

# SUSTAINABLE REAL ESTATE INVESTMENTS SICAV

**Anlagereglement**

**Oktober 2023**

## Definitionen

### **„Aktionär“**

Bezeichnet den Anlegeraktionär.

### **„Unternehmeraktionär“**

Bezeichnet den Unternehmeraktionär.

### **„Aktien“**

Bezeichnet die Anlegeraktien der SICAV.

### **„Unternehmeraktien“**

Bezeichnet die Unternehmeraktien der SICAV.

### **„CHF“**

Bezeichnet den Schweizer Franken.

### **„Klasse“**

Bezeichnet eine oder mehrere Klasse(n) von Aktien, die von einem Teilvermögen ausgegeben werden, und deren Guthaben gemeinsam gemäss der Anlagepolitik des betreffenden Teilvermögens investiert werden.

### **„Teilvermögen“**

Bezeichnet die Anlegerteilvermögen. Jedes Teilvermögen bezeichnet eine einzelne Vermögensmasse mit einer spezifischen Anlagepolitik.

### **„Unternehmerteilvermögen“**

Bezeichnet das Unternehmerteilvermögen.

### **„SICAV“**

Bezeichnet die Investmentgesellschaft mit variablem Kapital (SICAV) mit mehreren Teilvermögen.

\*\*\*\*\*

## I Grundlagen

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

1. Unter der Firma Sustainable Real Estate Investments SICAV besteht eine Gesellschaft in der Form einer fremdverwalteten „Investmentgesellschaft mit variablem Kapital“ (SICAV) der Kategorie „Immobilienfonds“ (die „**SICAV**“) gemäss Art. 36 ff. und 58 ff. des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (das „**KAG**“), die in die folgenden Teilvermögen unterteilt ist, nämlich:
  - Sustainable Real Estate Investments SICAV – Unternehmerteilvermögen
  - Sustainable Real Estate Investments SICAV – Sustainable Real Estate Switzerland
  - Sustainable Real Estate Investments SICAV – Sustainable Real Estate Wood.
2. Der Sitz der SICAV ist in Zürich.
3. Die Depotbank ist die CACEIS Bank, Montrouge, Zweigniederlassung Nyon / Schweiz mit Sitz in Nyon.
4. Die SICAV überträgt die Administration, inklusive die Vertriebstätigkeit, und die Portfolioverwaltung sowie andere zusätzliche Aufgaben an CACEIS (Switzerland) SA mit Sitz in Nyon („**Fondsleitung**“). Der Vertrieb der Aktien der Teilvermögen wird an die Sustainable Real Estate AG mit Sitz in Zürich weiterdelegiert.
5. Die Fondsleitung delegiert die Portfolioverwaltung der SICAV an einen Vermögensverwalter der jeweils im Nachtrag zu den Teilvermögen näher bezeichnet ist. Der Vermögensverwalter beauftragt die Sustainable Real Estate AG als Nachhaltigkeitsberater der Teilvermögen, wenn die Sustainable Real Estate AG nicht bereits Vermögensverwalter ist.

In Anwendung von Art. 78 Abs. 4 KAG hat die FINMA auf Gesuch der SICAV, die Teilvermögen von der Pflicht zur Einzahlung in bar befreit.

## II Allgemeine Informationen

### § 2 Das Gesellschaftsverhältnis

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

Die SICAV ist in Form einer Investmentgesellschaft mit variablem Kapital mit mehreren Teilvermögen im Sinne der Art. 36 ff. und 92 ff. KAG gegründet worden. Jedes Teilvermögen haftet im Prinzip für seine eigenen Verbindlichkeiten. In diesem Rahmen muss darauf hingewiesen werden, dass die verschiedenen Aktienklassen des gleichen Teilvermögens sich auf die gleichen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten beziehen. Für die Verpflichtungen einer bestimmten Aktienklasse eines Teilvermögens können auch Vermögenswerte einer anderen Aktienklasse desselben Teilvermögens in Anspruch genommen werden. Die Haftungsbeschränkung eines Teilvermögens gilt folglich nicht zwischen den Aktienklassen desselben Teilvermögens.

### § 3 Aufgaben und Befugnisse der SICAV

1. Die SICAV kann die Anlageentscheide sowie Teilaufgaben Dritten übertragen, soweit dies im Interesse einer sachgerechten Verwaltung liegt. Sie beauftragt ausschliesslich Personen, die über die für diese Tätigkeit notwendigen Fähigkeiten, Kenntnisse und Erfahrungen und über die erforderlichen Bewilligungen verfügen. Sie instruiert und überwacht die beigezogenen Dritten sorgfältig.

Die Administration darf nur an eine bewilligte Fondsleitung nach Art. 32 ff. FINIG delegiert werden. Die Administration beinhaltet auch die Vertriebstätigkeit in Bezug auf die SICAV. Zusätzlich delegiert die fremdverwaltete SICAV die Vermögensverwaltung an dieselbe Fondsleitung oder an einen Vermögensverwalter kollektiver Kapitalanlagen, der einer anerkannten Aufsicht untersteht.

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

Die SICAV ist für die Erfüllung der aufsichtsrechtlichen Pflichten verantwortlich und wahrt bei der Übertragung von Aufgaben die Interessen der Aktionäre.

2. Die SICAV und ihre Beauftragten unterliegen der Treue-, Sorgfalts- und Informationspflicht. Sie handeln unabhängig und wahren ausschliesslich die Interessen der Aktionäre. Sie treffen die organisatorischen Massnahmen, die für eine einwandfreie Geschäftsführung erforderlich sind. Sie legen Rechenschaft ab über die von ihnen verwalteten kollektiven Kapitalanlagen und informieren über sämtliche den Aktionäre direkt oder indirekt belasteten Gebühren und Kosten sowie über von Dritten zugeflossene Entschädigungen, insbesondere Provisionen, Rabatte oder sonstige vermögenswerte Vorteile.
3. Die SICAV kann Teilvermögen mit anderen Teilvermögen der SICAV oder von einer anderen SICAV im Sinne der Art. 36 ff. KAG gemäss den Bestimmungen von § 24 vereinigen oder gemäss den Bestimmungen von § 25 auflösen.

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

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

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

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

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

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

5. Weitere Einzelheiten bezüglich Delegation finden sich in Prospekt bzw. Statuten.

#### **§ 4 Die Depotbank**

1. Die Depotbank bewahrt das Gesellschaftsvermögen der SICAV auf, insbesondere die unbelehnten Schuldbriefe sowie die Aktien der Immobiliengesellschaften. Sie besorgt die Ausgabe und Rücknahme der Aktien sowie den Zahlungsverkehr für die SICAV. Für die laufende Verwaltung von Immobilienwerten kann sie Konten von Dritten führen lassen.
2. Die Depotbank gewährleistet, dass ihr bei Geschäften, die sich auf das Vermögen der SICAV beziehen, der Gegenwert innert der üblichen Fristen übertragen wird. Sie benachrichtigt die SICAV via Fondsleitung, falls der Gegenwert nicht innert der üblichen Frist erstattet wird, und fordert von der Gegenpartei Ersatz für den betroffenen Vermögenswert, sofern dies möglich ist.
3. Die Depotbank führt die erforderlichen Aufzeichnungen und Konten so, dass sie jederzeit die verwahrten Vermögensgegenstände der einzelnen Teilvermögen voneinander unterscheiden kann.

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

Die Depotbank ist für die Konto- und Depotführung der SICAV verantwortlich, kann aber nicht selbständig über deren Vermögen verfügen.

4. Die Depotbank und ihre Beauftragten unterliegen der Treue-, Sorgfalts- und Informationspflicht. Sie handeln unabhängig und wahren ausschliesslich die Interessen der Aktionäre. Sie treffen die organisatorischen Massnahmen, die für eine einwandfreie Geschäftsführung erforderlich sind. Sie legen Rechenschaft ab über die von ihnen verwalteten kollektiven Kapitalanlagen und informieren über sämtliche den Aktionäre direkt oder indirekt belasteten Gebühren und Kosten sowie über von Dritten zugeflossene Entschädigungen, insbesondere Provisionen, Rabatte oder sonstige vermögenswerte Vorteile.
5. Die Depotbank kann Dritt- und Zentralverwahrer im In- oder Ausland mit der Aufbewahrung der Teilvermögen beauftragen, soweit dies im Interesse einer sachgerechten Verwahrung liegt. Sie prüft und überwacht, ob der von ihr beauftragte Dritt- oder Zentralverwahrer:
  - a) über eine angemessene Betriebsorganisation, finanzielle Garantien und die fachlichen Qualifikationen verfügt, die für die Art und die Komplexität der Vermögensgegenstände, die ihm anvertraut wurden, erforderlich sind;
  - b) einer regelmässigen externen Prüfung unterzogen und damit sichergestellt wird, dass sich die Finanzinstrumente in seinem Besitz befinden;
  - c) die von der Depotbank erhaltenen Vermögensgegenstände so verwahrt, dass sie von der Depotbank durch regelmässige Bestandesabgleiche zu jeder Zeit eindeutig als zum Fondsvermögen gehörend identifiziert werden können;
  - d) die für die Depotbank geltenden Vorschriften hinsichtlich der Wahrnehmung ihrer delegierten Aufgaben und der Vermeidung von Interessenkollisionen 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- oder Zentralverwahrer verbundenen Risiken.

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

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

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

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

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

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

## **§ 5 Aktien und Aktienklassen**

1. Die Aktien der Teilvermögen lauten auf den Inhaber. Die Unternehmeraktien sind Namensaktien. Die Aktien werden grundsätzlich nicht verbrieft, sondern buchmässig geführt. Die Aktionäre sind nicht berechtigt, die Aushändigung einer Aktie bzw. eines Zertifikats zu verlangen.

2. Die Teilvermögen sind nicht in Aktienklassen unterteilt.
3. Gemäss Art. 5 der Statuten kann die SICAV Aktienklassen schaffen, aufheben oder vereinigen.

## **§ 6 Aktionärskreis**

1. Der Aktionärskreis ist nicht beschränkt. Bei gewissen Teilvermögen kann der Aktionärskreis auf qualifizierte Anleger gemäss Art. 10 Abs. 3 und 3ter KAG i.V.m. Art. 4 Abs. 3-5 und Art. 5 FIDLEG beschränkt sein. Vorbehalten bleiben entgegenstehende Bestimmungen in den Statuten.

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

2. Die Aktionäre erwerben mit der Zeichnung und der Einzahlung in bar eine Beteiligung an das jeweilige Teilvermögen der SICAV und an deren Bilanzgewinn. Anstelle der Einzahlung in bar kann auf Antrag des Aktionärs und mit Zustimmung der SICAV eine Sacheinlage gemäss den Bestimmungen von §17 Ziffer 8 vorgenommen werden.
3. Die SICAV kann den Erwerb, das Halten und die Übertragung von Aktien für Teilvermögen unter gewissen Bedingungen einschränken oder untersagen. Diese Beschränkungen bzw. die Bedingungen sind in den Statuten näher erläutert.
4. Die Aktionäre erhalten bei der SICAV jederzeit Auskunft über die Grundlagen für die Berechnung des Nettoinventarwertes pro Aktie. Machen die Aktionäre ein Interesse an näheren Angaben über einzelne Geschäfte der SICAV wie die Ausübung von Mitgliedschafts- und Gläubigerrechte oder über das Riskmanagement geltend, so erteilt ihnen die SICAV auch darüber jederzeit Auskunft. Die Aktionäre können beim Gericht am Sitz der SICAV verlangen, dass die Prüfgesellschaft oder eine andere sachverständige Person den abklärungsbedürftigen Sachverhalt untersucht und ihnen darüber Bericht erstattet.

## **III Richtlinien der Anlagepolitik**

### **A Anlagegrundsätze**

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

1. Bei der Auswahl der unterschiedlichen Anlagen und zur Umsetzung der Anlagepolitik gemäss § 8 beachtet die SICAV im Rahmen einer ausgewogenen Risikoverteilung die in den nachfolgenden Paragrafen sowie gegebenenfalls in den Nachträgen genannten Grundsätze und Beschränkungen. Diese beziehen sich auf die Teilvermögen zu Verkehrswerten und sind ständig einzuhalten. Die Teilvermögen müssen die Anlagebeschränkungen bis spätestens zwei Jahre nach Ablauf der Zeichnungsfrist (Lancierung) erfüllen. Für das Teilvermögen – Sustainable Real Estate Wood wurden Ausnahmen gewährt, welche im Nachtrag bezeichnet sind.
2. Werden die Beschränkungen durch Marktveränderungen überschritten, so müssen die Anlagen unter Wahrung der Interessen der Aktionäre innerhalb einer angemessenen Frist auf das zulässige Mass zurückgeführt werden. Werden Beschränkungen in Verbindung mit Derivaten gemäss § 12 nachstehend durch eine Veränderung des Deltas verletzt, so ist der ordnungsgemässe Zustand unter Wahrung der Interessen der Aktionäre spätestens innerhalb von drei Bankwerktagen wiederherzustellen.

## § 8 Anlagepolitik und Nachhaltigkeitsrisiken

### 8.1 Anlagepolitik der Anlegerteilvermögen

1. Die SICAV investiert das Vermögen der Teilvermögen in Immobilienwerten in der Schweiz. Die mit diesen Anlagen verbundenen Risiken sind im Prospekt offen zu legen.
2. Als Anlagen der Teilvermögen sind zugelassen:

- a) Grundstücke einschliesslich Zugehör

Als Grundstücke gelten:

- Wohnbauten im Sinne von Liegenschaften, welche Wohnzwecken dienen;
- Kommerziell genutzte Liegenschaften;
- Bauten mit gemischter Nutzung;
- Stockwerkeigentum;
- Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten; unbebaute Grundstücke müssen erschlossen und für eine umgehende Überbauung geeignet sein sowie über eine rechtskräftige Baubewilligung für deren Überbauung verfügen. Mit der Ausführung der Bauarbeiten muss vor Ablauf der Gültigkeitsdauer der jeweiligen Baubewilligung begonnen werden. Für das Teilvermögen Sustainable Real Estate Wood gilt diese Vorgabe teilweise als nicht anwendbar;
- Baurechtsgrundstücke (inkl. Bauten und Baudienstbarkeiten).

Gewöhnliches Miteigentum an Grundstücken ist zulässig, sofern die SICAV einen beherrschenden Einfluss ausüben kann, d.h. unter der Voraussetzung, dass sie über die Mehrheit der Miteigentumsanteile und Stimmen verfügt.

- b) Beteiligungen an und Forderungen gegen Immobiliengesellschaften, deren Zweck einzig der Erwerb und Verkauf oder die Vermietung und Verpachtung eigener Immobilien ist, sofern mindestens zwei Drittel ihres Kapitals und der Stimmen in der SICAV vereinigt sind.
- c) Anteile an anderen Immobilienfonds (einschliesslich Real Estate Investment Trusts) sowie Immobilieninvestmentgesellschaften und -zertifikate, die an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt werden.

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

- d) Ausländische Immobilienwerte, deren Wert hinreichend beurteilt werden kann.
- e) Schuldbriefe oder andere vertragliche Grundpfandrechte.

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

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



übersteigen.

4. Innerhalb der vorstehend beschriebenen Grenzen sind die Immobilienwerte, in welche die SICAV das Vermögen ihrer Teilvermögen investiert, detaillierter in den Nachträgen zum vorliegenden Reglement beschrieben.
5. Die SICAV stellt ein angemessenes Liquiditätsmanagement sicher. Die Einzelheiten werden im Prospekt offengelegt.
6. Die SICAV verfolgt eine an Nachhaltigkeit orientierte Anlagepolitik, die in den Nachträgen zum vorliegenden Reglement und im Prospekt detaillierter beschrieben wird.

## 8.2 *Anlagepolitik des Unternehmerteilvermögens*

Der Verwaltungsrat der SICAV verfolgt die Politik, das Unternehmerteilvermögen in kurzfristige festverzinsliche Effekten und kurzfristig verfügbare Mittel im Sinne von § 9 zu investieren. Die Mindesteinlage ist durch den Unternehmeraktionär dauernd einzuhalten.

## 8.3 *Nachhaltigkeitsrisiken*

Der Umgang mit Nachhaltigkeitsrisiken, insbesondere finanzbezogenen Klimarisiken, ist detaillierter in den Nachträgen zum vorliegenden Reglement beschrieben.

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

1. Die SICAV muss zur Sicherstellung ihrer Verbindlichkeiten einen angemessenen Teil der Teilvermögen in kurzfristigen festverzinslichen Effekten oder in kurzfristig verfügbaren Mitteln halten. Sie darf diese Effekten und Mittel in der Rechnungseinheit der Teilvermögen sowie in anderen Währungen, auf welche die Verbindlichkeiten lauten, halten.
2. Als Verbindlichkeiten gelten aufgenommene Kredite, Verpflichtungen aus dem Geschäftsgang sowie sämtliche Verpflichtungen aus zur Rücknahme angemeldeten Aktien.
3. Als kurzfristige festverzinsliche Effekten gelten Forderungsrechte mit einer Laufzeit oder Restlaufzeit bis zu 12 Monaten.
4. Als kurzfristig verfügbare Mittel gelten Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht und Zeit mit Laufzeiten bis zu 12 Monaten sowie fest zugesagte Kreditlimiten einer Bank bis zu höchstens 10 Prozent des Nettoteilvermögens. Die Kreditlimiten sind der Höchstgrenze der zulässigen Verpfändung nach § 14 Ziff.2 anzurechnen.

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 SICAV tätigt keine Effektenleihe-Geschäfte.

## § 11 Pensionsgeschäfte

Die SICAV tätigt keine Pensionsgeschäfte.

## § 12 Derivate

Die SICAV setzt Derivate ausschliesslich zur Absicherung von Zins- und Währungsrisiken ein.

## § 13 Aufnahme und Gewährung von Krediten

1. Die SICAV darf für Rechnung der Teilvermögen keine Kredite gewähren, mit Ausnahme von Forderungen gegen Immobiliengesellschaften des betreffenden Teilvermögens, Schuldbriefen oder anderen vertraglichen Grundpfandrechten.
2. Die SICAV darf für Rechnung der Teilvermögen Kredite aufnehmen.

## § 14 Belastung der Grundstücke

1. Die SICAV 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 der SICAV zu den Voraussetzungen gemäss Art. 96 Abs. 1bis KKV Stellung zu nehmen.

## C Anlagebeschränkungen

### § 15 Risikoverteilung und deren Beschränkungen

1. Die Anlagen sind nach Objekten, deren Nutzungsart, Alter, Bausubstanz und Lage zu verteilen. Die Nachträge zu jedem Teilvermögen beschreiben genauer die Verteilung der für das betreffende Teilvermögen anwendbaren Anlagen.
2. Die Anlagen sind auf mindestens zehn Grundstücke zu verteilen. Siedlungen, die nach den gleichen baulichen Grundsätzen erstellt worden sind, sowie aneinandergrenzende Parzellen gelten als ein einziges Grundstück.
3. Der Verkehrswert eines Grundstücks darf nicht mehr als 25% des jeweiligen Teilvermögens betragen.
4. Im Weiteren beachtet die SICAV folgende Anlagebeschränkungen bezogen auf das Vermögen jedes Teilvermögens:
  - a) Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten bis höchstens 30%;
  - b) Baurechtsgrundstücke bis höchstens 30%;
  - c) Schuldbriefe und andere vertragliche Grundpfandrechte bis höchstens 10%;
  - d) Anteile an anderen Immobilienfonds und Immobilieninvestmentgesellschaften bis höchstens 25%;
  - e) die Anlagen nach Buchstaben a) und b) vorstehend zusammen bis höchstens 40 %.

Abweichungen von diesen Vorschriften werden im Nachtrag des Teilvermögens Sustainable Real Estate Wood näher bezeichnet.

## **IV Berechnung des Nettoinventarwertes, Ausgabe und Rücknahme von Aktien und Schätzungsexperten**

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

- 1a) Jedes Teilvermögen weist einen eigenen Nettoinventarwert pro Aktie aus, sofern mehrere Aktienklassen ausgegeben sind, jeweils pro Aktienklasse.
- 1b) Der Nettoinventarwert jedes Teilvermögens und der Anteil der einzelnen Klassen (Quoten), sofern mehrere Aktienklassen ausgegeben sind, wird zum Verkehrswert auf Ende des Rechnungsjahres sowie bei jeder Ausgabe von Aktien, in der für jedes Teilvermögen im Nachtrag angegebenen Rechnungseinheit berechnet.
2. Die SICAV lässt auf den Abschluss jedes Rechnungsjahres sowie bei der Ausgabe von Aktien den Verkehrswert der zu dem Teilvermögen gehörenden Grundstücke durch unabhängige Schätzungsexperten überprüfen. Dazu beauftragt die SICAV mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde mindestens zwei natürliche oder eine juristische Person als unabhängige Schätzungsexperten. Die Besichtigung der Grundstücke durch die Schätzungsexperten ist mindestens alle drei Jahre zu wiederholen. Bei Erwerb/Veräusserung von Grundstücken lässt die SICAV die Grundstücke vorgängig schätzen. Bei Veräusserungen ist eine neue Schätzung nicht nötig, sofern die bestehende Schätzung nicht älter als 3 Monate ist und sich die Verhältnisse nicht wesentlich geändert haben.
3. An einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelte Anlagen sind mit den am Hauptmarkt bezahlten aktuellen Kursen zu bewerten. Die anderen 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 SICAV wendet in diesem Fall zur Ermittlung des Verkehrswertes angemessene und in der Praxis anerkannte Bewertungsmodelle und -grundsätze an.
4. Offene kollektive Kapitalanlagen werden mit ihrem Rücknahmepreis bzw. Nettoinventarwert bewertet. Werden sie regelmässig an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt, so kann die SICAV diese gemäss Ziff. 3 bewerten.
5. Der Wert der kurzfristigen festverzinslichen Effekten, die nicht an der Börse oder einem andern geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt werden, wird wie folgt bestimmt: der Bewertungspreis solcher Anlagen wird, ausgehend vom Nettoerwerbspreis, unter konstanter Aufrechterhaltung der daraus berechneten Anlagerendite sukzessiv dem Rücknahmepreis 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 die SICAV erfolgt nach der aktuellen Asset Management *Anlagereglement*

Association Switzerland ("**AMAS**") Richtlinie für Immobilienfonds.

8. Die Bewertung von unbebauten Grundstücken und angefangene Bauten erfolgt nach dem Verkehrswertprinzip. Die Fondsleitung lässt die angefangenen Bauten, welche zu Verkehrswerten aufgeführt werden, auf den Abschluss des Rechnungsjahres schätzen.
9. Der Nettoinventarwert einer Aktie ergibt sich aus Verkehrswert des betreffenden Teilvermögens abzüglich der allfälligen Verbindlichkeiten des Teilvermögens sowie um die bei einer allfälligen Liquidation der Teilvermögen wahrscheinlich anfallenden Steuern (Grundstück- und gegebenenfalls Handänderungssteuern) dividiert durch die Anzahl der im Umlauf befindlichen Aktien des betreffenden Teilvermögen. Er wird auf CHF 0.01 abgerundet.

## **§ 17 Ausgabe, Rücknahme und Umtausch von Aktien, Handel sowie Sacheinlagen**

1. Die Ausgabe von Aktien ist jederzeit möglich, jedoch darf sie nur tranchenweise erfolgen. Die SICAV bietet neue Aktien zuerst den bisherigen Aktionären an, ausser im Falle von Sacheinlagen.

Alle Aktien haben zum Zeitpunkt der Erstemission denselben, in der Referenzwährung berechneten Nettoemissionspreis.

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

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

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

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

Ferner stellt die SICAV über eine Bank oder einen Effektenhändler einen regelmässigen börslichen oder ausserbörslichen Handel der Aktien der Teilvermögen sicher.

3. Der zugunsten der Teilvermögen erhobene Ausgabepreis basiert auf dem gemäss § 16 berechneten Nettoinventarwert je Aktie zum Zeitpunkt der Ausgabe. Bei der Ausgabe werden zum Nettoinventarwert die Nebenkosten (Handänderungssteuern, Notariatskosten, Gebühren, marktconforme Courtagen, Abgaben etc.), die im Durchschnitt dem Teilvermögen aus der Anlage des einbezahlten Betrages erwachsen, bis maximal 3% des Nettoinventarwerts zugeschlagen. Der Rücknahmepreis setzt sich zusammen aus dem Nettoinventarwert je Aktie zum Zeitpunkt der Rücknahme. Der von Fall zu Fall angewendete Ausgabepreis ist aus dem jeweiligen Emissionsprospekt ersichtlich.

Zusätzlich werden die Nebenkosten, die dem Teilvermögen aus dem Verkauf des den zurückgegebenen Aktien entsprechenden Teils im Durchschnitt entstehen, bis maximal 3% des Nettoinventarwerts vom Nettoinventarwert abgezogen. Der von Fall zu Fall bei der Rücknahme von Aktien angewandte Prozentsatz ist in der entsprechenden Abrechnung angegeben. Ausserdem kann bei der Ausgabe von Aktien zum Ausgabepreis eine Ausgabekommission gemäss § 18 zugeschlagen werden.

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

5. Die SICAV kann im Interesse der Gesamtheit der Aktionäre die Rückzahlung der Aktien vorübergehend und ausnahmsweise aufschieben, wenn:
  - a) ein Markt, welcher Grundlage für die Bewertung eines wesentlichen Teils der Teilvermögen bildet, geschlossen ist oder wenn der Handel an einem solchen Markt beschränkt oder ausgesetzt ist;
  - b) ein politischer, wirtschaftlicher, militärischer, monetärer oder anderer Notfall vorliegt;
  - c) wegen Beschränkungen des Devisenverkehrs oder Beschränkungen sonstiger Übertragungen von Vermögenswerten Geschäfte für das Teilvermögen undurchführbar werden;
  - d) zahlreiche Aktien zurückgegeben werden und dadurch die Interessen der übrigen Aktionäre wesentlich beeinträchtigt werden können.
6. Die SICAV teilt den Entscheid über den Aufschub unverzüglich der Prüfgesellschaft, der Aufsichtsbehörde sowie in angemessener Weise den Aktionären mit.
7. Solange die Rückzahlung der Aktien aus den unter Ziff. 5 lit. a bis c genannten Gründen aufgeschoben ist, findet keine Ausgabe von Aktien statt.
8. Die Ausgabe sowie die Rücknahme von Aktien erfolgt grundsätzlich in bar. Der Verwaltungsrat der SICAV kann einem Aktionär die Befugnis dazu erteilen, anstelle einer Barzahlung eine Sacheinlage in das Teilvermögen zu tätigen, sofern der betreffende Aktionär zusammen mit der Zeichnung einen entsprechenden Antrag stellt. Die SICAV ist nicht verpflichtet, Sacheinlagen zuzulassen.

Der Verwaltungsrat der SICAV entscheidet allein über Sacheinlagen und stimmt solchen Geschäften nur zu, sofern die Ausführungen der Transaktionen vollumfänglich mit der Anlagepolitik der Teilvermögen steht und die Interessen der übrigen Aktionäre dadurch nicht beeinträchtigt werden. Die im Zusammenhang mit einer Sacheinlage anfallenden Kosten dürfen nicht dem Fondsvermögen belastet werden. Wenn durch eine solche Sacheinlage zusätzliche Kosten entstehen, gehen diese zulasten des Aktionärs, der sie verursacht hat.

Zwei gemäss § 16 Ziff. 2 beauftragte Schätzungsexperten überprüfen den Verkehrswert der Sacheinlage. Der Kaufpreis der Sacheinlage darf höchstens dem Durchschnitt dieser beiden Gutachten entsprechen. Andernfalls darf die Sacheinlage nicht getätigt werden.

Die Berechnung des Nettoinventarwerts des betreffenden Teilvermögens erfolgt gemäss § 16.

Die Fondsleitung erstellt einen Bericht, der eine Liste sämtlicher Anlagen umfasst, für die eine Einlage getätigt wurde. Weiterhin werden in diesem Bericht zum einen der Kaufpreis der Sacheinlage und zum anderen die Anzahl der im Gegenzug übertragenen Aktien sowie der möglicherweise bar eingezahlte Betrag genannt, der dem Rückkauf von Aktienbruchteilen entspricht, sofern solche Bruchteile zurückgekauft werden. Die Depotbank überprüft in jedem Sonderfall die Einhaltung der Treuepflicht und die parallele Bewertung sowohl der einzubringenden Sacheinlage als auch der auszugebenden Anteile. Die Depotbank meldet Vorbehalte oder Streitigkeiten unverzüglich der Prüfgesellschaft. Sämtliche Transaktionen dieser Art müssen im Jahresbericht offengelegt werden.

## **V Vergütungen und Nebenkosten**

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

1. Bei der Ausgabe von Aktien kann dem Aktionär eine Ausgabekommission zu Gunsten der Vertreter oder anderen Beauftragten im In- und Ausland von zusammen maximal 5% des

Nettoinventarwertes belastet werden. Der zurzeit massgebliche Höchstsatz ist aus dem Prospekt ersichtlich.

2. Bei der Rücknahme von Aktien wird keine Rücknahmekommission dem Aktionär belastet.
3. Bei der Ausgabe und Rücknahme von Aktien kann die SICAV zudem zugunsten des Teilvermögens die Nebenkosten erheben, die dem Teilvermögen im Durchschnitt aus der Anlage des einbezahlten Betrages bzw. aus dem Verkauf eines der zurückgegebenen Aktien entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen (vgl. § 17 Ziff. 3). Der jeweils angewandte Satz ist aus dem Prospekt ersichtlich.

## § 19 Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Teilvermögen

1. Die Kommissionen für die Leitung, die Vermögensverwaltung und die Vertriebstätigkeit der Teilvermögen belaufen sich insgesamt auf maximal 1,00% ihres Brutto-Gesamtvermögens, einschliesslich Kredite, die pro rata temporis bei jeder Berechnung des Nettoinventarwertes der Teilvermögen erhoben werden, und die vierteljährlich spätestens 30 Tage nach Ende jedes Kalendervierteljahres zahlbar sind.

Die Kommissionen sind wie folgt gegliedert:

Für die Vermögensverwaltung und die Vertriebstätigkeit der Teilvermögen stellt die SICAV zulasten der Teilvermögen eine Kommission von jährlich maximal 0,80% ihres Brutto-Gesamtvermögens, einschliesslich Kredite, in Rechnung, die pro rata temporis bei jeder Berechnung des Nettoinventarwertes der Teilvermögen erhoben wird, und die vierteljährlich spätestens 30 Tage nach Ende jedes Kalendervierteljahres zahlbar ist (Verwaltungskommission).

Nebst der obgenannten Verwaltungskommission hat die SICAV Anspruch auf folgende Vergütungen, sofern die Tätigkeit nicht von Dritten ausgeübt wird:

- a) für ihre Bemühungen bei der Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten belastet die SICAV den Teilvermögen eine Entschädigung von maximal 3% der Baukosten, exklusive Mehrwertsteuer (sofern anwendbar);
- b) für ihre Bemühungen beim Kauf und Verkauf von Grundstücken belastet die SICAV dem jeweiligen Teilvermögen eine Entschädigung von maximal 2.5% des Kauf- bzw. des Verkaufspreises, exklusive Mehrwertsteuer (sofern anwendbar);
- c) als Verwaltungsentschädigung der einzelnen Liegenschaften belastet die SICAV dem jeweiligen Teilvermögen maximal 5% der jährlichen Bruttomietzinseinnahmen, exklusive Mehrwertsteuer (sofern anwendbar).

Für die Administration der SICAV belastet die SICAV dem jeweiligen Teilvermögen eine jährliche Kommission von maximal 0,20% ihres Brutto-Gesamtvermögens, einschliesslich Kredite (mindestens aber CHF 200'000 ab dem zweiten Jahr des Bestehens der Teilvermögen), die pro rata temporis bei jeder Berechnung des Nettoinventarwertes der Teilvermögen erhoben wird, und die vierteljährlich spätestens 30 Tage nach Ende jedes Kalendervierteljahres zahlbar ist (Kommission der Fondsleitung).

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

2. Für die Aufbewahrung der Teilvermögen, die Besorgung des Zahlungsverkehrs der Teilvermögen und die sonstigen in § 4 aufgeführten Aufgaben der Depotbank belastet die Depotbank dem jeweiligen Teilvermögen eine Kommission von jährlich maximal 0,05% des per Ende des Geschäftsjahres berechneten Nettoinventarwertes der Teilvermögen (Depotbankkommission). Die Kommission wird im Voraus aus dem jeweiligen Teilvermögen

ratenweise bezahlt, die quartalsweise spätestens 30 Tage nach Ende des jeweiligen Kalenderquartals belastet werden. Diese Raten werden dem aufgrund der revidierten Jahresrechnung der SICAV festgelegten Nettoinventarwert der Teilvermögen angepasst.

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

3. Für die Auszahlung des Jahresertrages an die Aktionäre belastet die Depotbank keine Kommission.
4. Die SICAV bzw. die Teilvermögen und/oder die Depotbank sowie ihre Beauftragten haben ausserdem Anspruch auf Ersatz der folgenden Auslagen, die ihnen in Ausführung ihrer Aufgaben entstanden sind:
  - a) Kosten für den An- und Verkauf von Immobilienanlagen, namentlich marktübliche Vermittlungskommissionen, Anwaltshonorare und Notargebühren, Mutationsgebühren;
  - b) Abgaben der Aufsichtsbehörde für die Gründung, Änderung, Liquidation, Fusion oder Vereinigung der Teilvermögen;
  - c) Jahresgebühr der Aufsichtsbehörde;
  - d) Honorare der Prüfgesellschaft für die jährliche Prüfung sowie für Bescheinigungen im Rahmen von Gründungen, Änderungen, Liquidationen, Fusion oder Vereinigungen der Teilvermögen;
  - e) Honorare für Rechts- und Steuerberater im Zusammenhang mit Gründungen, Änderungen, Liquidation, Fusion oder Vereinigung der Teilvermögen sowie der allgemeinen Wahrnehmung der Interessen der Teilvermögen und der Aktionäre;
  - f) Notariats- und Handelsregisterkosten für die Eintragung von Bewilligungsträgern der Kollektivanlage- und Finanzinstitutsgesetzgebung im Handelsregister und entsprechende Änderungen diesbezüglich;
  - g) Kosten für die Publikation des Nettoinventarwertes der Teilvermögen sowie sämtliche Kosten für Mitteilungen an die Aktionäre einschliesslich der Übersetzungskosten, welche nicht einem Fehlverhalten SICAV zuzuschreiben sind;
  - h) Kosten für den Druck juristischer Dokumente sowie der Jahres- und Halbjahresberichte der Teilvermögen;
  - i) Kosten für eine allfällige Eintragung der Teilvermögen bei einer ausländischen Aufsichtsbehörde, namentlich von der ausländischen Aufsichtsbehörde erhobene Kommissionen, Übersetzungskosten sowie die Entschädigung des Vertreters oder der Zahlstelle im Ausland;
  - j) Kosten im Zusammenhang mit der Ausübung von Stimmrechten oder Gläubigerrechten durch das Teilvermögen, einschliesslich der Honorarkosten für externe Berater;
  - k) Kosten und Honorare im Zusammenhang mit im Namen der Teilvermögen eingetragenen geistigen Eigentum oder mit Nutzungsrechten der Teilvermögen;
  - l) Vergütung der Mitglieder des Verwaltungsrates der SICAV und Kosten für die Haftpflichtversicherung;
  - m) alle Kosten, die durch die Ergreifung ausserordentlicher Schritte zur Wahrung der Aktionärsinteressen durch die SICAV, den Vermögensverwalter oder die Depotbank verursacht werden.

Weiter kann die SICAV dem jeweiligen Teilvermögen im Rahmen von Art. 44 KAG i.V.m. Art. 62b und Art. 37 Abs. 2 KKV folgende Nebenkosten belasten:

- a) Honorare der unabhängigen Schätzungsexperten sowie allfälliger weiterer Experten;
- b) Löhne, Sozialleistungen und öffentlich-rechtliche Abgaben für die Hauswarte und die Heizungsdienstleistungen;
- c) Gebühren und Kosten, die im Zusammenhang mit einer allfälligen Kotierung der Teilvermögen der SICAV im Inland anfallen, einschliesslich Kosten eines Wertpapierhauses im Rahmen oder ausserhalb einer Kotierung.

Zusätzlich trägt das Teilvermögen sämtliche, aus der Verwaltung des jeweiligen Teilvermögens erwachsenden Nebenkosten für den An- und Verkauf der Anlagen, namentlich marktübliche Courtagen, Kommissionen, Steuern und Abgaben. Diese Kosten werden direkt mit dem Einstands- bzw. Verkaufswert der betreffenden Anlagen verrechnet. Im Weiteren trägt das Teilvermögen die Kosten für die Überprüfung und Aufrechterhaltung von Qualitätsstandards bei physischen Anlagen.

- 5. Die Leistungen der Immobiliengesellschaften an die Mitglieder ihrer Verwaltung, die Geschäftsführung und das Personal sind auf die Vergütungen anzurechnen, auf welche die SICAV nach § 19 Anspruch hat.
- 6. Die SICAV und deren Beauftragte können gemäss den Bestimmungen im Prospekt Retrozessionen zur Entschädigung der Vertriebstätigkeit von Aktien in der Schweiz oder von der Schweiz aus bezahlen.

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

- a) die oben genannten Finanzintermediäre sie aus den ihnen zustehenden Gebühren bezahlen (und das Vermögen der Teilvermögen nicht zusätzlich belasten);
- b) aufgrund von objektiven Kriterien gewährt werden;
- c) sämtlichen Aktionäre, 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 SICAV können sein:

- a) das vom Aktionär gehaltene Anlagevolumen in der SICAV;
- b) die Höhe der vom Aktionär für die SICAV oder deren Beauftragten generierten Gebühren;
- c) das vom Aktionär praktizierte Anlageverhalten (z.B. erwartete Anlagedauer);
- d) die Unterstützungsbereitschaft des Aktionärs in der Lancierungsphase eines Teilvermögens der SICAV.

Die Kriterien müssen nicht kumulativ erfüllt sein.

Auf Anfrage des Aktionärs legt die SICAV die angewendeten Kriterien und die Rabattsätze offen.

- 7. Die Verwaltungskommission der Zielfonds, in die investiert wird, darf unter Berücksichtigung von allfälligen Retrozessionen und Rabatten höchstens 1% betragen. Im Jahresbericht ist der maximale Satz der Verwaltungskommissionen der Zielfonds, in die investiert wird, unter Berücksichtigung von allfälligen Retrozessionen und Rabatten anzugeben.
- 8. Erwirbt die SICAV Aktien bzw. 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 wesentliche Beteiligung verbunden ist ("**verbundene Zielfonds**"), so darf die SICAV allfällige Ausgabe- oder Rücknahmekommissionen der verbundenen Zielfonds nicht dem Teilvermögen belasten.

## **VI Rechenschaftsablage und Prüfung**

### **§ 20 Rechenschaftsablage**

1. Die Rechnungseinheit der SICAV ist der Schweizer Franken (CHF).
2. Das Rechnungsjahr läuft vom 1. Juli bis zum 30. Juni.
3. Innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres veröffentlicht die SICAV einen geprüften Jahresbericht der SICAV bzw. der Teilvermögen.
4. Innerhalb von zwei Monaten nach Ablauf der ersten Hälfte des Rechnungsjahres veröffentlicht die SICAV einen Halbjahresbericht der SICAV bzw. der Teilvermögen.
5. Das Auskunftsrecht des Aktionärs gemäss Statuten bleibt vorbehalten.

### **§ 21 Prüfung**

Die Prüfgesellschaft prüft, ob die SICAV die gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Vorschriften wie auch die Standesregeln der AMAS eingehalten hat. Ein Kurzbericht der Prüfgesellschaft zur publizierten Jahresrechnung erscheint im Jahresbericht.

## **VII Verwendung des Erfolges**

### **§ 22 Verwendung des Erfolges**

1. Der Nettoertrag der Teilvermögen wird jährlich spätestens innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres in Schweizer Franken an die Aktionäre ausgeschüttet.

Die SICAV kann im Übrigen Zwischenausschüttungen aus den Erträgen der Anlagen vornehmen.

Bis zu 30% des Nettoertrages des jeweiligen Teilvermögens können auf neue Rechnung vorgetragen werden. Beträgt der Nettoertrag eines Rechnungsjahres inklusive vorgetragene Erträge aus früheren Rechnungsjahren weniger als 1% des Nettoteilvermögens des jeweiligen Teilvermögens, so kann auf eine Ausschüttung verzichtet und der gesamte Nettoertrag auf neue Rechnung vorgetragen werden.

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

## **VIII Publikationen der SICAV**

### **§ 23 Publikationen der SICAV**

1. Das Publikationsorgan der SICAV ist das im Prospekt genannte Printmedium oder elektronische Medium. Der Wechsel des Publikationsorgans ist im Publikationsorgan

anzuzeigen.

2. Im Publikationsorgan werden insbesondere die von der Generalversammlung beschlossenen und von der Aufsichtsbehörde genehmigten wesentlichen Änderungen der Statuten und des Anlagereglements, unter Hinweis auf die Stellen, bei denen die Änderungen im Wortlaut kostenlos bezogen werden können, der Beschluss zum Wechsel der Depotbank, die Schaffung, Aufhebung oder Vereinigung von Aktienklassen sowie die Liquidation der SICAV oder der Teilvermögen nach Massgabe der Bestimmungen der Kollektivanlagengesetzgebung veröffentlicht. Änderungen, die von Gesetzes wegen erforderlich sind oder welche die Rechte der Aktionäre nicht berühren oder die ausschliesslich formeller Natur sind, können mit Zustimmung der Aufsichtsbehörde von der Publikationspflicht ausgenommen werden.
3. Die SICAV publiziert die Ausgabe- und Rücknahmepreise bzw. den Nettoinventarwert mit dem Hinweis "exklusive Kommissionen" bei jeder Ausgabe und Rücknahme von Aktien im Prospekt genannten Printmedium oder elektronische Medium. Die Wochen und Wochentage, an denen die Publikation stattfindet, werden im Prospekt festgelegt.
4. Die Statuten, das Anlagereglement sowie der Prospekt, des Basisinformationsblatts, die jeweiligen Jahres- und Halbjahresberichte können bei der SICAV, der Fondsleitung, der Depotbank und bei allen Vertreibern kostenlos bezogen werden.

## IX Umstrukturierung und Auflösung

### § 24 Vereinigung

1. Die SICAV kann mit Zustimmung der Aktionäre unter Beachtung der Vorschriften der Statuten bzw. der anwendbaren Gesetze, Teilvermögen vereinigen, indem sie auf den Zeitpunkt der Vereinigung die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten des zu übertragenden Teilvermögens auf das übernehmende Teilvermögen überträgt. Die Aktionäre des übertragenden Teilvermögens erhalten Aktien am übernehmenden Teilvermögen in entsprechender Höhe. Unter Vorbehalt der anwendbaren gesetzlichen Bestimmungen wird das übertragende Teilvermögen auf den Zeitpunkt der Vereinigung ohne Liquidation aufgelöst und die Statuten bzw. das Anlagereglement des übernehmenden Teilvermögens gelten auch für das übertragende Teilvermögen.
2. Teilvermögen können nur vereinigt werden, sofern:
  - a) die Statuten dies vorsehen;
  - b) die entsprechenden Teilvermögen bezüglich folgender Bestimmungen grundsätzlich übereinstimmen:
    - die Anlagepolitik, die 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 (marktübliche Courtagen, Kommissionen, Steuern und Abgaben), die dem Teilvermögen oder den Aktionären belastet werden dürfen,
    - die Rücknahmebedingungen,
    - die Laufzeit des Teilvermögens und die Voraussetzungen der Auflösung;
  - c) am gleichen Tag die Vermögen der beteiligten Teilvermögen bewertet, das

Umtauschverhältnis berechnet und die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten übernommen werden;

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

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 Aktien bewilligen.
4. Die betroffenen Gesellschaften legen mindestens einen Monat vor der geplanten Bekanntgabe die beabsichtigten Änderungen der Statuten bzw. des Anlagereglements sowie die beabsichtigte Vereinigung zusammen mit dem Vereinigungsplan der Aufsichtsbehörde zur Überprüfung vor. Der Vereinigungsplan enthält Angaben zu den Gründen der Vereinigung, zur Anlagepolitik der beteiligten Teilvermögen und den allfälligen Unterschieden zwischen dem übernehmenden und dem übertragenden Teilvermögen, zur Berechnung des Umtauschverhältnisses, zu allfälligen Unterschieden in den Vergütungen, zu allfälligen Steuerfolgen für die Teilvermögen bzw. die Gesellschaften sowie die Stellungnahmen der zuständigen kollektivanlagerechtlichen Prüfgesellschaft gemäss KAG.
5. Die Prüfgesellschaft des übernehmenden Teilvermögens überprüft unmittelbar die ordnungsgemässe Durchführung der Vereinigung und äussert sich dazu in einem Bericht zuhanden der Gesellschaft und der Aufsichtsbehörde.
6. Die Gesellschaft des übernehmenden Teilvermögens meldet der Aufsichtsbehörde den Abschluss der Vereinigung, und die betroffenen Gesellschaften publizieren bzw. kommunizieren den Vollzug der Vereinigung, die Bestätigung der Prüfgesellschaft in Bezug auf die ordnungsgemässe Durchführung sowie das Umtauschverhältnis ohne Verzug in den Publikations- bzw. Kommunikationsorganen der involvierten Fonds.
7. Die Gesellschaft des übernehmenden Teilvermögens erwähnt die Vereinigung im nächsten Jahresbericht und im allfällig vorher zu erstellenden Halbjahresbericht. Für das übertragende Teilvermögen ist ein geprüfter Abschlussbericht zu erstellen, falls die Vereinigung nicht auf den ordentlichen Jahresabschluss fällt.
8. Die vorgenannten Bestimmungen stehen unter Vorbehalt anderweitiger anwendbarer gesetzlicher Bestimmungen.

## **§ 25 Laufzeit der SICAV und der Teilvermögen und Auflösung**

1. Die SICAV besteht auf unbestimmte Zeit.
2. Die SICAV bzw. die Teilvermögen können durch einen Beschluss der Unternehmeraktionäre, der mindestens zwei Drittel der ausgegebenen Unternehmeraktien auf sich vereinigt, aufgelöst werden.
3. Die SICAV bzw. die Teilvermögen kann durch Verfügung der Aufsichtsbehörde aufgelöst werden, insbesondere wenn das Teilvermögen spätestens ein Jahr nach Ablauf der Zeichnungsfrist (Lancierung) oder einer längeren, durch die Aufsichtsbehörde auf Antrag des Verwaltungsrates der SICAV erstreckten Frist nicht über ein Nettovermögen von mindestens 5 Millionen Schweizer Franken (oder Gegenwert) verfügt.
4. Haben die Unternehmeraktionäre die Auflösung beschlossen, so darf die SICAV bzw. das Teilvermögen unverzüglich liquidiert werden. Hat die Aufsichtsbehörde die Auflösung der SICAV bzw. eines Teilvermögens verfügt, so müssen diese im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen unverzüglich liquidiert werden. Die Auszahlung des Liquidationserlöses an die Aktionäre ist der Depotbank übertragen. Sollte die Liquidation längere Zeit beanspruchen, kann der Erlös in Teilbeträgen ausbezahlt werden. Vor der Schlusszahlung

muss die SICAV die Bewilligung der Aufsichtsbehörde einholen.

5. Nach dem Beschluss über die Auflösung der SICAV bzw. de Teilvermögen dürfen Aktien der SICAV bzw. der Teilvermögen weder neu ausgeben noch zurückgenommen werden.
6. Die Aktionäre haben ein Recht auf einen verhältnismässigen Anteil am Ergebnis der Liquidation. Der Unternehmeraktionär wird nachrangig befriedigt.
7. Die SICAV gibt der Aufsichtsbehörde die Auflösung unverzüglich bekannt und informiert die Aktionäre per eingeschriebenen Brief an die letzten im Aktienbuch eingetragenen Adressen.

## **X Änderung des Anlagereglements**

### **§ 26 Änderung des Anlagereglements**

1. Die Generalversammlung der Aktionäre der SICAV bzw. des betroffenen Teilvermögens ist gemäss Art. 18 der Statuten für eine Änderung des Anlagereglements zuständig, sofern diese nicht von Gesetzes wegen erforderlich ist, die Rechte der Aktionäre berührt oder nicht ausschliesslich formeller Natur ist.
2. Die Änderungen des Anlagereglements, die nur bestimmte einzelne Teilvermögen betreffen, können im Wege der Einberufung der Generalversammlungen der Aktionäre der betroffenen Teilvermögen umgesetzt werden.
3. Die von der Aufsichtsbehörde genehmigten Änderungen des Anlagereglements werden gemäss § 23 publiziert. In der Publikation informiert die SICAV die Anleger darüber, auf welche Änderungen des Anlagereglements sich die Prüfung und die Feststellung der Gesetzeskonformität durch die FINMA erstrecken.

## **XI Haftung**

### **§ 27 Haftung**

1. Ein Teilvermögen haftet ausschliesslich für seine eigenen Verbindlichkeiten.

## **XII Anwendbares Recht und Gerichtsstand**

### **§ 28 Anwendbares Recht und Gerichtsstand**

1. Die SICAV untersteht schweizerischem Recht, insbesondere dem KAG, der Verordnung über die kollektiven Kapitalanlagen vom 22. November 2006 sowie der Verordnung der FINMA über die kollektiven Kapitalanlagen vom 27. August 2014 sowie dem Schweizerischen Obligationenrecht.

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

2. Für die Auslegung des Anlagereglements ist die deutsche Fassung massgebend.
3. Das vorliegende Anlagereglement wurde am 25. September 2023 durch den Verwaltungsrat

der SICAV, und am 23. Oktober 2023 durch die Aufsichtsbehörde genehmigt.

4. Das vorliegende Anlagereglement, welches am 27. Oktober 2023 in Kraft tritt, ersetzt das Anlagereglement vom 11. Juli 2023.
5. Bei der Genehmigung des Anlagereglements prüft die FINMA ausschliesslich die Bestimmungen gemäss Art. 35a Abs. 1 Bst. a-g KKV und stellt deren Gesetzeskonformität fest.

Zürich, 25. September 2023

Andreas Hürlimann

Marco Scheurer

# Nachtrag für die Teilvermögen

## Sustainable Real Estate Investments SICAV – Sustainable Real Estate Switzerland

Die in diesem Nachtrag enthaltenen Informationen sind Bestandteil des Anlagereglements der Sustainable Real Estate Investments SICAV.

### I. Vermögensverwaltung

Die Vermögensverwaltung des Teilvermögens Sustainable Real Estate Switzerland ist an Edmond de Rothschild REIM (Schweiz) SA mit Sitz in Genf delegiert.

### II. Anlageziel und Anlagepolitik

#### Anlageziel

Das Anlageziel des Teilvermögens besteht hauptsächlich im langfristigen Erhalt des investierten Kapitals und der Ausschüttung angemessener Erträge.

Das Teilvermögen strebt ein bezüglich Standorten und Gebäuden nachhaltiges Portfolio an. Dabei liegt der Fokus auf dem sorgsamem Umgang mit nicht-erneuerbaren Ressourcen, dem Klimaschutz sowie der Bereitstellung von bedürfnisgerechtem und erschwinglichem Wohnraum.

#### Anlagepolitik

Zur Erreichung des Anlageziels wird das Teilvermögen im Gesamtgebiet der Schweiz sowohl in Immobilien für die private Nutzung (Wohnungen) als auch in Immobilien für die gewerbliche Nutzung investieren.

Ziel ist es, dem Anleger ein auf Immobilienwerte in der Schweiz ausgerichtetes Vehikel anzubieten, das in seiner geografischen und sektoriellen Ausrichtung flexibel im Hinblick auf die Dynamik der Märkte und ihrer Perspektiven ist. Das Portfolio ist nicht auf einen einzelnen Sektor oder eine einzelne Region beschränkt, kann aber, aus taktischen Gründen, mehr oder weniger auf bestimmte Marktsegmente konzentriert werden und kann mit der Zeit angepasst werden.

Das Teilvermögen wird grundsätzlich eine geographische Diversifikation der Investitionen mit Schwerpunkt auf bestehende Grundstücke in den Agglomerationen, die gute soziodemographische und wirtschaftliche Bedingungen bieten, gewährleisten. Ausserdem wird das Teilvermögen eine Diversifikation bezüglich der Art der Grundstücke (Wohnung, Gewerbe, gemischte Nutzung) gewährleisten. Mindestens 50% der Mietzinseinnahmen des Teilvermögens müssen aus Wohnungen (einschl. der zugehörigen Parkplätze) resultieren, die Mietzinseinnahmen aus kommerziellen Nutzungen dürfen maximal 50% betragen.

Die Umsetzung der nachhaltigen Anlagepolitik erfolgt mittels ESG Integration (Integration von Nachhaltigkeitsaspekten bei Anlageentscheidungen und bei der Bewirtschaftung der Grundstücke), Impact Investing (Erreichung messbarer Energie- und Klimaziele) und Ausschlusskriterien in Bezug auf die Mieter. Hierzu erfolgt einerseits eine entsprechende Prüfung vor Erwerb eines Grundstücks.

Ferner werden Nachhaltigkeitsaspekte, insbesondere betreffend Ressourcenschonung und Klimaschutz, im Rahmen der Bewirtschaftung der Grundstücke berücksichtigt. Das Teilvermögen wird ausschliesslich in Grundstücke investieren, welche die durch den Nachhaltigkeitsberater Sustainable Real Estate AG vorgesehenen Nachhaltigkeitskriterien erfüllen. Dazu gehören demographische, wirtschaftliche und gesundheitliche Indikatoren in Bezug auf das Grundstück und seinen Standort, insbesondere Erwägungen bezüglich Infrastruktur und Umfeld, Mobilität, Energie und Umwelt, Komfort und Wohlbefinden sowie Gebrauchstauglichkeit und Flexibilität. Nähere Informationen zu den Nachhaltigkeitskriterien sind auf der Webseite [www.sustainable-real-estate.ch/de/immobilien-schweiz](http://www.sustainable-real-estate.ch/de/immobilien-schweiz) dargestellt. Zur Beurteilung der Nachhaltigkeit wendet der Nachhaltigkeitsberater ein Punktesystem an. Das Teilvermögen wird überwiegend in Grundstücke investieren, die mindestens 50 von 100 möglichen Punkten erreichen. Grundstücke, die diese Mindestanforderung nicht erfüllen, können erworben werden, sofern beispielsweise durch Umsetzung von Energiesparmassnahmen die Mindestpunktzahl erreicht werden kann. Ferner werden Naturgefahren (beispielsweise Radonrisiko) sowie Schadstoffe auf dem Grundstück und im Gebäude analysiert und bei Bedarf entsprechende Massnahmen (beispielsweise Asbestsanierung) durchgeführt. Die Prüfung durch den Nachhaltigkeitsberater erfolgt vor Erwerb eines Grundstücks. Für Bauprojekte werden Mindestanforderungen in Bezug auf bestimmte Bauteile (unter anderem betreffend Energieeffizienzklassen für Wasserarmaturen und Elektrogeräte) festgelegt.

Das Teilvermögen legt für das Portfolio Energie- und Klimaziele in Einklang mit den Energie- und Klimazielen der Schweiz fest. Diese beziehen sich auf den Energieverbrauch für Wärme und Allgemiestrom, die damit verbundenen Treibhausgasemissionen sowie die Produktion von Strom mit eigenen Photovoltaikanlagen. Die Ziele sind auf der Webseite [www.sustainable-real-estate.ch/de/immobilien-schweiz](http://www.sustainable-real-estate.ch/de/immobilien-schweiz) dargestellt. Die Ziele sollen durch Energiesparmassnahmen (beispielsweise Dämmung der Gebäudehülle) und Nutzung erneuerbarer Energieträger (beispielsweise Umstellung von fossiler Heizung auf Holzheizung) erreicht werden. Hierzu wird für jedes Grundstück ein langfristiger Massnahmenplan aufgestellt.

Der Energieverbrauch des Portfolios wird jährlich auf der Basis der Energierechnungen ermittelt. Die Berechnung der Treibhausgasemissionen basiert auf dem Energieverbrauch und den Energiequellen und erfolgt in Einklang mit den einschlägigen SIA-Normen bzw. dem Treibhausgasinventar der Schweiz. Die Schlüsselindikatoren sind:

- Energieverbrauch Wärme in kWh/m<sup>2</sup>
- Allgemiestromverbrauch in kWh/m<sup>2</sup>
- CO<sub>2</sub>-Emissionen aus Wärmeenergie- und Allgemiestromverbrauch in kg/m<sup>2</sup>
- Verhältnis von Stromerzeugung mit eigenen Photovoltaikanlagen zu Allgemiestromverbrauch des Portfolios in %

Die Schlüsselindikatoren des Portfolios dienen der Kontrolle der Zielerreichung und werden im Jahresbericht publiziert.

Mit dem Jahresbericht werden die umweltrelevanten Kennzahlen gemäss der AMAS Fachinformation Kennzahlen von Immobilienfonds publiziert.

Mieter aus den Branchen Kernenergie, Rüstung, Pornografie und Glücksspiel sind ausgeschlossen.

Das Teilvermögen investiert in Grundstücke und andere gemäss Anlagereglement zulässige Anlagen. Das Teilvermögen hält die Immobilien vorwiegend im direkten Eigentum wie unten vorgesehen. Indirektes Eigentum durch Beteiligung an Immobiliengesellschaften gemäss Anlagereglement ist möglich.

Das Teilvermögen darf sein Vermögen in folgende Anlagen investieren:

- a) Grundstücke einschliesslich Zugehör

Als Grundstücke gelten:

- Wohnbauten im Sinne von Liegenschaften, welche Wohnzwecken dienen
- Kommerziell genutzte Liegenschaften
- Bauten mit gemischter Nutzung
- Stockwerkeigentum
- Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten; Unbebaute Grundstücke müssen erschlossen und für eine umgehende Überbauung geeignet sein sowie über eine rechtskräftige Baubewilligung für deren Überbauung verfügen. Mit der Ausführung der Bauarbeiten muss vor Ablauf der Gültigkeitsdauer der jeweiligen Baubewilligung begonnen werden.
- Baurechtsgrundstücke (inkl. Bauten und Baudienstbarkeiten).

Gewöhnliches Miteigentum an Grundstücken ist zulässig, sofern die SICAV einen beherrschenden Einfluss ausüben kann, d.h. unter der Voraussetzung, dass sie über die Mehrheit der Miteigentumsanteile und Stimmen verfügt.

- b) Beteiligungen an und Forderungen gegen Immobiliengesellschaften, deren Zweck einzig der Erwerb und Verkauf oder die Vermietung und Verpachtung eigener Immobilien ist, sofern mindestens zwei Drittel ihres Kapitals und der Stimmen in der SICAV vereinigt sind.
- c) Anteile an anderen Immobilienfonds (einschliesslich Real Estate Investment Trusts) sowie Immobilieninvestmentgesellschaften und -zertifikate, die an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt werden.

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

- d) Schuldbriefe oder andere vertragliche Grundpfandrechte.

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

Das Teilvermögen darf Bauten erstellen lassen. Es darf in diesem Fall für die Zeit der Vorbereitung, des Baus oder der Gebäudesanierung der Ertragsrechnung des Teilvermögens für Bauland und angefangene Bauten einen Bauzins zum marktüblichen Satz gutschreiben, sofern dadurch die Kosten den geschätzten Verkehrswert nicht übersteigen.

Die Anlagebeschränkungen für das Teilvermögen sind in § 15 aufgeführt. Das Teilvermögen muss diese Anlagebeschränkungen bis spätestens zwei Jahre nach Ablauf der Zeichnungsfrist (Lancierung) erfüllen.

### III. Typisches Anlegerprofil und Risikoprofil dieses Teilvermögens

Dieses Teilvermögen ist geeignet für Anleger mit einem mittel- bis langfristigen Anlagehorizont, die vor allem ein regelmässiges Einkommen erzielen möchten und zeitweilige Fluktuationen des Aktienpreises in Kauf nehmen.

### Risiken in Zusammenhang mit Nachhaltigkeit

Es gibt bislang keine standardisierte Definition von Nachhaltigkeit ("Taxonomie"). In Zusammenhang mit der nachhaltigen Anlagepolitik besteht das Risiko, dass die durch den Nachhaltigkeitsberater vorgesehenen Nachhaltigkeitskriterien nicht einer möglichen künftigen Taxonomie entsprechen. Bei der Festlegung der Nachhaltigkeitskriterien orientiert sich der Nachhaltigkeitsberater insbesondere an den einschlägigen SIA-Normen. Diese reflektieren den Stand der Technik und der Fachdiskussion

*Anlagereglement*



und reduzieren damit das Risiko von Abweichungen von einer künftigen Taxonomie.

Es besteht das Risiko, dass die Energie- und Klimaziele nicht oder nicht mit vertretbarem Aufwand erreicht werden können. Dieses Risiko wird durch die Erstellung langfristiger Massnahmenpläne für jedes Grundstück sowie durch regelmässige Kontrolle der Zielerreichung reduziert.

Die Berechnung der Schlüsselindikatoren, welche der Kontrolle der Erreichung der Energie- und Klimaziele dienen, basieren auf Daten Dritter, die fehlerhaft sein könnten. Dieses Risiko wird durch Plausibilitätskontrollen reduziert.

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.

Das Teilvermögen versichert physische Risiken an den Immobilien. Gegebenenfalls werden über das Obligatorium hinaus Versicherungen abgeschlossen. Im Fall erkennbar erhöhter physischer Risiken werden zudem nach Möglichkeit bauliche Massnahmen, beispielsweise zum Hochwasserschutz, getroffen.

Das Teilvermögen verfügt über eine langfristig orientierte Klimastrategie, welche die jederzeitige Einhaltung der einschlägigen Vorschriften gewährleisten und absehbare künftige Massnahmen der Klimapolitik berücksichtigen soll. Auf diese Weise werden Transitionsrisiken reduziert.

#### **IV. Referenzwährung**

Die Referenzwährung ist der Schweizer Franken.

#### **V. Aktienart**

Aktien :                   Inhaber  
Valorennummer:       26750129  
ISIN :                     CH0267501291

#### **VI. Ausgabe und Rücknahme der Aktien / Anleger**

Siehe § 17 des Anlagereglements

#### **VII. Vergütungen und Kosten**

Siehe § 18 und 19 des Anlagereglements / Dieses Teilvermögen steht allen Anleger offen.

#### **VIII. Mindestinvestitionsbetrag**

Eine Aktie

#### **IX. Verwendung des Erfolges**

Ausschüttung der Erträge. Siehe § 22.1 des Anlagereglements.

*Anlagereglement*

## Sustainable Real Estate Investments SICAV – Sustainable Real Estate Wood

Die in diesem Nachtrag enthaltenen Informationen sind Bestandteil des Anlagereglements der Sustainable Real Estate Investments SICAV.

Die Aufsichtsbehörde hat in Anwendung von Art. 10 Abs. 5 KAG auf Anfrage der SICAV, das Teilvermögen Sustainable Real Estate Wood von den folgenden Vorschriften befreit:

- Die Pflicht die Anlagen auf mindestens zehn Grundstücke innerhalb von zwei Jahren seit Lancierung zu verteilen;
- Die Pflicht, dass der Verkehrswert eines Grundstücks maximal 25% des Teilvermögens betragen darf, innerhalb von zwei Jahre einzuhalten;
- Die Pflicht bei unbebauten Grundstücken über eine rechtskräftige Baubewilligung zu verfügen;
- Die Pflicht die Risikoverteilung einzuhalten.
- Die Pflicht zur Erstellung eines Halbjahresbericht.

### I. Vermögensverwaltung

Die Vermögensverwaltung des Teilvermögens Sustainable Real Estate Wood ist an die Sustainable Real Estate AG mit Sitz in Zürich delegiert. Dies beinhaltet die Umsetzung der nachhaltigen Anlagepolitik.

### II. Anlageziel und Anlagepolitik

#### Anlageziel

Das Anlageziel des Teilvermögens besteht hauptsächlich im langfristigen Erhalt des investierten Kapitals und der Ausschüttung angemessener Erträge. Zusätzlich sind Kapitalgewinne aus der Entwicklung von Neubauprojekten möglich.

Das Teilvermögen strebt ein bezüglich Standorten und Gebäuden nachhaltiges Portfolio an. Dabei liegt der Fokus auf dem sorgsamem Umgang mit nicht-erneuerbaren Ressourcen, dem Klimaschutz sowie der Bereitstellung von bedürfnisgerechtem und erschwinglichem Wohnraum. Der Schwerpunkt liegt mit mindestens 51% des Vermögens des Teilvermögens bei bebauten Grundstücken und angefangenen Bauten in Holzbauweise (einschl. Holzhybridbauweise). Damit sollen graue Energie und Treibhausgasemissionen reduziert und die Attraktivität der Grundstücke für Mieter und auf dem Immobilienmarkt erhöht werden. Das Teilvermögen investiert auch in Bauland und unbebaute Grundstücke ohne rechtskräftige Baubewilligung mit dem Ziel, dort Neubauten in Holzbauweise zu errichten (Development-Strategie).

#### Anlagepolitik

Zur Erreichung des Anlageziels wird das Teilvermögen im Gesamtgebiet der Schweiz sowohl in Immobilien für die private Nutzung (Wohnungen) als auch in Immobilien für die gewerbliche Nutzung investieren.

Ziel ist es, dem Anleger ein auf Immobilienwerte in der Schweiz ausgerichtetes Vehikel anzubieten, das in seiner geografischen und sektoriellen Ausrichtung flexibel im Hinblick auf die Dynamik der

Märkte und ihrer Perspektiven ist. Das Portfolio ist nicht auf einen einzelnen Sektor oder eine einzelne Region beschränkt, kann aber, aus taktischen Gründen, mehr oder weniger auf bestimmte Marktsegmente konzentriert werden und kann mit der Zeit angepasst werden.

Das Teilvermögen wird grundsätzlich eine geographische Diversifikation der Investitionen mit Schwerpunkt auf neu zu erstellenden Grundstücken in den Agglomerationen, die gute soziodemographische und wirtschaftliche Bedingungen bieten, gewährleisten. Ausserdem wird das Teilvermögen eine Diversifikation bezüglich der Art der Grundstücke (Wohnung, Gewerbe, gemischte Nutzung) gewährleisten. Mindestens 50% der Mietzinseinnahmen des Teilvermögens müssen aus Wohnungen (einschl. der zugehörigen Parkplätze) resultieren, die Mietzinseinnahmen aus kommerziellen Nutzungen dürfen maximal 50% betragen.

Die Umsetzung der nachhaltigen Anlagepolitik erfolgt mittels **ESG Integration** (Integration von Nachhaltigkeitsaspekten bei Anlageentscheidungen und bei der Bewirtschaftung der Grundstücke), **Thematische Anlagen** (Investitionen überwiegend in Grundstücke in Holzbauweise zur Reduktion der grauen Energie und der grauen Treibhausgasemissionen) und **Ausschlusskriterien** in Bezug auf die Mieter. Hierzu erfolgt einerseits eine entsprechende Prüfung vor Erwerb eines Grundstücks. Neubauten sollen in erster Linie mit dem Baustoff Holz erstellt werden. Dabei wird auch auf möglichst kurze Transportwege der Baumaterialien geachtet. Ferner werden Nachhaltigkeitsaspekte, insbesondere betreffend Ressourcenschonung und Klimaschutz, im Rahmen der Bewirtschaftung der Grundstücke berücksichtigt. Das Teilvermögen wird ausschliesslich in Grundstücke investieren, welche die durch den Vermögensverwalter Sustainable Real Estate AG vorgesehenen Nachhaltigkeitskriterien erfüllen. Dazu gehören demographische, wirtschaftliche und gesundheitliche Indikatoren in Bezug auf das Grundstück und seinen Standort, insbesondere Erwägungen bezüglich Infrastruktur und Umfeld, Mobilität, Energie und Umwelt, Komfort und Wohlbefinden sowie Gebrauchstauglichkeit und Flexibilität. Nähere Informationen zu den Nachhaltigkeitskriterien sind auf der Webseite [www.sustainable-real-estate.ch/de/immobilien-schweiz](http://www.sustainable-real-estate.ch/de/immobilien-schweiz) dargestellt. Zur Beurteilung der Nachhaltigkeit wendet der Vermögensverwalter ein Punktesystem an. Das Teilvermögen wird überwiegend in Grundstücke investieren, die mindestens 50 von 100 möglichen Punkten erreichen. Grundstücke, die diese Mindestanforderung nicht erfüllen, können erworben werden, sofern beispielsweise durch Umsetzung von Energiesparmassnahmen die Mindestpunktzahl erreicht werden kann. Ferner werden Naturgefahren (beispielsweise Radonrisiko) sowie Schadstoffe auf dem Grundstück und im Gebäude analysiert und bei Bedarf entsprechende Massnahmen (beispielsweise Asbestsanierung) durchgeführt. Die Prüfung durch den Vermögensverwalter erfolgt vor Erwerb eines Grundstücks. Für Bauprojekte werden Mindestanforderungen in Bezug auf bestimmte Bauteile (unter anderem betreffend Energieeffizienzklassen für Wasserarmaturen, Elektrogeräte und Leuchtmittel, Ausschluss fossiler Heizungen) festgelegt.

Mit dem Jahresbericht werden die umweltrelevanten Kennzahlen gemäss der AMAS Fachinformation Kennzahlen von Immobilienfonds publiziert.

Mieter aus den Branchen Kernenergie, Rüstung, Pornografie und Glücksspiel sind ausgeschlossen.

Das Teilvermögen investiert in Grundstücke und andere gemäss Anlagereglement zulässige Anlagen. Das Teilvermögen hält die Immobilien vorwiegend im direkten Eigentum wie unten vorgesehen. Indirektes Eigentum durch Beteiligung an Immobiliengesellschaften gemäss Anlagereglement ist möglich.

Das Teilvermögen darf sein Vermögen in folgende Anlagen investieren:

- a) Grundstücke einschliesslich Zugehör.

Als Grundstücke gelten:

- Wohnbauten im Sinne von Liegenschaften, welche Wohnzwecken dienen;
- Kommerziell genutzte Liegenschaften;
- Bauten mit gemischter Nutzung;
- Stockwerkeigentum;
- Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten; unbebaute Grundstücke müssen erschlossen und für eine umgehende Überbauung geeignet sein sowie über eine rechtskräftige Baubewilligung für deren Überbauung verfügen. Mit der Ausführung der Bauarbeiten muss vor Ablauf der Gültigkeitsdauer der jeweiligen Baubewilligung begonnen werden. Bis höchstens 15% darf das Teilvermögen in unbebaute Grundstücke investieren, ohne Baubewilligung, wenn für die betreffende Überbauung die Bauprojektierung zeitnah startet;
- Baurechtsgrundstücke (inkl. Bauten und Baudienstbarkeiten).

Gewöhnliches Miteigentum an Grundstücken ist zulässig, sofern die SICAV einen beherrschenden Einfluss ausüben kann, d.h. unter der Voraussetzung, dass sie über die Mehrheit der Miteigentumsanteile und Stimmen verfügt.

- b) Beteiligungen an und Forderungen gegen Immobiliengesellschaften, deren Zweck einzig der Erwerb und Verkauf oder die Vermietung und Verpachtung eigener Immobilien ist, sofern mindestens zwei Drittel ihres Kapitals und der Stimmen in der SICAV vereinigt sind.
- c) Anteile an anderen Immobilienfonds (einschliesslich Real Estate Investment Trusts) sowie Immobilieninvestmentgesellschaften und -zertifikate, die an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt werden.

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

- d) Schuldbriefe oder andere vertragliche Grundpfandrechte.

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

Das Teilvermögen darf Bauten erstellen lassen. Es darf in diesem Fall für die Zeit der Vorbereitung, des Baus oder der Gebäudesanierung der Ertragsrechnung des Teilvermögens für Bauland und angefangene Bauten einen Bauzins zum marktüblichen Satz gutschreiben, sofern dadurch die Kosten den geschätzten Verkehrswert nicht übersteigen.

Für diese Teilvermögen gelten folgende Anlagebeschränkungen:

1. Die Anlagen sind nach Objekten, deren Nutzungsart, Alter, Bausubstanz und Lage zu verteilen.
2. Die Anlagen sind innerhalb von zwei/drei/vier/fünf Jahren auf mindestens vier/sechs/acht/zehn Grundstücke zu verteilen. Siedlungen, die nach den gleichen baulichen Grundsätzen erstellt worden sind, sowie aneinandergrenzende Parzellen gelten als ein einziges Grundstück.
3. Der Verkehrswert eines Grundstücks darf nicht mehr als 35% des Teilvermögens betragen. Fünf Jahre nach Lancierung des Teilvermögens wird diese Quote auf 25% reduziert.

4. Im Weiteren beachtet die SICAV folgende Anlagebeschränkungen bezogen auf das Vermögen des Teilvermögens:
- a) Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten bis höchstens 50%. Vier Jahre nach Lancierung des Teilvermögens wird diese Quote auf 40% reduziert. Fünf Jahren nach Lancierung des Teilvermögens wird diese Quote auf 30% reduziert.
  - b) Unbebaute Grundstücke ohne rechtskräftige Baubewilligung bis höchstens 15%;
  - c) Baurechtsgrundstücke bis höchstens 30%;
  - d) Schuldbriefe und andere vertragliche Grundpfandrechte bis höchstens 10%;
  - e) Anteile an anderen Immobilienfonds und Immobilieninvestmentgesellschaften bis höchstens 25%;
  - f) die Anlagen nach Buchstaben a) und b) vorstehend zusammen bis höchstens 50 %. Vier Jahre nach Lancierung des Teilvermögens wird diese Quote auf 40% reduziert. Fünf Jahren nach Lancierung des Teilvermögens wird diese Quote auf 30% reduziert.
  - g) die Anlagen nach Buchstaben a), b) und c) vorstehend zusammen bis höchstens 60 %. Vier Jahre nach Lancierung des Teilvermögens wird diese Quote auf 50% reduziert. Fünf Jahren nach Lancierung des Teilvermögens wird diese Quote auf 40% reduziert.
  - h) Bebaute Grundstücke und angefangene Bauten in Holzbauweise (einschl. Holzhybridbauweise) mindestens 51%.

### III. Typisches Anlegerprofil und Risikoprofil dieses Teilvermögens

Dieses Teilvermögen ist geeignet für Anleger mit einem mittel- bis langfristigen Anlagehorizont, die zeitweiligen Fluktuationen des Aktienpreises in Kauf nehmen. Während der Aufbauphase des Portfolios sind die Ausschüttungen begrenzt.

Aufgrund der anwendbaren Rücknahmevorschriften und der Tatsache, dass die Aktien nicht an einer Börse kotiert sind, sind die Anleger nicht von der Realisierung der Anlage abhängig.

#### Risiken in Zusammenhang mit Baugrundstücken und Neubauprojekten

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

Die Durchführung von Neubauprojekten kann mit grösseren Unsicherheiten in zeitlicher und finanzieller Hinsicht verbunden sein. Es kann zu Zeitverzögerungen und Kostensteigerungen kommen. Kostensteigerungen werden möglichst durch entsprechende Vertragsgestaltung (beispielsweise Abschluss von Totalunternehmerverträgen) reduziert. Die Verfügbarkeit von Holz für Holzbauten kann beschränkt sein. Bis zur Fertigstellung eines Projektes können erhebliche Mittel über eine längere Zeit gebunden sein, ohne dass diese einen Ertrag generieren. Ferner kann es bis zur Fertigstellung zu Veränderungen am Vermietungsmarkt kommen, so dass beispielsweise die Erstvermietung länger dauert oder nicht die ursprünglich geplanten Mieten realisierbar sind.

Des Weiteren werden bei Bauten ohne Baubewilligung im Falle einer Verzögerung weitere Dritte beigezogen.

## Risiken in Zusammenhang mit Nachhaltigkeit

Es gibt bislang keine standardisierte Definition von Nachhaltigkeit ("Taxonomie"). In Zusammenhang mit der nachhaltigen Anlagepolitik besteht das Risiko, dass die durch den Vermögensverwalter vorgesehenen Nachhaltigkeitskriterien nicht einer möglichen künftigen Taxonomie entsprechen. Bei der Festlegung der Nachhaltigkeitskriterien orientiert sich der Vermögensverwalter insbesondere an den einschlägigen SIA-Normen. Diese reflektieren den Stand der Technik und der Fachdiskussion und reduzieren damit das Risiko von Abweichungen von einer künftigen Taxonomie.

Es besteht das Risiko, dass die Energie- und Klimaziele nicht oder nicht mit vertretbarem Aufwand erreicht werden können. Dieses Risiko wird durch die Erstellung langfristiger Massnahmenpläne für jedes Grundstück sowie durch regelmässige Kontrolle der Zielerreichung reduziert.

Die Berechnung der Schlüsselindikatoren, welche der Kontrolle der Erreichung der Energie- und Klimaziele dienen, basieren auf Daten Dritter, die fehlerhaft sein könnten. Dieses Risiko wird durch Plausibilitätskontrollen reduziert.

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.

Das Teilvermögen versichert physische Risiken an den Immobilien. Gegebenenfalls werden über das Obligatorium hinaus Versicherungen abgeschlossen. Im Fall erkennbar erhöhter physischer Risiken werden zudem nach Möglichkeit bauliche Massnahmen, beispielsweise zum Hochwasserschutz, getroffen.

Das Teilvermögen verfügt über eine langfristig orientierte Klimastrategie, welche die jederzeitige Einhaltung der einschlägigen Vorschriften gewährleisten und absehbare künftige Massnahmen der Klimapolitik berücksichtigen soll. Auf diese Weise werden Transitionsrisiken reduziert.

## IV. Referenzwährung

Die Referenzwährung ist der Schweizer Franken.

## V. Aktienart

Aktien : Inhaber  
Valorenummer: 129535377  
ISIN : CH1295353770

## VI. Ausgabe und Rücknahme der Aktien

Siehe § 17 des Anlagereglements.

## VII. Anlegerkreis

Der Kreis der Anleger ist auf qualifizierte Anleger gemäss Art. 10 Abs. 3 und 3ter KAG eingeschränkt.

## VIII. Vergütungen und Kosten

Siehe § 18 und 19 des Anlagereglements

**IX. Mindestinvestitionsbetrag**

CHF 100'000.--

**X. Verwendung des Erfolges**

Ausschüttung der Erträge. Siehe § 22.1 des Anlagereglements.

## INHALTSVERZEICHNIS

Teil 2: Anlagereglement .....	1
Grundlagen .....	3
§ 1    Firma und Sitz von Gesellschaft, Fondsleitung, Depotbank und Vermögens- verwalter .....	3
II    Allgemeine Informationen .....	3
§ 2    Das Gesellschaftsverhältnis .....	3
§ 3    Aufgaben und Befugnisse der SICAV .....	4
§ 4    Die Depotbank .....	5
§ 5    Aktien und Aktienklassen .....	7
§ 6    Aktionärskreis .....	7
III.  Richtlinien der Anlagepolitik .....	7
A    Anlagegrundsätze .....	7
§ 7    Einhaltung der Anlagevorschriften .....	8
§ 8    Anlagepolitik .....	8
8.1 <i>Anlagepolitik des Anlegerteilvermögens</i> .....	8
8.2 <i>Anlagepolitik des Unternehmerteilvermögens</i> .....	9
§ 9    Sicherstellung der Verbindlichkeiten und kurzfristig verfügbare Mittel .....	9
B    Anlagetechniken und -instrumente .....	9
§ 10   Effektenleihe .....	10
§ 11   Pensionsgeschäfte .....	10
§ 12   Derivate .....	10
§ 13   Aufnahme und Gewährung von Krediten .....	10
§ 14   Belastung der Grundstücke .....	10
C    Anlagebeschränkungen .....	10
§ 15   Risikoverteilung und deren Beschränkungen .....	10
IV    Berechnung des Nettoinventarwertes, Ausgabe und Rücknahme von Aktien und Schätzungsexperten .....	11
§ 16   Berechnung des Nettoinventarwertes und Beizug von Schätzungsexperten .....	11
§ 17   Ausgabe, Rücknahme und Umtausch von Aktien sowie Handel .....	12
V    Vergütungen und Nebenkosten .....	13
§ 18   Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Aktionäre .....	13
§ 19   Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Teilvermögens .....	14
VI    Rechenschaftsablage und Prüfung .....	16
§ 20   Rechenschaftsablage .....	16
§ 21   Prüfung .....	17
VII   Verwendung des Erfolges .....	17
§ 22   Verwendung des Erfolges .....	17
VIII  Publikationen der SICAV .....	18
§ 23   Publikationen der SICAV .....	18
IX    Umstrukturierung und Auflösung .....	18
§ 24   Vereinigung .....	18
§ 25   Laufzeit der SICAV und der Teilvermögen und Auflösung .....	19
X    Änderung des Anlagereglements .....	20
§ 26   Änderung des Anlagereglements .....	20
XI    Haftung .....	20
§ 27   Haftung .....	20
XII   Anwendbares Recht und Gerichtsstand .....	21
§ 28   Anwendbares Recht und Gerichtsstand .....	21
<b>Nachtrag für die Teilvermögen .....</b>	<b>22</b>