verschärfte Vorschriften betreffend die Verwendung von erneuerbaren Energien und Energieeffizienz).

Auf Fondsebene ist die Beurteilung möglicher Auswirkungen von Nachhaltigkeitsrisiken, sowie die Definition entsprechender Massnahmen, um diese Risiken proaktiv zu managen, gemäss den Richtlinien der Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) zu klimabezogenen Finanzrisiken aktuell im Aufbau.

Ausserdem werden die Auswirkungen von physischen Risiken weitgehend über Elementarschadenversicherungen abgesichert.

7.3 Risiken im Zusammenhang mit dem Nachhaltigkeitsansatz

Das Fehlen von gemeinsamen Standards im Bereich des nachhaltigen Investierens kann zu unterschiedlichen Ansätzen bei der Definition von ESG-Kriterien (Environmental, Social, Governance) und der Erreichung von ESG-Zielen führen. Es gibt zurzeit kein allgemeingültiges Rahmenwerk mit verbindlichen ESG-Kriterien, die es zu berücksichtigen gilt, um die Nachhaltigkeit von Immobilienanlagen zu gewährleisten. Die Abwesenheit eines etablierten Standards erschwert die Vergleichbarkeit verschiedener nachhaltiger Finanzprodukte hinsichtlich ihrer nachhaltigen Anlageziele. Bei der Bewertung durch die Fondsleitung sind daher eine gewisse Subjektivität und ein Ermessenspielraum bei der Anwendung und Interpretation von Nachhaltigkeitsansätzen im Anlageprozess vorhanden. Als Grundlage für den Analyseprozess dienen der Fondsleitung Verbrauchsdaten von den von ihr beauftragten Liegenschaftsbewirtschaftern sowie von weiteren Drittanbietern, deren Datenqualität nur eingeschränkt überprüfbar ist. Dadurch besteht eine gewisse Abhängigkeit der Fondsleitung von der Qualität sowie der Pünktlichkeit der bezogenen Daten.

Trotz entsprechender Kontrollmechanismen kann eine Fehleranfälligkeit bzw. eine unvollständige Datenabdeckung während einer Berichtsperiode nicht ganz ausgeschlossen werden.

Das von der Fondsleitung angestrebte Ziel der Klimaneutralität (Netto-Null CO₂) des Portfolios bis 2050 ist ausserdem von verschiedenen externen Faktoren wie Dauer von Baubewilligungsverfahren, Verfügbarkeit von erneuerbarer Energie, Lieferzeiten, Entwicklung von neuen nachhaltigen Materialien und Technologien etc. abhängig.



Swiss Prime Site
Solutions REAL ESTATE
ASSET MANAGERS

AKARA
DIVERSITY PK

Swiss Prime Site Solutions AG

Alpenstrasse 15
CH-6300 Zug
Tel. +41 58 317 17 17
info@sps.swiss