

UBS (CH) Property Fund — Europe

Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds»
Dieser Anlagefonds investiert ausschliesslich in ausländische Immobilien

Prospekt mit integriertem Fondsvertrag

Teil I Prospekt

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

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

1 Informationen über den Immobilienfonds

1.1 Gründung des Immobilienfonds in der Schweiz

Der Fondsvertrag des UBS (CH) Property Fund – Europe wurde von der Fondsleitung UBS Fund Management (Switzerland) AG aufgestellt und mit Zustimmung von UBS Switzerland AG als Depotbank der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA unterbreitet und von dieser erstmals im Jahre 2016 genehmigt.

1.2 Für den Immobilienfonds relevante Steuervorschriften

Der Immobilienfonds besitzt in der Schweiz keine Rechtspersönlichkeit. Er unterliegt grundsätzlich weder einer Ertrags- noch einer Kapitalsteuer in der Schweiz.

Eine Ausnahme bilden Immobilienfonds mit direktem Grundbesitz. Die Erträge aus direktem Grundbesitz unterliegen gemäss dem Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer der Besteuerung beim Immobilienfonds selbst und sind dafür grundsätzlich beim Anteilinhaber steuerfrei. Kapitalgewinne aus direktem Grundbesitz sind ebenfalls nur beim Immobilienfonds steuerbar.

Die Erträge aus den Immobilienanlagen werden in den jeweiligen anderen Ländern nach dem anwendbaren nationalen Steuerrecht der Einkommensbesteuerung unterliegen, unabhängig davon, ob die Immobilienwerte direkt oder indirekt gehalten werden. In den anwendbaren Doppelbesteuerungsabkommen, die die Schweiz mit anderen Europäischen Ländern abgeschlossen hat, ist das Besteuerungsrecht für diese Einkünfte aus Grundbesitz auch dem Land der Belegenheit der Immobilie zugewiesen.

Die Erträge aus direktem Grundbesitz im In- oder Ausland werden auf Ebene der Anleger mit Domizil in der Schweiz freigestellt. Nicht freigestellt werden die Erträge aus demjenigen

Teil des Fondsvermögens, welcher zur Sicherstellung von Verbindlichkeiten in kurzfristigen festverzinslichen Effekten oder anderen kurzfristig verfügbaren Mitteln angelegt wird, sowie grundsätzlich alle anderen Erträge aus den Anteilen an dem Immobilienfonds (die steuerlich Vermögenserträgen wie Dividenden - und Zinszahlungen der ausländischen Immobiliengesellschaften entsprechen).

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.

Grundsätzlich unterliegen Erträge des Immobilienfonds der schweizerischen Verrechnungssteuer (Quellensteuer) von 35% ungeachtet dessen, ob eine Ausschüttung oder eine Wiederanlage (Thesaurierung) vorgenommen wird; Erträge aus in- und ausländischen Immobilien im Direktbesitz unterliegen aber nicht der Verrechnungssteuer, da der Fonds als Steuersubjekt bereits besteuert wird.

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

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

Dieser Immobilienfonds hat den folgenden Steuerstatus:

Internationaler automatischer Informationsaustausch in Steuersachen (automatischer Informationsaustausch)

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 unter einem

Model 2 IGA im Sinne der Sections 1471 – 1474 des U.S. Internal Revenue Code (Foreign Account Tax Compliance Act, einschliesslich diesbezüglicher Erlasse, «FATCA») angemeldet.

Die Besteuerung und die übrigen steuerlichen Auswirkungen für den Anleger beim Halten bzw. Kaufen und Verkaufen von Fondsanteilen richten sich nach den für den Anleger relevanten steuerlichen Vorschriften, namentlich in dessen Domizilland. Daraus können sich für den Anleger je nach Land unterschiedliche Steuerfolgen ergeben. Potenzielle Anleger sind deshalb gehalten, sich über die für sie relevanten Steuerfolgen bei ihrem Steuerberater oder Treuhänder zu erkundigen. Keinesfalls können Fondsleitung und Depotbank eine Verantwortung für die individuellen Steuerfolgen beim Anleger aus dem Kaufen und Verkaufen bzw. dem Halten von Fondsanteilen übernehmen.

1.3 Rechnungsjahr

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

1.4 Prüfungsgesellschaft

Prüfungsgesellschaft ist Ernst & Young AG

1.5 Anteile

Die Anteile werden nicht verbrieft, sondern nur buchmässig geführt. Der Anleger ist nicht berechtigt, die Aushändigung eines auf den Namen oder den Inhaber lautenden Anteilscheines zu verlangen.

Gemäss Fondsvertrag steht der Fondsleitung das Recht zu, mit Zustimmung der Depotbank und Genehmigung der Aufsichtsbehörde jederzeit verschiedene Anteilsklassen zu schaffen, aufzuheben oder zu vereinigen. Es bestehen zurzeit folgende Anteilsklassen:

- a) Anteilsklasse mit der Bezeichnung (EUR) I
- b) Anteilsklasse mit der Bezeichnung (CHF hedged) I

Die Anteile der Klassen (EUR) I und (CHF hedged) I sind ausschüttende Anteile und unterstehen den in § 19 Ziff. 1 und 2 genannten Maximalsätzen der Verwaltungs- und Depotbankkommission.

Anteile der Anteilsklasse (EUR) I werden in der Rechnungseinheit des Immobilienfonds in Euro (EUR) und Anteile der Anteilsklasse (CHF hedged) I werden in Schweizer Franken (CHF) ausgegeben und zurückgenommen. Die Währungsrisiken der in CHF aufgelegten Anteilsklasse (CHF hedged) I werden weitgehend abgesichert. Die Anleger können aufgrund der Währungsabsicherung nicht von einer möglichen positiven Entwicklung des Wechselkurses profitieren.

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

1.6 Kotierung und Handel

Die Fondsleitung stellt einen regelmässigen börslichen Handel der Immobilienfondsanteile über die Schweizer Börse SIX Swiss Exchange sicher.

1.7 Bedingungen für die Ausgabe und Rücknahme von Fondsanteilen sowie Handel

Die Ausgabe von Anteilen ist jederzeit möglich. Sie darf nur tranchenweise erfolgen. Die Fondsleitung bietet neue Anteile zuerst den bisherigen Anlegern an. Die Fondsleitung bestimmt die geplante 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. Fondsvertrag § 17 Ziff. 2). Falls der Anleger die vorzeitige Rückzahlung wünscht, so hat er dies bei der Kündigung schriftlich zu verlangen. Die ordentliche wie auch die vorzeitige Rückzahlung erfolgt innerhalb von drei Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres (vgl. § 5 Ziff. 5 Fondsvertrag).

Gemäss Art. 64 KAG und der weiteren gesetzlichen Erlasse sowie den Asset Management Association Switzerland (AMAS)-Richtlinien für die Immobilienfonds (www.am-switzerland.ch) werden die Immobilien des Fonds regelmässig von unabhängigen, bei der Aufsichtsbehörde akkreditierten Schätzungsexperten anhand einer dynamischen Ertragswertmethode geschätzt. Die Bewertung erfolgt zum Preis, der bei einem sorgfältigen Verkauf im Zeitpunkt der Schätzung wahrscheinlich erzielt würde. Bei Erwerb oder Veräusserung von Grundstücken im Fondsvermögen sowie auf den Abschluss jedes Rechnungsjahres muss der Verkehrswert der Grundstücke im Fondsvermögen durch die Schätzungsexperten überprüft werden. Der Verkehrswert der einzelnen Immobilien stellt einen bei gewöhnlichem Geschäftsverkehr und unter Annahme eines sorgfältigen Kauf- und Verkaufsverhaltens mutmasslich erzielbaren Preis dar. Im Einzelfall werden, insbesondere beim Kauf und Verkauf von Fondsliegenschaften, eventuelle Opportunitäten im Interesse des Fonds bestmöglich genutzt.

Dies kann zu Abweichungen zu den Bewertungen führen.

Der Ausgabepreis der Anteile einer Klasse ergibt sich wie folgt: im Hinblick auf die Ausgabe berechneter Nettoinventarwert, zuzüglich der Nebenkosten (Handänderungssteuern, Notariatskosten, Gebühren, marktkonforme Courtagen, Abgaben usw.), die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus der Anlage des einbezahlten Betrages erwachsen und zuzüglich der Ausgabekommission. Die Höhe der Nebenkosten und der Ausgabekommission ist aus der nachfolgenden Ziff. 1.11 ersichtlich.

Der Rücknahmepreis der Anteile einer Klasse ergibt sich wie folgt: im Hinblick auf die Rückgabe berechneter Nettoinventarwert, abzüglich der Nebenkosten (Handänderungssteuern, Notariatskosten, Gebühren, marktkonforme Courtagen, Abgaben usw.), 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 aus der nachfolgenden Ziff. 1.11 ersichtlich.

Ausgabe- und Rücknahmepreise werden auf 0.01 EUR bzw. 0.01 CHF gerundet.

Die Fondsleitung veröffentlicht den Inventarwert der Fondsanteile gleichzeitig mit der Bekanntgabe an die mit dem regelmässigen börslichen Handel der Anteile betraute Bank oder das damit betraute Wertpapierhäuser im Publikationsorgan.

1.8 Verwendung der Erträge

Grundsätzlich wird der Nettoertrag innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Geschäftsjahres spesenfrei an die Anleger ausgeschüttet. Kapitalgewinne werden in der Regel nicht ausgeschüttet, sondern im Fonds zur Wiederanlage zurückbehalten.

1.9 Anlageziel und Anlagepolitik des Immobilienfonds

1.9.1 Anlageziel

Das Anlageziel des Immobilienfonds besteht hauptsächlich darin, durch ein international breit diversifiziertes Immobilienportfolio eine nachhaltige Ertragskraft und eine Wertsteigerung des Immobilienbestandes zu erreichen, die auf einem sorgsamem Umgang mit nicht-erneuerbaren Ressourcen und dem Klimaschutz basieren.

Durch die normative, strategische und operative Verankerung spielt die Nachhaltigkeit bei allen Entscheidungen der Fondsleitung eine zentrale Rolle – sei es in Bezug auf den verwalteten Immobilienfonds und die zugrundeliegenden Immobilienwerte sowie die Weiterentwicklung der Organisation.

1.9.2 Anlagepolitik

UBS (CH) Property Fund – Europe investiert in erster Linie in Büro-, Einzelhandels-, Industrie- und Logistikimmobilien in der gesamten Europäischen Union sowie in den EFTA-Mitgliedsstaaten (ex Schweiz) sowie in den einzelnen Mitgliedsländern des Vereinigten Königreichs, wobei Anlagen in denjenigen Ländern zulässig sind, in denen eine den schweizerischen Vorschriften entsprechende Verkehrswertschätzung gewährleistet ist (vgl. Ziff. 4.2) und in andere gemäss Fondsvertrag zulässige Anlagen.

Der Immobilienfonds investiert an etablierten oder entwicklungsfähigen Standorten und strebt bei der Auswahl der Immobilien eine angemessene Streuung nach Sektoren, Örtlichkeiten, Grössenordnung und Mietern (Branchen) an. Die jeweiligen steuerlichen Gegebenheiten der verschiedenen Länder finden bei der Umsetzung der Anlagepolitik ebenfalls Berücksichtigung. Der Immobilienbestand wird entsprechend den Markterfordernissen verwaltet, wobei angestrebt wird, diesen gegebenenfalls durch Modernisierung, Umstrukturierung oder Verkauf zu optimieren. Die Gewichtung der Investitionsländer innerhalb der Europäischen Union sowie der EFTA-Mitgliedsstaaten (ex Schweiz) sowie in den einzelnen Mitgliedsländern des Vereinigten Königreichs erfolgt unter Berücksichtigung der Wirtschaftskraft der jeweiligen Länder, wobei auf Deutschland eine substantielle Quote der Immobilienwerte entfällt. Ferner liegt der Investitionsschwerpunkt auf den wichtigsten Volkswirtschaften Westeuropas, insbesondere auf Frankreich, Grossbritannien, Italien, Skandinavien und Spanien. Zur Erreichung einer optimalen Struktur kann die Fondsleitung die Immobilienwerte einschliesslich Zugehör je nach länder-spezifischen Eigenheiten entweder direkt oder

indirekt über eine oder mehrere Tochtergesellschaften resp. Zweckgesellschaften in verschiedenen Jurisdiktionen halten. Der ausschliessliche Zweck von Tochtergesellschaften ist das Halten von Anlagen (inklusive Tochtergesellschaften) für Rechnung des Immobilienfonds. Die Fondsleitung muss dabei die Kontrolle über die Tochtergesellschaften namentlich über Zweck, Beherrschung, Stimmrechte etc. ausüben. Diese Tochtergesellschaften können auch als Holdinggesellschaften ausgestaltet werden, die ihrerseits wieder indirekt über Tochter- und/oder Immobiliengesellschaften in Immobilienwerte investieren.

Ebenfalls kann Zugehör – soweit aus steuerlichen, regulatorischen oder anderen Gründen in den Investitionsländern geboten – über eine gesonderte Tochtergesellschaft gehalten werden. Die Fondsleitung muss dabei die Kontrolle über die Tochtergesellschaft namentlich über Zweck, Beherrschung, Stimmrechte etc. ausüben.

Die Umsetzung der nachhaltigen Anlagepolitik erfolgt mittels **Integration** von Nachhaltigkeitskriterien insbesondere betreffend Ressourcenschonung und Klimaschutz bei Anlageentscheidungen und bei der Bewirtschaftung der Liegenschaften. Im Rahmen des Kaufprozesses von Liegenschaften sowie bei Bestandesliegenschaften wird eine interne Nachhaltigkeitsbewertung angewendet. Dabei werden Kriterien wie ökologische Qualität, Bausubstanz, physische Umweltrisiken, Effizienzmassnahmen im Betrieb sowie Sicherheit berücksichtigt. Die Fondsleitung hat für den Immobilienfonds folgende **Nachhaltigkeitsziele** (sog. «Zielmatrix») festgelegt:

- CO₂-Emissionen (kg CO₂e/m² VMF*/Jahr): -50% bis 2030 (Basis 2019)^{***}
- Energieverbrauch (kWh**/m² VMF/Jahr): -30% bis 2040 (Basis 2019)^{***}
- Erneuerbare Energiequellen (Anteil in % des Portfolios): mindestens 50% bis 2040
- Gebäudelabel (inkl. Energieausweise) für Liegenschaften: mindestens 90% bis 2030
- Klimaneutralität (Netto-Null CO₂ Ziel) des Portfolios: 100% bis 2050^{***}
- Abdeckungsgrad Daten: 100% bis 2030^{***}

* VMF = Vermietbare Flächen

** kWh = Kilowattstunde

*** Aufgrund von Transaktionen und Projekten kann es zu vorübergehenden Abweichungen von bis zu 5% kommen.

Der Energieverbrauch des Gesamtportfolios wird jährlich auf der Basis der Energierechnungen identifiziert und anhand branchenüblicher Kennzahlen ermittelt.

Die Verbrauchswerte werden durch die Verwaltungen erfasst. Es wird ein Plausibilisierungskcheck gestützt auf internen Erfahrungswerten mit Fokus auf Identifizierung von Datenlücken, Fehler bei den Verteilungsschlüsseln, sowie Fehler bei der Erfassung der Rechnungen durchgeführt.

Zusätzlich werden, um wetterbedingte Faktoren abzufedern und die effektive Performance des Gebäudes abzubilden, die Verbrauchswerte heizgradtagkorrigiert.

Die relativen Kennzahlen werden pro vermietbare Fläche (VMF) angegeben.

Anhand der Verbrauchswerte, der VMF sowie unter Berücksichtigung des Energieträgers wird für jede Liegenschaft und

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

Die Kennzahlen werden im Jahresbericht des Immobilienfonds auf der folgenden Webseite veröffentlicht:

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

Zusätzlich veröffentlicht die Fondsleitung jährlich einen umfassenden Nachhaltigkeitsbericht:

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

Die Publikation der Kennzahlen und die Nachhaltigkeitsberichterstattung erfüllt dabei die Standards der Global Reporting Initiative (GRI), ein Rahmenwerk für eine transparente Nachhaltigkeitsberichterstattung (www.globalreporting.org).

Die Aspekte der Nachhaltigkeit werden in den gesamten Entscheidungsprozess miteinbezogen und entlang des gesamten Lebenszyklus der Liegenschaften umgesetzt. Die Fondsleitung verfolgt die folgenden Nachhaltigkeitsansätze:

ESG-Integration

- Integration von Nachhaltigkeitsaspekten bei Anlageentscheidungen und bei der Bewirtschaftung der Liegenschaften, insbesondere betreffend Ressourcenschonung und Klimaschutz; im Rahmen des Kaufprozesses werden alle Liegenschaften einer Nachhaltigkeitsbewertung unterzogen. Dabei werden Kriterien wie ökologische Qualität, Bausubstanz, physische Umweltrisiken, Effizienzmassnahmen im Betrieb sowie Sicherheit einer internen Nachhaltigkeitsprüfung unterzogen und beeinflussen den Kaufentscheid. Ferner werden für alle neu erworbenen Liegenschaften Optimierungsmöglichkeiten systematisch identifiziert und deren Umsetzung in Abhängigkeit mit der Investitionsplanung des Immobilienfonds geprüft: Die Fondsleitung reduziert in den Liegenschaften mit wassersparenden Armaturen den Wasserverbrauch indem bei Geräten ausschliesslich energie- und wassereffiziente Modelle eingesetzt werden oder Neubauten gemäss den neuesten Nachhaltigkeitsstandards geplant und gebaut werden. Bezüglich Qualität und Effizienz bei der Verwendung von Baustoffen werden maximale Rezyklierbarkeit sowie eine Verminderung der Schadstoffemissionen angestrebt.
- Die Umsetzung von Dekarbonisierungsmassnahmen bei Bestandesliegenschaften erfolgt laufend sowie im Rahmen von Bau- und Sanierungsmassnahmen, namentlich mittels Ergreifung von energetischen Massnahmen zwecks Verbesserung der Energieeffizienz sowie mittels Förderung von erneuerbaren Energien (z.B. Einbau von Photovoltaikanlagen für eine nachhaltige Produktion von Strom aus erneuerbaren Energiequellen sowie Sanierungen zur Verbesserung der Energieeffizienz und des CO₂-Fussabdrucks); Investitionen in erneuerbare Heizsysteme;

alle Neubauten erhalten eine externe energetische Zertifizierung (z.B. DGNB, LEED, BREEAM).

- Unterhaltsmassnahmen bei Bestandesliegenschaften mittels Identifizierung von Optimierungsmassnahmen durch Erfassen und Analysieren von Energieverbrauch; weitere Optimierungsmassnahmen werden in Zusammenarbeit mit den zuständigen Liegenschaftsverwaltungen ermittelt.

Ausschlusskriterien (Negatives Screening)

in Bezug auf die Zulassung von Mietern und die Zusammenarbeit mit Dienstleistern (z.B. Prüfung von kommerziellen Mietern vor Vertragsabschluss und bei Erneuerung von Mietverträgen auf ihre Zugehörigkeit zu nicht konformen Branchen wie zum Beispiel Kohlenindustrie, Kernenergie, Rüstung, Erwachsenenunterhaltung). Bei den **Ausschlusskriterien** gilt eine Nulltoleranz.

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

1.9.3 Der Einsatz der Derivate

Die Fondsleitung darf Derivate ausschliesslich zur Absicherung von Zins-, Währungs-, Kredit- und Marktrisiken einsetzen. Der Einsatz von Derivaten darf jedoch auch unter ausserordentlichen Marktverhältnissen nicht zu einer Abweichung von den Anlagezielen beziehungsweise zu einer Veränderung des Anlagecharakters des Fonds führen. Bei der Risikomessung gelangt der Commitment-Ansatz I zur Anwendung.

Der Einsatz von Derivaten ist auf engagementreduzierende Derivatpositionen beschränkt und in seiner ökonomische Wirkung dem Verkauf eines Basiswertes bez. der Reduktion einer Verpflichtung (Kreditaufnahme) ähnlich. Aufgrund des angewendeten Risikomessverfahrens übt der Einsatz der Derivate weder eine Hebelwirkung auf das Fondsvermögen aus noch entspricht dieser einem Leerverkauf.

Die Fondsleitung muss jederzeit in der Lage sein, die mit Derivaten verbundenen Liefer- und Zahlungsverpflichtungen nach Massgabe der Kollektivanlagengesetzgebung aus dem Fondsvermögen zu erfüllen.

Es dürfen nur Derivat-Grundformen verwendet werden. Diese sind im Fondsvertrag § 12 näher umschrieben.

Die Fondsleitung kann sowohl standardisierte als auch nicht standardisierte Derivate einsetzen. Sie kann die Geschäfte mit Derivaten an einer Börse, an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt oder OTC (Over-the-Counter) abschliessen. Die im Zusammenhang mit OTC-Derivaten zu beachtenden Rahmenbedingungen sind im Fondsvertrag § 12 festgehalten.

Die Sicherheitenstrategie im Rahmen von Geschäften mit derivativen Finanzinstrumenten sieht wie folgt aus:

Im Zusammenhang mit Geschäften mit derivativen Finanzinstrumenten können Gegenparteiisiken auftreten. Diese Risiken werden wie folgt minimiert:

Umfang der Besicherung:

Die Besicherung von Derivatgeschäften richtet sich nach den einschlägigen Vorschriften für die Abwicklung von solchen Geschäftsarten. Zentral abgewickelte Derivatgeschäfte unterliegen immer einer Besicherung. Der Umfang und die Höhe

richten sich nach den jeweiligen Vorschriften der zentralen Gegenpartei, resp. der Clearingstelle.

Der Wert der ausgetauschten Sicherheiten muss dauernd mindestens dem Wiederbeschaffungswert der ausstehenden Derivatgeschäfte entsprechen. Für nicht zentral abgewickelte Derivatgeschäfte kann die Fondsleitung oder ihre Beauftragten mit den Gegenparteien gegenseitige Besicherungsvereinbarungen abschliessen. Zudem können einzelne Sicherheiten mit einem Abschlag bewertet werden. Dieser Abschlag richtet sich nach der Volatilität der Märkte und der voraussichtlichen Liquidierbarkeit der Sicherheit.

Als Sicherheiten sind die folgenden Arten zulässig:

- Aktien, sofern sie an einer Börse oder einem anderen, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt werden, die über eine hohe Liquidität verfügen und Bestandteil eines massgebenden Indexes sind.
- Den Aktien gleichgestellt sind börsennotierte ETFs in der Form von Effektenfonds, übrige Fonds für traditionelle Anlagen nach Schweizer Recht oder von OGAW, sofern sie einen oben stehenden Index nachbilden und den Index physisch replizieren. Swap-basierte, synthetisch replizierende ETFs sind nicht zulässig.
- Obligationen, sofern sie an einer Börsen oder einem anderen, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt werden und der Emittent über eine erstklassige Bonität verfügt. Bei Staatsanleihen aus den USA, Japan, UK, Deutschland, Schweiz (inkl. Bundesländer und Kantone) ist kein Rating notwendig.
- Handelbare Schatzbriefe und Schatzanweisungen mit einer Staatsgarantie sind Staatsanleihen gleichgestellt, sofern der Staat oder die Emission über ein erstklassiges Rating verfügt oder sie von den USA, Japan, UK, Deutschland, der Schweiz (inkl. Bundesländer und Kantone) herausgegeben werden.
- Geldmarktfonds, sofern sie der AMAS-Richtlinie oder der CESR Guideline für Geldmarktfonds entsprechen, eine tägliche Rückgabemöglichkeit gegeben ist und die Anlagen von hoher Qualität sind, resp. von der Fondsleitung als erstklassig eingestuft werden.
- Barmittel (Cash Collateral), sofern sie auf eine frei konvertierbare Währung lauten.

Sicherheitsmargen:

Bei Besicherung von nicht zentral abgerechneten Derivaten gelten folgende Mindestabschläge (% Abzug vom Marktwert), sofern eine Besicherungsvereinbarung mit der Gegenpartei abgeschlossen worden ist:

Barmittel	0%
Staatsanleihen mit Restlaufzeit bis 1 Jahr	1-3%
Staatsanleihen mit Restlaufzeit von 1 Jahr bis 5 Jahre	3-5%
Staatsanleihen mit Restlaufzeit von 5 Jahren bis 10 Jahre	4-6%
Staatsanleihen mit Restlaufzeit über 10 Jahre	5-7%

Barsicherheiten können wie folgt und mit folgenden Risiken wieder angelegt werden:

Die Wiederanlage der Barsicherheiten muss immer in derselben Währung wie die der entgegengenommenen Sicherheiten erfolgen.

Die Fondsleitung überwacht die Risiken aus der Wiederanlage der Barsicherheiten regelmässig. Trotzdem unterliegen diese Anlagen einem Kreditrisiko und der Wert kann durch Wertschwankungen beeinträchtigt werden. Zudem kann ein gewisses Liquiditätsrisiko nicht ausgeschlossen werden.

1.10 Nettoinventarwert

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

Der Nettoinventarwert eines Anteils einer Klasse ergibt sich aus der der betreffenden Anteilsklasse am Verkehrswert des Fondsvermögens zukommenden Quote, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten des Immobilienfonds, die der betreffenden Anteilsklasse zugeteilt sind, sowie um die bei einer allfälligen Liquidation des Immobilienfonds wahrscheinlich anfallenden Steuern, dividiert durch die Anzahl der sich im Umlauf befindlichen Anteile der entsprechenden Klasse. Er wird auf 0.01 EUR gerundet.

1.11 Vergütungen und Nebenkosten

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

Anteile der Anteilsklasse (EUR) I: Verwaltungskommission der Fondsleitung	höchstens 1,5% p.a.
Anteile der Anteilsklasse (CHF hedged) I: Verwaltungskommission der Fondsleitung:	höchstens 1,5% p.a.

Diese wird verwendet für die Leitung des Immobilienfonds und der Immobiliengesellschaften sowie die Vermögensverwaltung des Immobilienfonds.

Ausserdem werden damit die folgenden Dienstleistungen Dritter vergütet werden:

- Ausgewählte PM-Funktionen
- Asset Management

Ferner werden aus der Verwaltungskommission der Fondsleitung Rabatte gemäss Ziff. 1.11.3 des Prospekts gezahlt.

Anteile der Anteilsklasse (EUR) I: Depotbankkommission	höchstens 0,1% p.a.
Anteile der Anteilsklasse (CHF hedged) I: Depotbankkommission	höchstens 0,1% p.a.

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

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

Die effektiv angewandten Sätze der Verwaltungskommission der Fondsleitung sowie der Depotbankkommission sind jeweils aus dem Jahres- und Halbjahresbericht ersichtlich.

1.11.2 Total Expense Ratio

Der Koeffizient der gesamten, laufend dem Fondsvermögen belasteten Kosten (Total Expense Ratio (TER)) betrug:

Geschäftsjahr	(TER ^{REF}) - GAV	(TER ^{REF}) - MV (Market Value)
2018/2019		
Anteilsklasse (EUR) I	n/a	n/a
Anteilsklasse (CHF hedged) I	0.5%	n/a
2019/2020		
Anteilsklasse (EUR) I	n/a	n/a
Anteilsklasse (CHF hedged) I	0.98%	n/a
2020/2021		
Anteilsklasse (EUR) I	n/a	n/a
Anteilsklasse (CHF hedged) I	0.83%	n/a
2021/2022		
Anteilsklasse (EUR) I	n/a	n/a
Anteilsklasse (CHF hedged) I	0.88%	n/a

1.11.3 Zahlung von Retrozessionen und Rabatten

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

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

- Gebühren der Fondsleitung bezahlt werden und somit das Fondsvermögen nicht zusätzlich belasten;
- aufgrund von objektiven Kriterien gewährt werden;

- sämtlichen Anlegern, welche die objektiven Kriterien erfüllen und Rabatte verlangen, unter gleichen zeitlichen Voraussetzungen im gleichen Umfang gewährt werden.

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

- a) Die Mindestanlage in die mit «UBS (CH) Property Fund» sowie «Residentia» bezeichneten Immobilienfonds. Die Geltendmachung von Rabatten ist nur für Bestände an «UBS (CH) Property Fund» sowie «Residentia» zulässig, an denen der Anleger allein rechtlich und wirtschaftlich berechtigt ist und die er nicht für Dritte hält bzw. investiert. Dies ist auch erfüllt, wenn ein Anleger seinen Bestand an «UBS (CH) Property Fund» sowie «Residentia» über verschiedene Depots (auch bei Drittbanken) und / oder Mandate innerhalb und ausserhalb von UBS hält. Demgegenüber ist die gemeinschaftliche Erbringung der Mindestanlage («Aggregation» bzw. «Addition») in die mit «UBS (CH) Property Fund» sowie «Residentia» bezeichneten Immobilienfonds in den folgenden, abschliessend genannten Fällen zulässig und für die Bemessung der entsprechenden Rabatthöhe massgebend, wobei Rabatte nicht kumuliert werden können:

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

dessen/deren wirtschaftlich Berechtigte(r) ausschliesslich die vorgenannte Versicherung ist. Ebenfalls mitberücksichtigt wird die unternehmenseigene Vorsorgeeinrichtung, die den Zweck der beruflichen Vorsorge zum Gegenstand hat, des/der eigens für die Vorsorgeeinrichtung aufgelegte(n) Einanlegerfonds, dessen/deren wirtschaftlich Berechtigte(r) ausschliesslich die vorgenannte Vorsorgeeinrichtung ist sowie der im Auftrag dieser Vorsorgeeinrichtung von einem Vermögensverwalter im Rahmen eines Mandats verwalteten Vermögen, dessen/deren wirtschaftlich Berechtigte(r) ausschliesslich die vorgenannte Vorsorgeeinrichtung ist. In der vorgenannten Aggregation werden ebenfalls jene Vorsorgegelder mitberücksichtigt, die die unternehmenseigene Vorsorgeeinrichtung in eine Sammelstiftung eingebracht hat bzw. von einer Sammelstiftung verwaltet werden. Nicht rabattberechtigt sind anderweitige «pooling-fähige» Lösungen/Vehikel mit oder ohne eigene Rechtspersönlichkeit bzw. Anlagelösungen, die aufgrund vertraglicher Verbindung bestehen, Asset Management Einheiten und/oder Fondsleitungen, die derselben Gruppe/demselben Konzern gemäss Art. 963 OR angehören und «pooling-fähige» Lösungen/Vehikel aufsetzen können sowie deren «pooling-fähige» Lösungen/Vehikel;

- Vorsorgeeinrichtungen, die den Zweck der beruflichen Vorsorge zum Gegenstand haben einschliesslich des/der eigens für die Vorsorgeeinrichtung aufgelegte(n) Einanlegerfonds, dessen/deren wirtschaftlich Berechtigte(r) ausschliesslich die vorgenannte Vorsorgeeinrichtung ist sowie der im Auftrag dieser Vorsorgeeinrichtung von einem Vermögensverwalter im Rahmen eines Mandats verwalteten Vermögen, dessen/deren wirtschaftlich Berechtigte(r) ausschliesslich die vorgenannte Vorsorgeeinrichtung ist. Nicht rabattberechtigt sind anderweitige «pooling-fähige» Lösungen/Vehikel mit oder ohne eigene Rechtspersönlichkeit bzw. Anlagelösungen, die aufgrund vertraglicher Verbindung bestehen, Asset Management Einheiten und/oder Fondsleitungen, die derselben Gruppe/demselben Konzern gemäss Art. 963 OR angehören und «pooling-fähige» Lösungen/Vehikel aufsetzen können sowie deren «pooling-fähige» Lösungen/Vehikel.

- b) Das Vorliegen einer mit UBS abgeschlossenen schriftlichen Vereinbarung wie zum Beispiel einer Rabattvereinbarung, welche die weiteren Einzelheiten regelt.

Die unter den Buchstaben a) und b) genannten Kriterien müssen kumulativ erfüllt sein. Kollektive Kapitalanlagen resp. Fondsleitungen sowie anderweitige «pooling-fähige» Lösungen/Vehikel mit oder ohne eigene Rechtspersönlichkeit bzw. Anlagelösungen, die aufgrund vertraglicher Verbindung bestehen, die in diesen Immobilienfonds investieren, sind nicht berechtigt, Rabatte zu verlangen; hiervon ausgenommen sind Einanlegerfonds im Sinne des vorstehenden Buchstabens a). Auf Anfrage des Anlegers legt die Fondsleitung die entsprechende Höhe der Rabatte kostenlos offen.

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

Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung, Depotbank und/oder Vertreiber im Inland bei der Ausgabe von Anteilen der Anteilsklasse (EUR) I höchstens 5%

Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung, Depotbank und/oder Vertreiber im Inland bei der Ausgabe von Anteilen der Anteilsklasse (CHF hedged) I höchstens 5%

Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung, Depotbank und/oder Vertreiber im Inland bei der Rücknahme von Anteilen der Anteilsklassen (EUR) I höchstens 2%

Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung, Depotbank und/oder Vertreiber im Inland bei der Rücknahme von Anteilen der Anteilsklassen (CHF hedged) I höchstens 2%

1.11.5 Nebenkosten zugunsten des Fondsvermögens, die dem Immobilienfonds aus der Anlage des einbezahlten Betrages bzw. dem Verkauf von Anlagen erwachsen (Auszug aus § 17 und § 19 des Fondsvertrags)

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

1.11.6 Gebührenteilungsvereinbarungen («commission sharing agreements») und geldwerte Vorteile («soft commissions»)

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

1.11.7 Anlagen in verbundene kollektive Kapitalanlagen

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

1.12 Einsicht der Berichte

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

1.13 Rechtsform des Anlagefonds

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

Der Immobilienfonds basiert auf einem Kollektivanlagevertrag (Fondsvertrag), in dem sich die Fondsleitung verpflichtet, den Anleger⁽¹⁾ nach Massgabe der von ihm erworbenen Fondsanteile am Immobilienfonds zu beteiligen und diesen gemäss den Bestimmungen von Gesetz und Fondsvertrag selbständig und im eigenen Namen zu verwalten. Die Depotbank nimmt nach Massgabe der ihr durch Gesetz und Fondsvertrag übertragenen Aufgaben am Fondsvertrag teil.

1.14 Die wesentlichen Risiken

Die nachstehend genannten Risiken stellen keine abschliessende Aufzählung dar.

Risiken von Immobilien:

Allgemeines:

Die wesentlichen Risiken des Immobilienfonds bestehen in der Abhängigkeit von konjunkturellen Entwicklungen, in der Veränderung des europäischen Immobilienmarkts und von standortgebundenen Eigenheiten (z.B. Recht und Steuern, Wechselkurs, politische Stabilität und damit zusammenhängende mögliche erschwerte Durchsetzbarkeit von Rechten und Pflichten), in der beschränkten Liquidität, in der Zinsentwicklung, in Umweltrisiken / Altlasten, im Wettbewerb sowie in der Preisbildung.

Diese spezifischen Risiken bestehen auch bei Investitionen in Immobilienwerte, die von Immobiliengesellschaften gehalten werden. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass im Falle des Erwerbs von Beteiligungen an Immobiliengesellschaften diese mit nur schwer erkennbaren Verpflichtungen belastet sein können.

Ebenfalls ist der Immobilienfonds nachhaltigkeitsbezogenen Risiken ausgesetzt (siehe untenstehenden Absatz). Das Eintreten der vorgenannten Risiken kann tatsächlich oder potenziell wesentliche negative Auswirkungen auf den Wert der Investitionen und somit die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie die Reputation des Immobilienfonds haben.

Derartige Risiken können nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Risiken in der Wertentwicklung:

Die Wertentwicklung von Immobilienanlagen unterliegt vielen Faktoren, die ausserhalb der Kontrolle von Fondsleitung und Depotbank liegen. Als Beispiele seien ungünstige Veränderungen der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, ungünstige lokale Marktbedingungen und Risiken in Verbindung mit dem Erwerb, der Finanzierung, dem Besitz, dem Betrieb und der Veräusserung von Immobilien erwähnt. Die Bewertung der Immobilienanlagen durch die akkreditierte Schätzungsexpertin erfolgt zum Preis, der bei einem sorgfältigen Verkauf im Zeitpunkt der Schätzung wahrscheinlich erzielt würde. Der Verkehrswert der einzelnen Immobilien stellt einen bei gewöhnlichem Geschäftsverkehr und unter Annahme eines sorgfältigen Kauf- und Verkaufsverhaltens mutmasslich erzielbaren Preis dar. Im Einzelfall werden, insbesondere beim Kauf und Verkauf von Fondsliegenschaften, eventuelle Opportunitäten im Interesse des Fonds bestmöglich genutzt. Dies kann zu Abweichungen zu den Bewertungen führen.

Risiken infolge eingeschränkter Marktliquidität:

Anlagen in Immobilien können je nach Marktsituation weitgehend illiquid werden. Unter Umständen kann für solche Anlagen kein eigentlicher Markt bestehen. Es ist deshalb nicht für jede Immobilie garantiert, dass zum Zeitpunkt einer notwendigen Veräusserung eine Nachfrage besteht.

Risiken aus Fremdfinanzierung:

Der Immobilienfonds wird seine Investitionen in Immobilien teilweise auch durch Fremdkapital finanzieren. Die Nutzung von Fremdkapital erhöht die Anfälligkeit von Investitionen gegenüber ungünstigen Konjunkturfaktoren, wie beispielsweise steigenden Zinssätzen, einem wirtschaftlichen Abschwung oder einer Verschlechterung einer Immobilieninvestition oder ihres Marktes.

Nachhaltigkeitsbezogene Risiken:

Aktuell fehlt eine in der Schweiz standardisierte Definition der Nachhaltigkeit («Nachhaltigkeitstaxonomie»). Im Zusammenhang mit den Nachhaltigkeitskriterien besteht das Risiko, dass diese mit einer möglichen künftigen Nachhaltigkeitstaxonomie nicht im Einklang stehen.

Der Klimawandel und dessen Auswirkungen bergen potenziell finanzielle Risiken. Finanzbezogene Klimarisiken können in zwei Kategorien eingeteilt werden: physische Risiken und Transitionsrisiken. Physische Risiken bestehen, wenn beispielsweise Schäden an Immobilien aufgrund von klimabedingten Naturkatastrophen zunehmen. Transitionsrisiken entstehen beispielsweise aufgrund eingreifender Massnahmen der Klimapolitik. Die Auswirkungen von physischen Risiken zum Beispiel werden soweit möglich über Elementarschadenversicherungen abgesichert.

Die von der Fondsleitung definierten Nachhaltigkeitskriterien (siehe oben) ermöglichen gleichzeitig die Reduktion der Transitionsrisiken, indem der Energieverbrauch des Portfolios gemessen und anhand von festgelegten Kennzahlen ausgewiesen wird (siehe Ziff. 1.9.2 des Prospekts).

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

1.15 Liquiditätsrisikomanagement / Angaben über den Prozess zum Liquiditätsmanagement

Gemäss den geltenden Bestimmungen des Fondsvertrages kann der Anleger seinen Anteil jeweils auf das Ende eines Rechnungsjahres, unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten, kündigen. Entsprechend identifiziert, überwacht und rapportiert die Fondsleitung die Liquiditätsrisiken der Vermögenswerte des Immobilienfonds im Hinblick auf die Rücknahme von Anteilen respektive dem Nettovermögensabfluss. Die verwendeten Instrumente und Modelle erlauben die Analyse verschiedener Szenarien sowie Stresstests.

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

2 Informationen über die Fondsleitung

2.1 Allgemeine Angaben zur Fondsleitung

Fondsleitung ist UBS Fund Management (Switzerland) AG, Basel. Sie ist seit der Gründung im Jahre 1959 als Aktiengesellschaft im Fondsgeschäft tätig.

2.2 Weitere Angaben zur Fondsleitung

Die Fondsleitung verwaltete in der Schweiz per 31. Dezember 2022 insgesamt 407 Wertschriftenfonds und 8 Immobilienfonds mit einem Gesamtvermögen von CHF 302 081 Mio. Weiter erbringt die Fondsleitung insbesondere die folgenden Dienstleistungen:

- Administrationsdienstleistungen für kollektive Kapitalanlagen;
- Vertretung ausländischer kollektiver Kapitalanlagen.

2.3 Verwaltungs- und Leitungsorgane

Verwaltungsrat

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

Geschäftsleitung

- Eugène Del Cioppo, Geschäftsführer
- Georg Pfister, Stellvertretender Geschäftsführer und Leiter Process, Platform, Systems und Leiter Finance, HR
- Urs Fäs, Leiter Real Estate Funds
- Christel Müller, Leiterin Corporate Governance & Change Management
- Thomas Reisser, Leiter Compliance

2.4 Gezeichnetes und einbezahltes Kapital

Die Höhe des gezeichneten Aktienkapitals der Fondsleitung beträgt 1 Million CHF. Das Aktienkapital ist in Namenaktien eingeteilt und zu 100% einbezahlt. UBS Fund Management (Switzerland) AG ist eine 100%ige Konzerngesellschaft von UBS Group AG.

2.5 Übertragung von Teilaufgaben

Folgende Teilaufgaben sind übertragen:

- Ausgewählte PM-Funktionen (unterstützende Tätigkeiten aus Portfolioperspektive wie Evaluations- oder Due Diligence Aufgaben, jedoch keine den Investitionsentscheid betreffende Tätigkeiten)
- Kauf und Verkauf von Grundstücken
- Construction & Development
- Asset Management (Liegenchaftsbewirtschaftung)
- Liegenchaftsverwaltung und technischer Unterhalt

Die genauen Ausführungen der Teilaufgaben an die folgenden UBS Einheiten sind mittels eines zwischen der jeweiligen Einheit und UBS Fund Management (Switzerland) AG abgeschlossenen Vertrages geregelt:

- UBS Limited Nederlandse Vestiging B.V.
- UBS Immobilier (France) S.A.
- UBS Real Estate GmbH
- UBS Asset Management (Italia) SGR SpA
- UBS Europe SE, sucursal en España
- UBS Asset Management (UK) Ltd

Die Liegenchaftsverwaltung und der technische Unterhalt sind an die folgenden Firmen übertragen:

Belgien	BNP Paribas Real Estate Avenue Louise 235, Louizalaan 1050 Bruxelles
Deutschland	Wevato GmbH Bockenheimer Landstr. 101 60325 Frankfurt
Italien	Cushman & Wakefield Via Filippo Turati 16/18 20121 Milano
Niederlande	CBRE B.V. Anthony Fokkerweg 15 1059 CM Amsterdam
Norwegen	Malling & Co. Forvaltning AS Dronning Mauds gate 15 Postboks 1883 Vika 0124 Oslo
Spanien	Cushman & Wakefield Passeig de Gràcia, 56 - 7ª Planta 08007 Barcelona

2.6 Ausübung von Mitgliedschafts- und Gläubigerrechten

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

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

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

3 Informationen über die Depotbank

3.1 Allgemeine Angaben zur Depotbank

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

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

3.2 Weitere Angaben zur Depotbank

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

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

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

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

4 Informationen über Dritte

4.1 Zahlstellen

Zahlstellen sind UBS Switzerland AG, Bahnhofstrasse 45, 8001 Zürich und ihre Geschäftsstellen in der Schweiz.

4.2 Schätzungsexpertin

Die Fondsleitung hat mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde Wüest Partner AG, Zürich als Schätzungsexpertin beauftragt.

Wüest & Partner AG zeichnet sich durch langjährige Erfahrung in der Bewertung von Immobilien aus und weist die entsprechenden Marktkenntnisse auf. Die genauen Ausführungen des Auftrages regelt ein zwischen UBS Fund Management (Switzerland) AG und Wüest & Partner AG abgeschlossener Auftrag.

Innerhalb Wüest Partner AG wurden folgende Hauptverantwortliche beauftragt:

- Andreas Bleisch, Dr. rer. pol., dipl. Ing. ETH
- Pascal Marazzi-de Lima, dipl. Arch. ETH
- Christoph Axmann, MRICS, Master of Engineering Wirtschaftswissenschaften, Certified Real Estate Investment Analyst

Die Schätzungsexpertin kann im Ausland zur Schätzung der ausländischen Grundstücke Hilfspersonen beziehen. Die Schätzungsexpertin gewährleistet eine den schweizerischen Vorschriften entsprechende Verkehrswertschätzung der Immobilienwerte anhand einer dynamischen Ertragswertmethode. Die Schätzungsexpertin stellt ebenfalls sicher, dass die Hilfspersonen die Anforderungen gemäss Art. 64 Abs. 2 KAG und die Auflagen der Aufsichtsbehörde jederzeit sinngemäss erfüllen. Die Schätzungsexpertin ist verpflichtet, die Fondsleitung über den Beizug von Hilfspersonen zu informieren. Die Fondsleitung kann zusätzlich zu ihrer laufenden Prüfung der durch die Schätzungsexpertin und die lokalen Hilfspersonen vorgenommenen Verkehrswertschätzungen stichprobenartige und unabhängige Sonderprüfungen vor Ort vornehmen.

5 Weitere Informationen

5.1 Nützliche Hinweise

Anteilsklasse	Valorenummer	ISIN
(EUR) I	n/a	n/a
(CHF hedged) I	14539972	CH0145399728
Rechnungseinheit	Euro (EUR)	

5.2 Publikationen des Immobilienfonds

Weitere Informationen über den Immobilienfonds sind im letzten Jahres- bzw. Halbjahresbericht enthalten. Zudem können aktuellste Informationen im Internet unter www.ubs.com/real-estate-switzerland abgerufen werden.

Bei einer Fondsvertragsänderungen, einem Wechsel der Fondsleitung oder der Depotbank sowie der Auflösung des Immobilienfonds erfolgt die Veröffentlichung durch die Fondsleitung bei der Swiss Fund Data AG (www.swissfunddata.ch).

Veröffentlichungen des Nettoinventarwertes erfolgen für jeden Tag, an welchem Ausgaben und Rücknahmen von Fondsanteilen getätigt werden. Die Nettoinventarwerte sind jederzeit bei der Swiss Fund Data AG (www.swissfunddata.ch) einsehbar und werden jährlich nach Vorliegen des revidierten Jahresabschlusses aktualisiert.

5.3 Versicherung der Immobilien

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

5.4 Verkaufsrestriktionen

Anteile dieses Immobilienfonds dürfen innerhalb der USA weder angeboten noch verkauft oder ausgeliefert werden.

Anlegern, die US Persons sind, dürfen keine Anteile dieses Immobilienfonds angeboten, verkauft oder ausgeliefert werden.

Eine US Person ist eine Person, die:

- (i) eine United States Person im Sinne von Paragraf 7701(a)(30) des US Internal Revenue Code von 1986 in der geltenden Fassung sowie der in dessen Rahmen erlassenen Treasury Regulations ist;
- (ii) eine US Person im Sinne von Regulation S des US-Wertpapiergesetzes von 1933 (17 CFR § 230.902(k)) ist;
- (iii) keine Non-United States Person im Sinne von Rule 4.7 der US Commodity Futures Trading Commission Regulations (17 CFR § 4.7(a)(1)(iv)) ist;
- (iv) sich im Sinne von Rule 202(a)(30)-1 des US Investment Advisers Act von 1940 in der geltenden Fassung in den Vereinigten Staaten aufhält; oder
- (v) ein Trust, eine Rechtseinheit oder andere Struktur ist, die zu dem Zweck gegründet wurde, dass US Persons in diesen Immobilienfonds investieren können.

Die Fondsleitung und die Depotbank können gegenüber natürlichen oder juristischen Personen in bestimmten Ländern und Gebieten den Verkauf, die Vermittlung oder Übertragung von Anteilen untersagen oder beschränken.

6. Weitere Anlageinformationen

6.1 Profil des typischen Anlegers

Der Immobilienfonds eignet sich für Anleger mit einem langfristigen Anlagehorizont, welche ertragsorientiert sind und sich durch eine moderate Risikobereitschaft auszeichnen. Primäres Ziel ist die Substanzerhaltung der Anteile und ein teilweiser Inflationsschutz.

7 Ausführliche Bestimmungen

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

Teil II Fondsvertrag

I. Grundlagen

§ 1 Bezeichnung, Firma und Sitz von Fondsleitung und Depotbank

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

II. Rechte und Pflichten der Vertragsparteien

§ 2 Der Fondsvertrag

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

§ 3 Die Fondsleitung

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

Die Fondsleitung bleibt für die Erfüllung der aufsichtsrechtlichen Pflichten verantwortlich und wahrt bei der Übertragung von Aufgaben die Interessen der Anleger.

Für Handlungen der Personen, denen die Fondsleitung Aufgaben übertragen hat, haftet sie wie für eigenes Handeln.

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

4. Die Fondsleitung kann mit Zustimmung der Depotbank eine Änderung dieses Fondsvertrages bei der Aufsichtsbehörde zur Genehmigung einreichen (siehe § 26).
5. Die Fondsleitung kann den Immobilienfonds mit anderen Immobilienfonds gemäss den Bestimmungen von § 24 vereinigen oder gemäss den Bestimmungen von § 25 auflösen.
6. Die Fondsleitung hat Anspruch auf die in den §§ 19 und 19 vorgesehenen Vergütungen, auf Befreiung von den Verbindlichkeiten, die sie in richtiger Erfüllung ihrer Aufgaben eingegangen ist und auf Ersatz der Aufwendungen, die sie zur Erfüllung dieser Verbindlichkeiten gemacht hat.
7. Die Fondsleitung haftet dem Anleger dafür, dass die Immobiliengesellschaften, die zum Immobilienfonds gehören, die Vorschriften des KAG und des Fondsvertrags einhalten.
8. Die Fondsleitung sowie deren Beauftragte und die ihnen nahestehenden natürlichen und juristischen Personen dürfen vom Immobilienfonds keine Immobilienwerte übernehmen oder ihm abtreten. Die Aufsichtsbehörde kann in begründeten Einzelfällen Ausnahmen vom Verbot von Geschäften mit nahestehenden Personen bewilligen, wenn die Ausnahme im Interesse der Anleger ist und zusätzlich zur Schätzung der ständigen Schätzungsexpertin 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 Schätzungsexpertin sowie dem Bericht über die Marktkonformität des Kaufs- oder Verkaufspreises der Schätzungsexpertin im Sinne von Art. 32a Abs. 1 Bst. c KKV.

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

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

§ 4 Die Depotbank

1. Die Depotbank bewahrt das Fondsvermögen auf, insbesondere die unbelehnten Schuldbriefe und Aktien von Immobiliengesellschaften, falls in den ausländischen Jurisdiktionen anwendbar und umsetzbar. Sie besorgt die Ausgabe und Rücknahme der Fondsanteile sowie den Zahlungsverkehr für den Immobilienfonds. Für die laufende Verwaltung von Immobilienwerten kann sie Konten von Dritten führen lassen.
2. Die Depotbank 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 fordert, sofern dies möglich ist.

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.

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 gewährleisten eine transparente Rechnungsablage und informieren angemessen über die von ihnen aufbewahrten kollektiven Kapitalanlagen und informieren über sämtliche den Anlegern direkt oder indirekt belasteten Gebühren und Kosten sowie über von Dritten zugeflossene Entschädigungen, insbesondere Provisionen, Rabatte oder sonstige vermögenswerte Vorteile.
5. Die Depotbank kann Dritt- und Zentralverwahrer im Inland 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 delegierten Aufgaben und der Vermeidung von Interessenkonflikten einhält.

Die Depotbank haftet für den durch den Beauftragten verursachten Schaden, sofern sie nicht nachweisen kann, dass sie bei der Auswahl, Instruktion und Überwachung die nach den Umständen gebotene Sorgfalt angewendet hat. Der Prospekt enthält Ausführungen zu den mit der Übertragung der Aufbewahrung auf Dritt- und Zentralverwahrer verbundenen Risiken.

Für Finanzinstrumente darf die Übertragung im Sinne des vorstehenden Absatzes nur an beaufsichtigte Dritt-

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

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.
7. Die Depotbank hat Anspruch auf die in den §§ 18 und 19 vorgesehenen Vergütungen, auf Befreiung von den Verbindlichkeiten, die sie in richtiger Erfüllung ihrer Aufgaben eingegangen ist, und auf Ersatz der Aufwendungen, die sie zur Erfüllung dieser Verbindlichkeiten gemacht hat.
8. Die Depotbank sowie deren 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 Schätzungsexpertin des Immobilienfonds ein von diesen beziehungsweise deren Arbeitgeber und von der Fondsleitung sowie der Depotbank des Immobilienfonds unabhängiger Schätzungsexpertin die Marktformität des Kaufs- und Verkaufspreises des Immobilienwertes sowie der Transaktionskosten bestätigt.

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

§ 5 Die Anleger

1. Der Kreis der Anleger ist nicht beschränkt.
2. Die Anleger erwerben mit Vertragsabschluss und der Einzahlung in bar eine Forderung gegen die Fondsleitung auf Beteiligung am Vermögen und am Ertrag des Immobilienfonds. Die Forderung der Anleger ist in Anteilen begründet.
3. Die Anleger sind nur zur Einzahlung des von ihnen gezeichneten Anteils in den Immobilienfonds verpflichtet. Ihre persönliche Haftung für Verbindlichkeiten des Immobilienfonds ist ausgeschlossen.
4. Die Anleger erhalten bei der Fondsleitung jederzeit Auskunft über die Grundlagen für die Berechnung des Nettoinventarwertes pro Anteil. Machen die Anleger ein Interesse an näheren Angaben über einzelne Geschäfte der Fondsleitung wie die Ausübung von Mitgliedschafts- und Gläubigerrechten oder über das Riskmanagement

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

5. Die Anleger können den Fondsvertrag jeweils auf das Ende eines Rechnungsjahres unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten kündigen und die Auszahlung ihres Anteils am Immobilienfonds in bar verlangen. Die Fondsleitung kann unter bestimmten Bedingungen die während eines Rechnungsjahrs gekündigten Anteile nach Abschluss desselben vorzeitig zurückzahlen (vgl. § 17 Ziff. 2).

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

6. 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.
7. Zusätzlich können die Anteile eines Anlegers durch die Fondsleitung in Zusammenarbeit mit der Depotbank zum jeweiligen Rücknahmepreis zwangsweise zurückgenommen werden, wenn:
 - a) die Beteiligung des Anlegers am Immobilienfonds geeignet ist, die wirtschaftlichen Interessen der übrigen Anleger massgeblich zu beeinträchtigen, insbesondere wenn die Beteiligung steuerliche Nachteile für den Immobilienfonds im In- oder Ausland zeitigen kann;
 - b) Anleger ihre Anteile in Verletzung von Bestimmungen eines auf sie anwendbaren in- oder ausländischen Gesetzes, dieses Fondsvertrags oder des Prospekts erworben haben oder halten.
 - c) die wirtschaftlichen Interessen der Anleger beeinträchtigt werden, insbesondere in Fällen, wo einzelne Anleger durch systematische Zeichnungen und unmittelbar darauf folgende Rücknahmen Vermögensvorteile zu erzielen versuchen, indem sie Zeitunterschiede zwischen der Festlegung der Schlusskurse und der Bewertung des Fondsvermögens ausnutzen (Market Timing).

§ 6 Anteile und Anteilsklassen

1. Die Fondsleitung kann mit Zustimmung der Depotbank und Genehmigung der Aufsichtsbehörde jederzeit verschiedene Anteilsklassen schaffen, aufheben oder vereinigen. Alle Anteilsklassen berechtigen zur Beteiligung am ungeteilten Fondsvermögen, welches seinerseits nicht segmentiert ist.

Diese Beteiligung kann aufgrund klassenspezifischer Kostenbelastungen oder Ausschüttungen oder aufgrund klassenspezifischer Erträge unterschiedlich ausfallen und die verschiedenen Anteilsklassen können deshalb einen unterschiedlichen Nettoinventarwert pro Anteil aufweisen. Für klassenspezifische Kostenbelastungen haftet das Vermögen des Immobilienfonds als Ganzes.

2. Die Schaffung, Aufhebung oder Vereinigung von Anteilsklassen wird im Publikationsorgan bekannt gemacht. Nur die Vereinigung gilt als Änderung des Fondsvertrages im Sinne von § 26.
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.

4. Zurzeit bestehen zwei Anteilsklassen mit den Bezeichnungen (EUR) I und (CHF hedged) I. Die Anteile der Klassen (EUR) I und (CHF hedged) I sind ausschüttende Anteile und unterstehenden den in § 19 Ziff. 1 und 2 genannten Maximalsätzen der Verwaltungs- und Depotbankkommission. Anteile der Anteilsklasse (EUR) I werden in der Rechnungseinheit des Immobilienfonds in Euro (EUR) und Anteile der Anteilsklasse (CHF hedged) I werden in Schweizer Franken (CHF) ausgegeben und zurückgenommen. Die Währungsrisiken der in CHF aufgelegten Anteilsklasse (CHF hedged) I werden weitgehend abgesichert. Die Anleger können aufgrund der Währungsabsicherung nicht von einer möglichen positiven Entwicklung des Wechselkurses profitieren.
5. Die Anteile werden nicht verbrieft, sondern ausschliesslich buchmässig geführt. Der Anleger ist nicht berechtigt, die Aushändigung eines auf den Namen oder den Inhaber lautenden Anteilscheines zu verlangen.
6. Die Fondsleitung ist verpflichtet, Anleger, welche die Voraussetzungen zum Halten einer Anteilsklasse nicht mehr erfüllen, aufzufordern, ihre Anteile innert 30 Kalendertagen im Sinne von § 17 zurückzugeben oder in Anteile einer anderen Klasse umzutauschen, deren Bedingungen sie erfüllen. Leistet der Anleger dieser Aufforderung nicht Folge, kann die Fondsleitung in Zusammenarbeit mit der Depotbank entweder einen zwangsweisen Umtausch in eine andere Anteilsklasse dieses Immobilienfonds oder, sofern dies nicht möglich ist, eine zwangsweise Rücknahme im Sinne von § 5 Ziff. 6 der betreffenden Anteile vornehmen.

III. Richtlinien der Anlagepolitik

A Anlagegrundsätze

§ 7 Einhaltung der Anlagevorschriften

1. Bei der Auswahl der einzelnen Anlagen und zur Umsetzung der Anlagepolitik gemäss § 8 beachtet die

Fondsleitung im Sinne einer ausgewogenen Risikoverteilung die nachfolgend aufgeführten Grundsätze und prozentualen Beschränkungen. Diese beziehen sich auf das Fondsvermögen zu Verkehrswerten und sind ständig einzuhalten. Dieser Immobilienfonds muss die Anlagebeschränkungen gemäss § 15 erfüllen.

2. Werden die Beschränkungen durch Marktveränderungen überschritten, so müssen die Anlagen unter Wahrung der Interessen der Anleger innerhalb einer angemessenen Frist auf das zulässige Mass zurückgeführt werden. Werden Beschränkungen in Verbindung mit Derivaten gemäss § 12 nachstehend durch eine Veränderung des Deltas verletzt, so ist der ordnungsgemässe Zustand unter Wahrung der Interessen der Anleger spätestens innerhalb von drei Bankwerktagen herzustellen.

§ 8 Anlagepolitik

1. Die Fondsleitung investiert das Vermögen dieses Immobilienfonds in Immobilienwerte und Immobilienprojekte in der gesamten Europäischen Union sowie in den EFTA-Mitgliedsstaaten (ex Schweiz) sowie in den einzelnen Mitgliedsländern des Vereinigten Königreichs, d.h. in Grundstücke einschliesslich Zugehör, aber auch in Beteiligungen an und Forderungen gegen Immobiliengesellschaften, deren Zweck einzig der Erwerb und Verkauf, Vermietung und Verpachtung eigener Grundstücke ist, sofern mindestens zwei Drittel ihres Kapitals und der Stimmen im Immobilienfonds vereinigt sind.

Ausserdem darf die Fondsleitung für die Verwaltung des Immobilienfonds Tochtergesellschaften resp. Zweckgesellschaften in verschiedenen Jurisdiktionen einsetzen, deren ausschliesslicher Zweck das Halten von Anlagen für den Immobilienfonds ist. Ebenfalls kann Zugehör – soweit aus steuerlichen, regulatorischen oder anderen Gründen in den Investitionsländern geboten – über eine gesonderte Tochtergesellschaft resp. Zweckgesellschaft gehalten werden ("Mobilien-/Zugehörgesellschaft").

Die Immobilienwerte werden in erster Linie in kommerziell genutzte Immobilien (Geschäftshäuser und Liegenschaften, die ausschliesslich oder zu einem wesentlichen Teil gewerblichen Zwecken dienen bzw. gewerblich genutzte Grundstücke) oder gemischt genutzte Liegenschaften mit einem überwiegenen kommerziellen Anteil investiert. Dabei werden in erster Linie Büro-, Einzelhandels-, Industrie- und Logistikimmobilien erworben.

UBS (CH) Property Fund – Europe kann Immobilien in direktem oder indirektem Grundbesitz halten. 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.

2. Als Anlagen dieses Immobilienfonds sind zugelassen:

- a) Grundstücke einschliesslich Zugehör;
Als Grundstücke, die in einem dem schweizerischen Grundbuch gleichwertigen Register auf den Namen der Fondsleitung eingetragen sind oder für welche der Eigentumsnachweis nach den in der

jeweiligen Jurisdiktion geltenden Gesetzen erbracht werden kann, gelten:

- a. Wohnbauten im Sinne von Liegenschaften, welche zu Wohnzwecken dienen;
 - b. Kommerziell genutzte Liegenschaften;
 - c. Bauten mit gemischter Nutzung;
 - d. Stockwerkeigentum;
 - e. 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;
 - f. Baurechtsgrundstücke (inkl. Bauten und Baudienstbarkeiten).
- 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 anderen in- und ausländischen Immobilienfonds (einschliesslich Real Estate Investment Trusts) sowie Immobilieninvestmentgesellschaften und –zertifikate in allen Währungen, die an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt werden. Für die ausländischen Immobilienfonds müssen gleichwertige Bestimmungen gelten wie für schweizerische Immobilienfonds;
Die Fondsleitung darf unter Vorbehalt von § 19 Ziff. 10 Anteile an Zielfonds erwerben, die unmittelbar oder mittelbar von ihr selbst oder von einer Gesellschaft verwaltet werden, mit der sie durch gemeinsame Verwaltung oder Beherrschung oder durch eine wesentliche direkte oder indirekte Beteiligung verbunden ist.
 - d) Schuldbriefe oder andere vertragliche Grundpfandrechte.
 - e) ausländische Immobilienwerte, deren Wert entsprechend den schweizerischen Verkehrswertschätzungen hinreichend beurteilt werden kann; die ausländischen Immobilienwerte müssen in ihrer rechtlichen Ausgestaltung den in lit. a) – f., lit. b) sowie lit. d) vorstehend genannten Rechtsformen gleichwertig sein.
3. Die Immobilienwerte einschliesslich Zugehör können je nach länderspezifischen Eigenheiten zur Erreichung einer optimierten Struktur entweder direkt oder indirekt über eine oder mehrere Tochtergesellschaften resp. Zweckgesellschaften in verschiedenen Jurisdiktionen gehalten werden. Der ausschliessliche Zweck von Tochtergesellschaften ist das Halten von Anlagen (inklusive Tochtergesellschaften) für Rechnung des Immobilienfonds. Die

Fondsleitung muss dabei die Kontrolle über die Tochtergesellschaften namentlich über Zweck, Beherrschung, Stimmrechte etc. ausüben. Die Tochtergesellschaften können auch als Holdinggesellschaften ausgestaltet werden, die ihrerseits wieder indirekt über Tochter- und/oder Immobiliengesellschaften in Immobilienwerte investieren. In Bezug auf die Mobilier-/Zugehörigesellschaft muss die Fondsleitung die Kontrolle über die Gesellschaft namentlich über Zweck, Beherrschung, Stimmrechte etc. ausüben. Der Zweck einer Mobilier-/Zugehörigesellschaft ist dabei ausschliesslich auf die Vermietung und / oder Verpachtung von Zugehör i.S.v. Art. 644 Abs. 2 ZGB begrenzt, welches aufgrund des Ortsgebrauchs oder nach dem klaren Willen des Eigentümers der Hauptsache, sprich der besagten Immobilie, dauernd für deren Bewirtschaftung, Benutzung oder Verwahrung bestimmt und durch Verbindung, Anpassung oder auf andere Weise in Beziehung zur Hauptsache gebracht ist, in der sie ihr zu dienen haben. Diese innere Verbindung bzw. Konnexität wird durch die gesellschaftsrechtliche Anbindung der Mobilier-/Zugehörigesellschaft an die Immobilie zum Ausdruck gebracht, indem der Zweck bzw. die Widmung der Mobilier-/Zugehörigesellschaft ausschliesslich auf das Erwerben, Halten, Vermieten, Verpachten und Veräussern des Mobiliars/ Zugehör zugunsten der betreffenden Grundstücke des Immobilienfonds beschränkt wird. Die Mobilier-/Zugehörigesellschaft kann nicht losgelöst von einer oder mehreren Immobilien bestehen. Der Verwaltungsrat der Fondsleitung bestimmt die Mitglieder der obersten leitenden Organe der Tochtergesellschaften, die in der Regel mehrheitlich aus Zeichnungsberechtigten oder Mitarbeitern der Fondsleitung bestehen. Wo aus nationalen rechtlichen Vorschriften im Zielinvestitionsland nur eine paritätische Zusammensetzung des obersten leitenden Organs mit lokalen Mitgliedern sinnvoll ist, ist sicherzustellen, dass dem Verwaltungsrat der Fondsleitung, bzw. den Zeichnungsberechtigten oder Mitarbeitern der Fondsleitung direkt oder indirekt der Stichtscheid zukommt. Sofern nach lokalem Recht kein Stichtscheid möglich ist, soll die beherrschende Eigentümerin der lokalen Beteiligung den Stichtscheid haben. In diesem Falle müssen diese Tochtergesellschaften zu mindestens 95% vom Immobilienfonds gehalten werden, wobei sich der verbleibende Anteil des Kapitals und der Stimmrechte im Besitz von Unternehmen befinden muss, die mit der Fondsleitung verbunden sind.

Sofern zur Vermeidung von Nachteilen die Zeichnungsberechtigten oder Mitarbeiter der Fondsleitung im obersten leitenden Organ der Tochtergesellschaft in der Minderheit bleiben müssen, sorgt die Fondsleitung dafür, dass ihre Einflussmöglichkeiten auf andere Weise sichergestellt werden können.

Die Tochtergesellschaften halten ausschliesslich Anlagen für Rechnung des Immobilienfonds und die Bestimmungen in diesem Fondsvertrag hinsichtlich des Immobilienfonds gelten analog für alle Anlagen der Tochtergesellschaften. Für die Rechnungslegung werden die Anlagen der Tochtergesellschaften mit den Anlagen des Immobilienfonds konsolidiert betrachtet.

4. Die Fondsleitung darf für Rechnung des Fonds Bauten erstellen lassen. Sie darf in diesem Fall für die Zeit der Vorbereitung, des Baus oder der Gebäudesanierung der Ertragsrechnung des Immobilienfonds für Bauland und angefangene Bauten einen Bauzins zum marktüblichen Satz gutschreiben, sofern dadurch die Kosten den geschätzten Verkehrswert nicht übersteigen.
5. Die Fondsleitung strebt ein nachhaltiges Immobilienmanagement an. Das Anlageziel des Immobilienfonds besteht hauptsächlich darin, durch ein international breit diversifiziertes Immobilienportfolio eine nachhaltige Ertragskraft und eine Wertsteigerung des Immobilienbestandes zu erreichen, die auf einem sorgsamem Umgang mit nicht-erneuerbaren Ressourcen und dem Klimaschutz basieren.

Die Aspekte der Nachhaltigkeit werden in den gesamten Entscheidungsprozess anhand der im Prospekt unter Ziff. 1.9.2. beschriebenen Nachhaltigkeitsansätze **ESG-Integration** und **Ausschluss** miteinbezogen und entlang des gesamten Lebenszyklus der Liegenschaften umgesetzt.

Die Fondsleitung hat für den Immobilienfonds folgende **Nachhaltigkeitsziele** (sog. «Zielmatrix») festgelegt:

- CO₂-Emissionen (kg CO₂e/m² VMF*/Jahr): -50% bis 2030 (Basis 2019)***
- Energieverbrauch (kWh**/m² VMF/Jahr): -30% bis 2040 (Basis 2019)***
- Erneuerbare Energiequellen (Anteil in % des Portfolios): mindestens 50% bis 2040
- Gebäudelabel (inkl. Energieausweise) für Liegenschaften: mindestens 90% bis 2030
- Klimaneutralität (Netto-Null CO₂ Ziel) des Portfolios: 100% bis 2050***
- Abdeckungsgrad Daten: 100% bis 2030***

* VMF = Vermietbare Flächen

** kWh = Kilowattstunde

*** Aufgrund von Transaktionen und Projekten kann es zu vorübergehenden Abweichungen von bis zu 5% kommen.

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

§ 9 Sicherstellung der Verbindlichkeiten und kurzfristig verfügbare Mittel

1. Die Fondsleitung muss zur Sicherstellung der Verbindlichkeiten einen angemessenen Teil des Fondsvermögens in kurzfristig festverzinslichen Effekten oder in kurzfristig verfügbaren Mitteln halten. Sie darf diese Effekten und Mittel in der Rechnungseinheit des Immobilienfonds sowie in anderen Währungen, auf welche die Verbindlichkeiten lauten, halten.
2. Als Verbindlichkeiten gelten aufgenommene Kredite, Verpflichtungen aus dem Geschäftsgang sowie sämtliche Verpflichtungen aus gekündigten Anteilen.
3. Als kurzfristig festverzinsliche Effekten gelten Forderungsrechte mit einer Laufzeit oder Restlaufzeit bis zu 12 Monaten.

4. Als kurzfristig verfügbare Mittel gelten Kasse und Bankguthaben auf Sicht und Zeit mit Laufzeiten bis zu 12 Monaten sowie fest zugesagte Kreditlimiten einer Bank bis zu 10% des Nettofondsvermögens. Die Kreditlimiten sind der Höchstgrenze der zulässigen Verpfändung nach § 14 Ziff. 2 anzurechnen.
5. Zur Sicherstellung von bevorstehenden Bauvorhaben können festverzinsliche Effekten mit einer Laufzeit oder Restlaufzeit von bis zu 24 Monaten gehalten werden.

B Anlagetechniken und -instrumente

§ 10 Effektenleihe

Die Fondsleitung tätigt keine Effektenleihe-Geschäfte.

§ 11 Pensionsgeschäfte

Die Fondsleitung tätigt keine Pensionsgeschäfte.

§ 12 Derivate

1. Die Fondsleitung darf Derivate zur Absicherung von Zins-, Währungs-, Kredit- und Marktrisiken einsetzen. Sie sorgt dafür, dass der Einsatz von Derivaten in seiner ökonomischen Wirkung auch unter ausserordentlichen Marktverhältnissen nicht zu einer Abweichung von den in diesem Fondsvertrag, im Prospekt genannten Anlagezielen oder zu einer Veränderung des Anlagecharakters des Anlagefonds führt. Zudem müssen die den Derivaten zu Grunde liegenden Basiswerte nach diesem Fondsvertrag als Anlagen zulässig sein.

Im Zusammenhang mit kollektiven Kapitalanlagen dürfen Derivate nur zum Zwecke der Währungsabsicherung eingesetzt werden. Vorbehalten bleibt die Absicherung von Markt-, Zins- und Kreditrisiken bei kollektiven Kapitalanlagen, sofern die Risiken eindeutig bestimmbar und messbar sind.

2. Bei der Risikomessung gelangt der Commitment-Ansatz I zur Anwendung. Der Einsatz der Derivate übt unter Berücksichtigung der nach diesem Paragraphen notwendigen Deckung weder eine Hebelwirkung auf das Fondsvermögen aus noch entspricht dieser einem Leerverkauf.
3. Es dürfen nur Derivat-Grundformen verwendet werden. Diese umfassen:
 - a) Call- oder Put-Optionen, deren Wert bei Verfall linear von der positiven oder negativen Differenz zwischen dem Verkehrswert des Basiswerts und dem Ausübungspreis abhängt und null wird, wenn die Differenz das andere Vorzeichen hat;
 - b) Credit Default Swaps (CDS);
 - c) Swaps, deren Zahlungen linear und pfadunabhängig vom Wert des Basiswerts oder einem absoluten Betrag abhängen;
 - d) Termingeschäfte (Futures und Forwards), deren Wert linear vom Wert des Basiswerts abhängt.
4. Der Einsatz von Derivaten ist in seiner ökonomischen Wirkung entweder einem Verkauf (engagementreduzierendes Derivat) oder einem Kauf (engagementerhöhendes Derivat) eines Basiswerts ähnlich.
- 5.

- a) Bei engagementreduzierenden Derivaten müssen die eingegangenen Verpflichtungen unter Vorbehalt von Bst. b und d dauernd durch die dem Derivat zugrunde liegenden Basiswerte gedeckt sein.
 - b) Eine Deckung mit anderen Anlagen als den Basiswerten ist bei engagementreduzierenden Derivaten zulässig, die auf einen Index lauten, welcher
 - von einer externen, unabhängigen Stelle berechnet wird;
 - für die als Deckung dienenden Anlagen repräsentativ ist;
 - in einer adäquaten Korrelation zu diesen Anlagen steht.
 - c) Die Fondsleitung muss jederzeit uneingeschränkt über die Basiswerte oder Anlagen verfügen können.
 - d) Ein engagementreduzierendes Derivat kann bei der Berechnung der entsprechenden Basiswerte mit dem "Delta" gewichtet werden.
6. Bei engagementerhöhenden Derivaten muss das Basiswertäquivalent einer Derivatposition dauernd durch geldnahe Mittel gemäss Art. 34 Abs. 5 KKV-FINMA gedeckt sein. Das Basiswertäquivalent berechnet sich bei Futures, Optionen, Swaps und Forwards gemäss Anhang 1 der KKV-FINMA.
 7. Die Fondsleitung hat bei der Verrechnung von Derivatpositionen folgende Regeln zu berücksichtigen:
 - a) Gegenläufige Positionen in Derivaten des gleichen Basiswerts sowie gegenläufige Positionen in Derivaten und in Anlagen des gleichen Basiswerts dürfen miteinander verrechnet werden ungeachtet des Verfalls der Derivate („Netting“), wenn das Derivat-Geschäft einzig zum Zwecke abgeschlossen wurde, um die mit dem erworbenen Derivaten oder Anlagen im Zusammenhang stehenden Risiken zu eliminieren, dabei die wesentlichen Risiken nicht vernachlässigt werden und der Anrechnungsbetrag der Derivate nach Art. 35 KKV-FINMA ermittelt wird.
 - b) Beziehen sich die Derivate bei Absicherungsgeschäften nicht auf den gleichen Basiswert wie der abzusichernde Vermögenswert, so sind für eine Verrechnung, zusätzlich zu den Regeln von Bst. a, die Voraussetzungen zu erfüllen („Hedging“), dass die Derivat-Geschäfte nicht auf einer Anlagestrategie beruhen dürfen, die der Gewinnerzielung dient. Zudem muss das Derivat zu einer nachweisbaren Reduktion des Risikos führen, die Risiken des Derivats müssen ausgeglichen werden, die zu verrechnenden Derivate, Basiswerte oder Vermögensgegenstände müssen sich auf die gleiche Klasse von Finanzinstrumenten beziehen und die Absicherungsstrategie muss auch unter aussergewöhnlichen Marktbedingungen effektiv sein.
 - c) Derivate, die zur reinen Absicherung von Fremdwährungsrisiken eingesetzt werden und nicht zu einer Hebelwirkung führen oder zusätzliche Marktrisiken beinhalten, können ohne die

Anforderungen gemäss Bst. b bei der Berechnung des Gesamtengagements aus Derivaten verrechnet werden.

- d) Gedeckte Absicherungsgeschäfte durch Zinsderivate sind zulässig. Wandelanleihen dürfen bei der Berechnung des Engagements aus Derivaten unberücksichtigt bleiben.
8. Die Fondsleitung kann sowohl standardisierte als auch nicht standardisierte Derivate einsetzen. Sie kann die Geschäfte mit Derivaten an einer Börse, an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt oder OTC (Over-the-Counter) abschliessen.
- 9.
- a) Die Fondsleitung darf OTC-Geschäfte nur mit beaufsichtigten Finanzintermediären abschliessen,
 - b) welche auf diese Geschäftsarten spezialisiert sind und eine einwandfreie Durchführung des Geschäftes gewährleisten. Handelt es sich bei der Gegenpartei nicht um die Depotbank, hat erstere oder deren Garant eine hohe Bonität aufzuweisen.
 - c) Ein OTC-Derivat muss täglich zuverlässig und nachvollziehbar bewertet und jederzeit zum Verkehrswert veräussert, liquidiert oder durch ein Gegengeschäft glattgestellt werden können.
 - d) Ist für ein OTC Derivat kein Marktpreis erhältlich, so muss der Preis anhand eines angemessenen und in der Praxis anerkannten Bewertungsmodells gestützt auf den Verkehrswert der Basiswerte, von denen das Derivat abgeleitet ist, jederzeit nachvollziehbar sein. Vor dem Abschluss eines Vertrags über ein solches Derivat sind grundsätzlich konkrete Offerten von mindestens zwei Gegenparteien einzuholen, wobei der Vertrag mit derjenigen Gegenpartei abzuschliessen ist, welche die preislich beste Offerte unterbreitet. Abweichungen von diesem Grundsatz sind zulässig aus Gründen der Risikoverteilung oder wenn weitere Vertragsbestandteile wie Bonität oder Dienstleistungsangebot der Gegenpartei eine andere Offerte als insgesamt vorteilhafter für die Anleger erscheinen lassen. Ausserdem kann ausnahmsweise auf die Einholung von Offerten von mindestens zwei möglichen Gegenparteien verzichtet werden, wenn dies im besten Interesse der Anleger ist. Die Gründe hierfür sowie der Vertragsabschluss und die Preisbestimmung sind nachvollziehbar zu dokumentieren.
 - e) Die Fondsleitung bzw. deren Beauftragten dürfen im Rahmen eines OTC-Geschäfts nur Sicherheiten entgegennehmen, welche die Anforderungen gemäss Art. 51 KKV-FINMA erfüllen. Der Emittent der Sicherheiten muss eine hohe Bonität aufweisen und die Sicherheiten dürfen nicht von der Gegenpartei oder von einer dem Konzern der Gegenpartei angehörigen oder davon abhängigen Gesellschaft begeben sein. Die Sicherheiten müssen hoch liquide sein, zu einem transparenten Preis an einer Börse oder einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt werden und mindestens börsentäglich bewertet werden. Die Fondsleitung bzw. deren

Beauftragte müssen bei der Verwaltung der Sicherheiten die Pflichten und Anforderungen gemäss Art. 52 KKV-FINMA erfüllen. Insbesondere müssen sie die Sicherheiten in Bezug auf Länder, Märkte und Emittenten angemessen diversifizieren, wobei eine angemessene Diversifikation der Emittenten als erreicht gilt, wenn die von einem einzelnen Emittenten gehaltenen Sicherheiten nicht mehr als 20% des Nettoinventarwerts entsprechen. Vorbehalten bleiben Ausnahmen für öffentlich garantierte oder begebene Anlagen gemäss Art. 83 KKV. Weiter müssen die Fondsleitung bzw. deren Beauftragten die Verfügungsmacht und die Verfügungsbefugnis an den erhaltenen Sicherheiten bei Ausfall der Gegenpartei jederzeit und ohne Einbezug der Gegenpartei oder deren Zustimmung erlangen können. Die erhaltenen Sicherheiten sind bei der Depotbank zu verwahren. Die erhaltenen Sicherheiten können im Auftrag der Fondsleitung bei einer beaufsichtigten Drittverwahrstelle verwahrt werden, wenn das Eigentum an den Sicherheiten nicht übertragen wird und die Drittverwahrstelle von der Gegenpartei unabhängig ist.

10. Bei der Einhaltung der gesetzlichen und vertraglichen Anlagebeschränkungen (Maximal- und Minimallimiten) sind die Derivate nach Massgabe der Kollektivanlagengesetzgebung zu berücksichtigen.
11. Der Prospekt enthält weitere Angaben:
 - zur Bedeutung von Derivaten im Rahmen der Anlagestrategie;
 - zu den Auswirkungen der Derivatverwendung auf das Risikoprofil des Anlagefonds;
 - zu den Gegenparteirischen von Derivaten;
 - zu den Kreditderivaten; zur Sicherheitenstrategie.

§ 13 Aufnahme und Gewährung von Krediten

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

§ 14 Belastung der Grundstücke

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

Zur Wahrung der Liquidität kann die Belastung vorübergehend und ausnahmsweise auf die Hälfte des Verkehrswertes erhöht werden, sofern die Interessen der Anleger gewahrt bleiben. In diesem Fall hat die Prüfgesellschaft im Rahmen der Prüfung des Immobilienfonds zu den Voraussetzungen gemäss Art. 96 Abs. 1 bis KKV Stellung zu nehmen.

C Anlagebeschränkungen

§ 15 Risikoverteilung und deren Beschränkungen

1. Die Anlagen sind nach Objekten, deren Nutzungsart, Alter, Bausubstanz und Lage zu verteilen.
2. Die Anlagen sind auf mindestens zehn Grundstücke zu verteilen. Siedlungen, die nach den gleichen baulichen Grundsätzen erstellt worden sind, sowie aneinander grenzende Parzellen gelten als ein einziges Grundstück.
3. Der Verkehrswert eines Grundstücks darf nicht mehr als 25% des Fondsvermögens betragen.
4. Im weiteren beachtet die Fondsleitung bei der Verfolgung der Anlagepolitik gemäss § 8 folgende Anlagebeschränkungen bezogen auf das Fondsvermögen:
 - a) Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten bis höchstens 30%;
 - b) Baurechtsgrundstücke bis höchstens 30%;
 - c) Schuldbriefe und andere vertragliche Grundpfandrechte bis höchstens 10%;
 - d) Anteile an anderen Immobilienfonds (einschliesslich Real Estate Investment Trusts) sowie Immobilieninvestmentgesellschaften und Erwerb von Immobilienzertifikaten, die an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt werden bis höchstens 25%;
 - e) Die Anlagen nach Buchstaben a und b vorstehend zusammen bis höchstens 40%.

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

§ 16 Berechnung des Nettoinventarwertes und Beizug einer Schätzungsexpertin

1. Der Nettoinventarwert des Immobilienfonds und der Anteil der einzelnen Klassen (Quoten) wird auf Ende des Rechnungsjahres zum Verkehrswert sowie bei jeder Ausgabe von Anteilen, in Euro berechnet.
2. Die Fondsleitung lässt auf den Abschluss jedes Rechnungsjahrs sowie bei der Ausgabe von Anteilen den Verkehrswert der zum Immobilienfonds gehörenden Grundstücke durch die Schätzungsexpertin überprüfen. Bei der Ausgabe von Anteilen ist eine neue Schätzung nicht nötig, sofern die bestehende Schätzung nicht älter als 6 Monate ist. Dazu beauftragt die Fondsleitung mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde eine juristische Person als Schätzungsexpertin. Die Besichtigung der Grundstücke durch die Schätzungsexpertin 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. Die Schätzungsexpertin kann im Ausland Hilfspersonen zur Schätzung der ausländischen Immobilienwerte beiziehen. Endverantwortlich bleiben die Schweizer Schätzungsexpertin. Dabei stellt die Schätzungsexpertin sicher, dass eine den schweizerischen Vorschriften entsprechende Verkehrswertschätzung gewährleistet ist und dass die Hilfspersonen die

- Anforderungen gemäss Art. 64 Abs. 2 KAG und die Auflagen der Aufsichtsbehörde jederzeit sinngemäss erfüllen. Die Schätzungsexpertin ist verpflichtet, die Fondsleitung über den Beizug von Hilfspersonen zu informieren. Die Besichtigung der Grundstücke durch die Schätzungsexpertin bzw. deren Hilfspersonen ist mindestens alle drei Jahre zu wiederholen.
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.
 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 vorstehend bewerten.
 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 Konstanthaltung der daraus berechneten Anlagerendite, sukzessiv dem Rückzahlungspreis angeglichen. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen wird die Bewertungsgrundlage der einzelnen Anlagen der neuen Marktrendite angepasst. Dabei wird bei fehlendem aktuellem Marktpreis in der Regel auf die Bewertung von Geldmarktinstrumenten mit gleichen Merkmalen (Qualität und Sitz des Emittenten, Ausgabewährung, Laufzeit) abgestellt.
 6. Post- und Bankguthaben werden mit ihrem Forderungsbetrag plus aufgelaufene Zinsen bewertet. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen oder der Bonität wird die Bewertungsgrundlage für Bankguthaben auf Zeit den neuen Verhältnissen angepasst.
 7. Die Bewertung der Grundstücke für den Immobilienfonds erfolgt nach der aktuellen AMAS-Richtlinie für die Immobilienfonds.
 8. Die Bewertung von Bauland oder angefangener Bauten erfolgt nach dem Verkehrswertprinzip. Die Fondsleitung lässt die angefangenen Bauten, welche zu Verkehrswerten aufgeführt werden, auf den Abschluss des Rechnungsjahres schätzen.
 9. Der Nettoinventarwert eines Anteils einer Klasse ergibt sich aus der der betreffenden Anteilsklasse am Verkehrswert des Fondsvermögens zukommenden Quote, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten des Immobilienfonds sowie um die bei einer allfälligen Liquidation des Immobilienfonds wahrscheinlich anfallenden Steuern, die der betreffenden Anteilsklasse zugeteilt sind, dividiert durch die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile der entsprechenden Klasse. Er wird auf 0.01 EUR gerundet.

10. Die Quoten am Verkehrswert des Nettofondsvermögens (Fondsvermögen abzüglich der Verbindlichkeiten), welche den jeweiligen Anteilsklassen zuzurechnen sind, werden erstmals bei der Erstausgabe mehrerer Anteilsklassen (wenn diese gleichzeitig erfolgt) oder der Erstausgabe einer weiteren Anteilsklasse auf der Basis der dem Fonds für jede Anteilsklasse zufließenden Betreffnisse bestimmt. Die Quote wird bei folgenden Ereignissen jeweils neu berechnet:
- bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen;
 - bei der Inventarwertberechnung, im Rahmen der Zuweisung von Verbindlichkeiten (einschliesslich der fälligen oder aufgelaufenen Kosten und Kommissionen) an die verschiedenen Anteilsklassen, sofern die Verbindlichkeiten der verschiedenen Anteilsklassen in Prozenten ihres jeweiligen Nettoinventarwertes unterschiedlich ausfallen, namentlich, wenn (i) für die verschiedenen Anteilsklassen unterschiedliche Kommissionssätze zur Anwendung gelangen oder wenn (ii) klassenspezifische Kostenbelastungen erfolgen;
 - bei der Inventarwertberechnung, im Rahmen der Zuweisung von Erträgen oder Kapitalerträgen an die verschiedenen Anteilsklassen, sofern die Erträge oder Kapitalerträge aus Transaktionen anfallen, die nur im Interesse einer Anteilsklasse oder im Interesse mehrerer Anteilsklassen, nicht jedoch proportional zu deren Quote am Nettofondsvermögen, getätigt wurden.

§ 17 Ausgabe und Rücknahme von Anteilen sowie Handel

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

Ferner stellt die Fondsleitung über eine Bank oder ein Wertpapierhaus einen regelmässigen börslichen oder ausserbörslichen Handel der Immobilienfondsanteile sicher. Der Prospekt regelt die Einzelheiten.

- Der Ausgabe- und Rücknahmepreis der Anteile basiert auf dem gemäss § 16 berechneten Nettoinventarwert je Anteil.

Bei der Ausgabe werden zum Nettoinventarwert die Nebenkosten (Handänderungssteuern, Notariatskosten, Gebühren, marktkonforme Courtagen, Abgaben usw.), die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus der Anlage des einbezahlten Betrages erwachsen, zugeschlagen. Bei der Rücknahme werden vom Nettoinventarwert die Nebenkosten, die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen, abgezogen. Die Nebenkosten werden im Prospekt

und Basisinformationsblatt aufgeführt. Ausserdem kann bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen zum Nettoinventarwert eine Ausgabekommission gemäss § 18 zugeschlagen resp. eine Rücknahmekommission gemäss § 18 vom Nettoinventarwert abgezogen werden.

- Die Fondsleitung kann die Ausgabe der Anteile jederzeit einstellen sowie Anträge auf Zeichnung oder Umtausch von Anteilen zurückweisen.
- Die Fondsleitung kann im Interesse der Gesamtheit der Anleger die Rückzahlung der Anteile vorübergehend und ausnahmsweise aufschieben, wenn:
 - 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;
 - ein politischer, wirtschaftlicher, militärischer, monetärer oder anderer Notfall vorliegt;
 - wegen Beschränkungen des Devisenverkehrs oder Beschränkungen sonstiger Übertragungen von Vermögenswerten Geschäfte für den Immobilienfonds undurchführbar werden;
 - zahlreiche Anteile gekündigt werden und dadurch die Interessen der übrigen Anleger wesentlich beeinträchtigt werden können.
- Die Fondsleitung teilt den Entscheid über den Aufschub unverzüglich der Prüfgesellschaft, der Aufsichtsbehörde sowie in angemessener Weise den Anlegern mit.
- Solange die Rückzahlung der Anteile aus den unter Ziff. 5 lit. a) bis c) vorstehend genannten Gründen aufgeschoben ist, findet keine Ausgabe von Anteilen statt.

V. Vergütungen und Nebenkosten

§ 18 Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger

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

§ 19 Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens

1. Für die Leitung des Immobilienfonds und der Immobiliengesellschaften sowie die Vermögensverwaltung des Immobilienfonds stellt die Fondsleitung zulasten des Immobilienfonds eine vierteljährlich belastete maximale jährliche Kommission des durchschnittlichen Gesamtfondsvermögens gemäss nachfolgender Angaben in Rechnung (Verwaltungskommission der Fondsleitung):
Anteilsklasse (EUR) I:
maximale jährliche Verwaltungskommission
- höchstens 1,5%
Anteilkasse (CHF hedged) I:
maximale jährliche Verwaltungskommission
- höchstens 1,5%
Der effektiv angewandte Satz der Verwaltungskommission ist jeweils aus dem Jahres- und Halbjahresbericht ersichtlich.
2. Für die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs des Immobilienfonds und die sonstigen in § 4 aufgeführten Aufgaben der Depotbank belastet die Depotbank dem Immobilienfonds gemäss nachfolgender Angaben eine vierteljährlich in Rechnung gestellte jährliche maximale Kommission des Nettofondsvermögens (Depotbankkommission):
Anteilsklasse (EUR) I:
maximale jährliche Depotbankkommission
- höchstens 0,1%
Anteilkasse (CHF hedged) I:
maximale jährliche Depotbankkommission
- höchstens 0,1%
Der effektiv angewandte Satz der Depotbankkommission ist jeweils aus dem Jahres- und Halbjahresbericht ersichtlich.
3. Nicht in der Kommission enthalten sind jedoch die folgenden Vergütungen und Nebenkosten der Fondsleitung und der Depotbank, welche zusätzlich dem Fondsvermögen belastet werden:
 - a) Kosten für den An- und Verkauf von Immobilienanlagen, 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, Auflösung oder Vereinigung von Immobilienfonds;
 - c) Jahresgebühr der Aufsichtsbehörde;
 - d) Honorare der Prüfgesellschaft für die jährliche Prüfung sowie für Bescheinigungen im Rahmen von Gründungen, Änderungen, Auflösung oder Vereinigungen des Immobilienfonds;
 - e) Honorare für Rechts- und Steuerberater im Zusammenhang mit Gründungen, Änderungen, Auflösung oder Vereinigung des Immobilienfonds sowie der allgemeinen Wahrnehmung der Interessen des Immobilienfonds und seiner Anleger;
4. Zusätzlich haben Fondsleitung und Depotbank ausserdem Anspruch auf Ersatz der folgenden Auslagen, die ihnen in Ausführung des Fondsvertrages entstanden sind:
 - Kosten für den An- und Verkauf von Immobilienanlagen, namentlich marktübliche Vermittlungskommissionen, Berater- und Anwaltshonorare, Notar- und andere Gebühren sowie Steuern;
 - Marktübliche an Dritte bezahlte Courtagen im Zusammenhang mit Erstvermietungen von Immobilien bei Neubauten und nach Sanierung;
 - Kosten bzw. Aufwände im Zusammenhang mit der Verwaltung der einzelnen Liegenschaften im Umfang von maximal 8% der jährlichen Bruttomietzinseinnahmen;
 - 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;
 - Honorare der Schätzungsexperten sowie allfälliger weiterer Experten für die Interessen der Anleger dienende Abklärungen;
 - Beratungs- und Verfahrenskosten im Zusammenhang mit der allgemeinen Wahrnehmung der Interessen des Immobilienfonds und seiner Anleger, insbesondere bei Behörden und vor Gericht;
 - Kreditvermittlungskosten und Kosten im Zusammenhang mit der Kreditbewirtschaftung;
 - Kosten bzw. Gebühren im Zusammenhang mit einer Kapitalerhöhung und/oder einer allfälligen Kotierung des Immobilienfonds.
5. Die Fondsleitung kann für ihre eigenen Bemühungen im Zusammenhang mit den folgenden Tätigkeiten eine Kommission erheben, sofern die Tätigkeit nicht von Dritten ausgeübt wird:
 - a) Kauf und Verkauf von Grundstücken, bis zu maximal 2% des Kaufs- oder des Verkaufspreises;
 - b) Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten, bis zu maximal 3% der Baukosten;
6. Die Kosten, Gebühren und Steuern im Zusammenhang mit der Erstellung von Bauten, Sanierungen und Umbauten (namentlich marktübliche Planer- und Architektenhonorare, Baubewilligungs- und Anschlussgebühren, Kosten für die Einräumung von Dienstbarkeiten

etc.) werden direkt den Gestehungskosten der Immobilienanlagen zugeschlagen.

7. Die Kosten nach Ziff. 3 Bst. a und Ziff. 4 erstes Lemma werden direkt dem Einstandswert zugeschlagen bzw. dem Verkaufswert abgezogen.
8. Die Leistungen der Immobiliengesellschaften an die Mitglieder ihrer Verwaltung, die Geschäftsführung und das Personal sind auf die Vergütungen anzurechnen, auf welche die Fondsleitung nach § 19 Anspruch hat.
9. Die Fondsleitung und deren Beauftragte bezahlen keine Retrozessionen zur Entschädigung der Vertriebstätigkeit von Immobilienfondsanteilen. Sie können hingegen gemäss den Bestimmungen im Prospekt Rabatte bezahlen, um die auf den Anleger entfallenden, dem Immobilienfonds belasteten Gebühren und Kosten zu reduzieren.
10. Erwirbt die Fondsleitung Anteile anderer kollektiver Kapitalanlagen, die unmittelbar oder mittelbar von ihr selbst oder von einer Gesellschaft verwaltet werden, mit der sie durch gemeinsame Verwaltung oder Beherrschung oder durch eine wesentliche direkte oder indirekte Beteiligung verbunden ist («verbundene Zielfonds»), so dürfen bei solchen Anlagen allfällige Ausgabe- oder Rücknahmekommissionen der verbundenen Zielfonds nicht dem Immobilienfonds belastet werden.
Die Verwaltungskommission der Zielfonds, in die investiert wird, darf unter Berücksichtigung von allfälligen Retrozessionen und Rabatten höchstens 1,5% betragen. Im Jahresbericht ist der maximale Satz der Verwaltungskommissionen der Zielfonds, in die investiert wird, unter Berücksichtigung von allfälligen Retrozessionen und Rabatten anzugeben.

VI. Rechenschaftsablage und Prüfung

§ 20 Rechenschaftsablage

1. Die Rechnungseinheit des Immobilienfonds ist Euro (EUR).
2. Das Rechnungsjahr läuft jeweils vom 1. Juli bis 30. Juni.
3. Innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres veröffentlicht die Fondsleitung einen geprüften Jahresbericht des Immobilienfonds.
4. Innerhalb von zwei Monaten nach Ablauf der ersten Hälfte des Rechnungsjahres veröffentlicht die Fondsleitung einen Halbjahresbericht.
5. Das Auskunftsrecht des Anlegers gemäss § 5 Ziff. 4 bleibt vorbehalten.

§ 21 Prüfung

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

VII. Verwendung des Erfolges

§ 22

1. Der Nettoertrag des Immobilienfonds wird jährlich spätestens innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres in der entsprechenden Rechnungseinheit der jeweiligen Anteilsklasse (EUR/CHF) an die Anleger ausgeschüttet. Die Fondsleitung kann zusätzlich Zwischenausschüttungen aus den Erträgen vornehmen.
Bis zu 30% des Nettoertrages des laufenden Geschäftsjahres können zusätzlich zum Vortrag des Vorjahres auf neue Rechnung vorgetragen werden.
Auf eine Ausschüttung kann verzichtet und der gesamte Nettoertrag kann auf neue Rechnung vorgetragen werden, wenn:
 - der Nettoertrag des laufenden Geschäftsjahres und die vorgetragenen Erträge aus früheren Rechnungsjahren des Immobilienfonds weniger als 1% des Nettoinventarwertes der kollektiven Kapitalanlage beträgt, und
 - der Nettoertrag des laufenden Geschäftsjahres und die vorgetragenen Erträge aus früheren Rechnungsjahren des Immobilienfonds weniger als eine Einheit der Rechnungseinheit der kollektiven Kapitalanlagen beträgt.
2. Realisierte Kapitalgewinne aus der Veräusserung von Sachen und Rechten können von der Fondsleitung ausgeschüttet oder zur Wiederanlage zurückbehalten werden.

VIII. Publikationen des Immobilienfonds

§ 23

1. Publikationsorgan des Immobilienfonds ist das im Prospekt genannte Printmedium oder elektronische Medium. Der Wechsel des Publikationsorgans ist im Publikationsorgan anzuzeigen.
2. Im Publikationsorgan werden insbesondere Zusammenfassungen wesentlicher Änderungen des Fondsvertrags unter Hinweis auf die Stellen, bei denen Änderungen im Wortlaut kostenlos bezogen werden können, der Wechsel der Fondsleitung und/oder der Depotbank, die Schaffung, Aufhebung oder Vereinigung von Anteilsklassen sowie die Auflösung des Immobilienfonds veröffentlicht. Änderungen, die von Gesetzes wegen erforderlich sind, welche die Rechte der Anlegerin jedoch nicht berühren oder die ausschliesslich formeller Natur sind, können mit Zustimmung der Aufsichtsbehörde von der Publikationspflicht ausgenommen werden.
3. Die Fondsleitung publiziert die Ausgabe- und Rücknahmepreise bzw. den Nettoinventarwert mit dem Hinweis «exklusive Kommissionen» der Anteilsklassen bei jeder Ausgabe und Rücknahme von Anteilen in dem im Prospekt genannten Print- oder elektronischen Medium. Die Nettoinventarwerte sind jederzeit in dem im Prospekt genannten elektronischen Medium einsehbar und werden jährlich nach Vorliegen des revidierten Jahresabschlusses aktualisiert.
4. Der Prospekt mit integriertem Fondsvertrag, das Basisinformationsblatt sowie die jeweiligen Jahres- und

Halbjahresberichte können bei der Fondsleitung, der Depotbank und bei allen Vertreibern kostenlos bezogen werden.

X. Umstrukturierung und Auflösung

§ 24 Vereinigung

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

- Vereinigungsplan enthält Angaben zu den Gründen der Vereinigung, zur Anlagepolitik der beteiligten Immobilienfonds und den allfälligen Unterschieden zwischen dem übernehmenden und dem übertragenden Immobilienfonds, zur Berechnung des Umtauschverhältnisses, zu allfälligen Unterschieden in den Vergütungen, zu allfälligen Steuerfolgen für die Immobilienfonds sowie die Stellungnahme der zuständigen kollektivanlagerechtlichen Prüfgesellschaft.
5. Die Fondsleitung publiziert die beabsichtigten Änderungen des Fondsvertrages nach § 23 Ziff. 2 sowie die beabsichtigte Vereinigung und deren Zeitpunkt zusammen mit dem Vereinigungsplan mindestens zwei Monate vor dem von ihr festgelegten Stichtag im Publikationsorgan der beteiligten Immobilienfonds. Dabei weist sie die Anleger darauf hin, dass diese bei der Aufsichtsbehörde innert 30 Tagen seit der Mitteilung Einwendungen gegen die beabsichtigten Änderungen des Fondsvertrages erheben oder die Rückzahlung ihrer Anteile verlangen können.
 6. Die Prüfgesellschaft überprüft unmittelbar die ordnungsgemässe Durchführung der Vereinigung und äussert sich dazu in einem Bericht zuhanden der Fondsleitung und der Aufsichtsbehörde.
 7. Die Fondsleitung meldet der Aufsichtsbehörde den Abschluss der Vereinigung und publiziert den Vollzug der Vereinigung, die Bestätigung der Prüfgesellschaft zur ordnungsgemässen Durchführung sowie das Umtauschverhältnis ohne Verzug im Publikationsorgan der beteiligten Immobilienfonds.
 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.

§ 25 Laufzeit des Immobilienfonds und Auflösung

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

Liquidation längere Zeit beanspruchen, kann der Erlös in Teilbeträgen ausbezahlt werden. Vor der Schlusszahlung muss die Fondsleitung die Bewilligung der Aufsichtsbehörde einholen.

XI. Änderung des Fondsvertrages

§ 26

Soll der vorliegende Fondsvertrag geändert werden, oder besteht die Absicht, Anteilklassen zu vereinigen oder die Fondsleitung oder die Depotbank zu wechseln, so hat der Anleger die Möglichkeit, bei der Aufsichtsbehörde innert 30 Tagen nach der 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 § 23 Ziff. 2, welche mit Zustimmung der Aufsichtsbehörde von der Publikationspflicht ausgenommen sind.

XII. Anwendbares Recht, Gerichtsstand

§ 27

1. Der Immobilienfonds untersteht schweizerischem Recht, insbesondere dem Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG), der Verordnung über die kollektiven Kapitalanlagen vom 22. November 2006 sowie der Verordnung der FINMA über die kollektiven Kapitalanlagen vom 27. August 2014.
Der Gerichtsstand ist der Sitz der Fondsleitung.
2. Bei der Genehmigung des Fondsvertrages prüft die FINMA ausschliesslich die Bestimmungen nach Art. 35a Abs. 1 lit. a-g KKV und stellt deren Gesetzeskonformität fest.
3. Für die Auslegung des Fondsvertrages ist die deutsche Fassung massgebend.
4. Der vorliegende Fondsvertrag tritt am 7. Juni 2023 in Kraft und ersetzt die Version vom 10. November 2022.

UBS Fund Management (Switzerland) AG
Aeschenvorstadt 1
CH-4051 Basel

UBS Switzerland AG
Bahnhofstrasse 45
CH-8001 Zürich

UBS Fund Management (Switzerland) AG und UBS Switzerland AG sind Mitglieder der UBS Gruppe.
© UBS 2023 Das Schlüsselsymbol und UBS gehören zu den geschützten Marken von UBS. Alle Rechte vorbehalten.

