

MV Immoxtra Schweiz Fonds

Ein für die MV Invest AG, Zürich aufgelegter vertraglicher Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art „Übrige Fonds für traditionelle Anlagen“

Fondsleitung: CACEIS (Switzerland) SA

Depotbank: CACEIS Bank, Montrouge, Zweigniederlassung Nyon / Schweiz

Prospekt mit integriertem Fondsvertrag

September 2026

Inhaltsverzeichnis

TEIL I: PROSPEKT	4
1. INFORMATIONEN ÜBER DEN ANLAGEFONDS	4
1.1. Gründung des Anlagefonds in der Schweiz	4
1.2. Für den Anlagefonds relevante Steuervorschriften	4
1.3. Rechnungsjahr	5
1.4. Prüfgesellschaft	5
1.5. Anteile	5
1.6. Bedingungen für die Ausgabe und Rücknahme von Fondsanteilen	5
1.7. Verwendung der Erträge	6
1.8. Anlageziel und Anlagepolitik des Anlagefonds	6
1.9. Nettoinventarwert	8
1.10. Vergütung und Nebenkosten	8
1.11. Einsicht der Berichte	11
1.12. Rechtsform des Anlagefonds	11
1.13. Die wesentlichen Risiken	11
1.14. Vor- und Nachteile von Dachfonds	11
1.15. Leerverkäufe	12
1.16. Effektenleihe	12
1.17. Liquiditätsrisikomanagement	12
2. INFORMATIONEN ÜBER DEN ANLAGEFONDS	12
2.1. Allgemeine Angaben zur Fondsleitung	12
2.2. Weitere Angaben zur Fondsleitung	12
2.3. Verwaltungs- und Leitorgane	13
2.4. Gezeichnetes und einbezahltes Kapital	13
2.5. Übertragung der Anlageentscheide	13
2.6. Ausübung von Mitgliedschafts- und Gläubigerrechten	13
3. INFORMATIONEN ÜBER DIE DEPOTBANK	14
3.1. Allgemeine Angaben zur Depotbank	14
3.2. Weitere Angaben zur Depotbank	14
4. INFORMATIONEN ÜBER DRITTE	14
4.1. Zahlstelle	14
4.2. Vertreiber	14
5. WEITERE INFORMATIONEN	14
5.1. Nützliche Hinweise	14
5.2. Publikationen des Anlagefonds	15
5.3. Verkaufsrestriktionen	15
6. WEITERE ANLAGEINFORMATIONEN	15
6.1. Profil des typischen Anlegers	15
6.2. Ausführliche Bestimmungen	16
TEIL II: FONDSVERTRAG	17
I. GRUNDLAGEN	17
§ 1 Bezeichnung; Firma und Sitz von Fondsleitung, Depotbank und Vermögensverwalter	17
II. RECHTE UND PFLICHTEN DER VERTRAGSPARTEIEN	17
§ 2 Der Fondsvertrag	17
§ 3 Die Fondsleitung	17
§ 4 Die Depotbank	18
§ 5 Die Anleger	19

§ 6	<i>Anteile und Anteilsklassen</i>	19
III.	RICHTLINIEN DER ANLAGEPOLITIK	20
A	<i>Anlagegrundsätze</i>	20
§ 7	<i>Einhaltung der Anlagevorschriften</i>	20
§ 8	<i>Anlagepolitik</i>	20
§ 9	<i>Flüssige Mittel</i>	21
B	<i>Anlagetechniken und –instrumente</i>	21
§ 10	<i>Effektenleihe</i>	21
§ 11	<i>Pensionsgeschäfte</i>	22
§ 12	<i>Derivate</i>	22
§ 13	<i>Aufnahme und Gewährung von Krediten</i>	24
§ 14	<i>Belastung des Fondsvermögens</i>	24
§ 15	<i>Leerverkäufe</i>	25
C	<i>Anlagebeschränkungen</i>	25
§ 16	<i>Risikoverteilung</i>	25
IV.	BERECHNUNG DES NETTOINVENTARWERTES SOWIE AUSGABE UND RÜCKNAHME VON ANTEILEN	26
§ 17	<i>Berechnung des Nettoinventarwertes</i>	26
§ 18	<i>Ausgabe und Rücknahme von Anteilen</i>	27
V.	VERGÜTUNGEN UND NEBENKOSTEN	28
§ 19	<i>Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger</i>	28
§ 20	<i>Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens</i>	28
VI.	RECHENSCHAFTSABLAGUNG UND PRÜFUNG	29
§ 21	<i>Rechenschaftsablage</i>	29
§ 22	<i>Prüfung</i>	30
VII.	VERWENDUNG DES ERFOLGES	30
§ 23		30
VIII.	PUBLIKATIONEN DES ANLAGEFONDS	30
§ 24		30
IX.	UMSTRUKTURIERUNG UND AUFLÖSUNG	31
§ 25	<i>Vereinigung</i>	31
§ 26	<i>Umwandlung in eine andere Rechtsform</i>	31
§ 27	<i>Laufzeit des Anlagefonds und Auflösung</i>	32
X.	ÄNDERUNG DES FONDSVERTRAGES	32
§ 28		32
XI.	ANWENDBARES RECHT UND GERICHTSSTAND	32
§ 29		32

Teil I: Prospekt

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

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

1. Informationen über den Anlagefonds

1.1. Gründung des Anlagefonds in der Schweiz

Der Fondsvertrag des MV Immoextra Schweiz Fonds ("der Fonds") wurde von der ehemaligen Fondsleitung LB(Swiss) Investment AG aufgestellt und mit Zustimmung der Frankfurter Bankgesellschaft (Schweiz) AG (ehemals LB(Swiss) Privatbank AG) als Depotbank der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht unterbreitet und von dieser erstmals am 30.5.2008 genehmigt. Der Fonds wurde am 1.10.2008 aufgelegt. Die Funktion der Fondleitung wurde am 1. November 2015 auf die CACEIS (Switzerland) SA übertragen. Die Funktion der Depotbank wurde zunächst am 1. Juli 2013 auf die Banque Bonhôte & Cie SA, Neuchâtel, und sodann am 1. November 2015 auf die CACEIS Bank, Montrouge, Zweigniederlassung Nyon / Schweiz übertragen.

1.2. Für den Anlagefonds relevante Steuervorschriften

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

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

Schweizer Anleger:

Die Erträge aus dem Anlagefonds, welche an in der Schweiz domizilierten Anlegern zufließen, unterliegen der eidgenössischen Verrechnungssteuer (Quellensteuer) von 35%, ungeachtet dessen, ob der Ertrag thesauriert oder ausgeschüttet wird. Die mit separatem Coupon ausgeschütteten Kapitalgewinne unterliegen keiner Verrechnungssteuer.

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

Ausländische Anleger:

Die Erträge, welche im Ausland domizilierten Anlegern zufließen, erfolgen ohne Abzug der schweizerischen Verrechnungssteuer, sofern die Erträge des Anlagefonds zu mindestens 80% ausländischen Quellen entstammen. Dazu muss eine Bestätigung einer Bank vorliegen, dass sich die betreffenden Anteile bei ihr im Depot eines im Ausland ansässigen Anlegers befinden und die Erträge auf dessen Konto gutgeschrieben werden (Domizilerklärung bzw. Affidavit). Es kann nicht angenommen werden, dass die Erträge des Anlagefonds zu mindestens 80% ausländischen Quellen entstammen.

Erfährt ein im Ausland domizilierter Anleger wegen fehlender Domizilerklärung einen Verrechnungssteuerabzug, kann er die Rückerstattung aufgrund schweizerischen Rechts direkt bei der Eidgenössischen Steuerverwaltung in Bern geltend machen.

Ferner können sowohl Erträge als auch Kapitalgewinne, ob ausgeschüttet oder thesauriert, je nach Person, welche die Anteile direkt oder indirekt hält, teilweise oder ganz einer sogenannten Zahlstellensteuer (Bsp. abgeltende Quellensteuer, Europäische Zinsbesteuerung, Foreign Account Tax Compliance Act) unterliegen.

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

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

Der Anlagefonds hat folgende Steuerstatus:

Internationaler automatischer Informationsaustausch in Steuersachen (automatischer Informationsaustausch)

Dieser Anlagefonds 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 Anlagefonds ist bei den US-Steuerbehörden als "registered deemed-compliant FFI" im Sinne der Sections 1471 – 1474 des U.S. Internal Revenue Code (Foreign Account Tax Compliance Act, einschliesslich diesbezüglicher Erlasse, „FATCA“) angemeldet.

Der Anlagefonds ist in den Vereinigten Staaten von Amerika (USA) weder zugelassen noch im Zusammenhang mit steuerlichen Gesichtspunkten registriert. Der Anlagefonds kann deshalb als intransparent klassifiziert werden, was mit Steuerfolgen verbunden sein kann.

1.3. Rechnungsjahr

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

1.4. Prüfgesellschaft

Prüfungsgesellschaft ist KPMG AG, Esplanade de Pont-Rouge 6, Case postale 1571, CH-1211 Genève 26.

1.5. Anteile

Die Anteile werden nicht vertriebt, sondern buchmässig geführt.

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: MV Immoextra Klasse I, MV Immoextra Klasse P und MV Immoextra Klasse M.

Die Anteile der Klasse I, Klasse P und Klasse M unterscheiden sich hinsichtlich der Kostenstruktur bezüglich der in § 20 Ziff. 1 Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens genannten Maximalsätze der Verwaltungskommission. Die erstmalige Mindestanlage für die Anteile der Klasse I beträgt CHF 15 Mio. diejenige für die Klasse M beträgt CHF 1 Mio, diejenige der Klasse P beträgt 1 Anteil.

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. Bedingungen für die Ausgabe und Rücknahme von Fondsanteilen

Fondsanteile werden an jedem Bankwerktag (Montag bis Freitag) ausgegeben oder zurückgenommen. Keine Ausgabe oder Rücknahme findet an schweizerischen Feiertagen (Ostern, Pfingsten, Weihnachten, Neujahr, Nationalfeiertag etc.) statt sowie an Tagen, an welchen die Börsen bzw. Märkte der Hauptanlageländer des Anlagefonds geschlossen sind oder wenn ausserordentliche Verhältnisse im Sinn von § 18 Ziff. 4 des Fondsvertrages vorliegen.

Zeichnungs- und Rücknahmeanträge, die bis spätestens 16.00 Uhr an einem Bankwerktag (Auftragstag) bei der Depotbank vorliegen, werden am nächsten Bankwerktag (Bewertungstag) auf der Basis des an diesem Tag berechneten Inventarwerts abgewickelt. Der zur Abrechnung gelangende Nettoinventarwert ist somit im Zeitpunkt der Auftragserteilung noch nicht bekannt (Forward Pricing). Er wird am Bewertungstag aufgrund der Schlusskurse des Auftrags tags berechnet.

Der Ausgabepreis der Anteile einer Klasse ergibt sich aus dem am Bewertungstag berechneten Nettoinventarwert zuzüglich der Ausgabekommission. Die Höhe der Ausgabekommission ist aus der nachfolgenden Ziff. 5.3 des Prospekts ersichtlich.

Der Rücknahmepreis der Anteile einer Klasse ergibt sich aus dem am Bewertungstag berechneten Nettoinventarwert abzüglich der Nebenkosten, die dem Anlagefonds im Durchschnitt aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen. Die Höhe der Nebenkosten ist aus der nachfolgenden Ziff. 5.3 des Prospekts ersichtlich.

Ausgabe- und Rücknahmepreis werden auf die 1 Rappen auf- bzw. abgerundet. Die Zahlung erfolgt jeweils 2 Bankarbeitstage nach dem Auftragstag (Valuta 2 Tage).

Zeichnungen und Rücknahmen von Anteilsbruchteilen sind bis zu drei Dezimalstellen zulässig. Ein Bestand an Anteilsbruchteilen verleiht dem Anteilinhaber anteilmässige Rechte an solchen Anteilen. Es kann vorkommen, dass Clearingstellen nicht in der Lage sind, Anteilsbruchteile zu bearbeiten. Anleger sollten sich diesbezüglich informieren.

Die Fondsleitung behält sich unter ausserordentlichen Umständen, wie bspw. in §17 Ziff. 4 des Fondsvertrags genannt, im Interesse der im Anlagefonds verbleibenden Anleger, die Herabsetzung aller Rücknahmeanträge (Gating) an Tagen vor, an welchen die Gesamtsumme der Rücknahmen netto 15% des Fondsvermögens übersteigt. Unter diesen Umständen kann die Fondsleitung entscheiden, alle Rücknahmeanträge proportional und im gleichen Verhältnis nach eigenem Ermessen zu kürzen. Der verbleibende Teil der Rücknahmeaufträge ist als für den nächsten Bewertungstag eingegangen zu betrachten und wird zu den an diesem Tag geltenden Bedingungen abgewickelt. Die Fondsleitung sorgt dafür, dass keine bevorzugte Behandlung aufgeschobener Rücknahmeanträge stattfindet.

Die Fondsleitung teilt den Entscheid über die Anwendung sowie die Aufhebung des Gatings unverzüglich der Prüfgesellschaft, der Aufsichtsbehörde sowie in angemessener Weise den Anlegern mit.

1.7. Verwendung der Erträge

- Der Nettoertrag des Anlagefonds wird jährlich pro Anteilsklasse spätestens innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres in der Rechnungseinheit CHF an die Anleger ausgeschüttet.

Die Fondsleitung kann zusätzlich Zwischenausüttungen aus den Erträgen vornehmen.

Bis zu 30 % des Nettoertrages einer Anteilsklasse können auf neue Rechnung vorgetragen werden. Auf eine Anlageziel und Anlagepolitik des Anlagefonds

1.7.1. Anlageziel

Das Anlageziel des MV Immoextra Schweiz Fonds besteht darin, dem Anleger einen möglichst hohen Wertzuwachs mit einer relativ tiefen Volatilität oder Schwankungsbreite zu erarbeiten und ihm eine Partizipation am schweizerischen Markt für indirekte Immobilienanlagen zu ermöglichen. Dieses Ziel soll mit einer ausgewogenen und breit diversifizierten Anlagepolitik innerhalb des ganzen Spektrums an schweizerischen indirekten Immobilienanlagen erreicht werden.

1.7.2. Anlagepolitik

Die Fondsleitung investiert, nach Abzug der flüssigen Mittel, mindestens zwei Drittel des Fondsvermögens in

- Beteiligungswertpapiere und Beteiligungswertrechte (Aktien, Genussscheine, Partizipationsscheine, etc.) von Immobiliengesellschaften mit Sitz oder überwiegendem Anteil ihrer wirtschaftlichen Aktivität in der Schweiz, die an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt werden;
- Anteile von schweizerischen kollektiven Kapitalanlagen der Art „Immobilienfonds“, die an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt werden;

Sowie maximal einen Drittel des Fondsvermögens in

- Geldmarktinstrumente von schweizerischen Emittenten, auf direkte oder indirekte Weise durch kollektive Kapitalanlagen ;
- Obligationen (inklusive Wandelobligationen, Wandelnotes und Optionsanleihen), Notes sowie andere fest oder variabel verzinsliche Forderungswertpapiere und -rechte von privaten und öffentlich-rechtlichen Schweizer Emittenten in der schweizerischen Immobilienbranche bis maximal 20% des Fondsvermögens;

Bei der angestrebten Grösse des Fonds und dem begrenzten Markt kann es zu Abweichungen von den üblichen Beschränkungen kommen. Die Aufsichtsbehörde hat beim vorliegenden Anlagefonds die nachfolgenden Ausnahmen gewährt:

Die Fondsleitung darf höchstens 20% des Fondsvermögens in Effekten und Geldmarktinstrumente desselben Emittenten anlegen. Diese Limite erhöht sich für Investitionen in Anteilen von Immobilienfonds schweizerischen Rechts gemäss § 16 Ziff. 3 des Fondsvertrags der Emittenten Credit Suisse, UBS und Swisscanto auf 50%.

Die Fondsleitung darf keine Beteiligungsrechte erwerben, die insgesamt mehr als 10% der Stimmrechte ausmachen oder die es ihr erlauben, einen wesentlichen Einfluss auf die Geschäftsleitung eines Emittenten auszuüben. Die Limite erhöht sich gemäss § 16 Ziff. 9 auf 20%. Es ist nicht vorgesehen mit der erhöhten Anzahl der Stimmrechte einen Einfluss auf die Geschäftsleitung der Emittenten auszuüben.

Im Falle außergewöhnlicher Umstände, die dies rechtfertigen, insbesondere im Hinblick auf das Ziel der Kapitalerhaltung, wie z.B. Marktbedingungen oder extreme Volatilität, kann die Fondsleitung vorübergehend bis zu 100% des Gesamtvermögens des Anlagefonds in flüssigen Mittel halten, mit dem Ziel so schnell wie möglich zu der oben beschriebenen Strategie zurückzukehren.

Als Sicherheiten sind folgenden Arten zulässig:

(i) Effektenleihe

Im Rahmen von Effektenleihen werden Vermögenswerte nicht als Sicherheiten entgegengenommen.

(ii) Derivate

Im Rahmen von Derivaten werden Vermögenswerte nicht als Sicherheiten entgegengenommen.

1.7.3. Der Einsatz von Derivaten

Die Fondsleitung darf Derivate 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 II zur Anwendung.

Die Derivate werden lediglich zur Absicherung von Anlagepositionen eingesetzt.

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.

Es dürfen sowohl Derivat-Grundformen wie auch exotische Derivate in einem vernachlässigbaren Umfang eingesetzt werden, wie sie im Fondsvertrag näher beschrieben sind (vgl. § 12), sofern deren Basiswerte gemäss Anlagepolitik als Anlage zulässig sind. Die Derivate können an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt oder OTC (over-the-counter) abgeschlossen werden. Derivate unterliegen neben dem Markt- auch dem Gegenpartierisiko, d.h. dem Risiko, dass die Vertragspartei ihren Verpflichtungen nicht nachkommen kann und dadurch einen finanziellen Schaden verursacht.

Neben Credit Default Swaps (CDS) dürfen auch alle anderen Arten von Kreditderivaten (z.B. Total Return Swaps [TRS], Credit Spread Options [CSO], Credit Linked Notes [CLN]) erworben werden, mit welchen Kreditrisiken auf Drittparteien, sog. Risikokäufer übertragen werden. Die Risikokäufer werden dafür mit einer Prämie entschädigt. Die Höhe dieser Prämie hängt u.a. von der Wahrscheinlichkeit des Schadenseintritts und der maximalen Höhe des Schadens ab; beide Faktoren sind in der Regel schwer zu bewerten, was das mit Kreditderivaten verbundene Risiko erhöht. Der Anlagefonds kann sowohl als Risikoverkäufer wie auch als Risikokäufer auftreten.

Der Einsatz von Derivaten darf eine Hebelwirkung (sog. Leverage) auf das Fondsvermögen ausüben beziehungsweise einem Leerverkauf entsprechen. Dabei darf das Gesamtengagement in Derivaten bis zu 100% des Nettofondsvermögens und mithin das Gesamtengagement des Fonds bis zu 200% seines Nettofondsvermögens betragen.

1.8. Nettoinventarwert

Der Nettoinventarwert eines Anteils einer Klasse ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten des Anlagefonds, dividiert durch die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile. Er wird auf 2 Dezimalstellen nach dem Komma gerundet.

1.9. Vergütung und Nebenkosten

1.9.1. Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens (Auszug aus § 20 des Fondsvertrags)

Verwaltungskommission der Fondsleitung für die Leitung, die Vermögensverwaltung und gegebenenfalls für die Vertriebstätigkeit in Bezug auf den Anlagefonds	Anteilsklasse I :	max. 1.00 % p.a.*
	Anteilsklasse P:	max. 1.50 % p.a.*
	Anteilsklasse M :	max. 1.25 % p.a.*
Depotbankkommission der Depotbank**	max. 0.15 % p.a.*	

* Der Prozentsatz bezieht sich auf den Nettoinventarwert.

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

Ausserdem werden aus der Retrozessionen und Rabatte gemäss Ziff. 1.10.3 des Prospekts bezahlt.

Die effektiv angewandten Sätze sind jeweils aus dem Jahres- und Halbjahresbericht ersichtlich.

Für die Auszahlung des Jahresertrages an die Anleger belastet die Depotbank dem Anlagefonds keine Kommission. Zusätzlich können dem Anlagefonds die weiteren in § 20 des Fondsvertrags aufgeführten Vergütungen und Nebenkosten in Rechnung gestellt werden.

Die Verwaltungskommission der Zielfonds, in die investiert wird, darf höchstens 2% betragen. Im Jahresbericht ist der maximale Satz der Verwaltungskommission der Zielfonds, in die investiert wird, anzugeben.

1.9.2. Total Expense Ratio

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

	2023	2024	2025
Klasse I			
TER ohne Performancegebühren	0.57%	0,59%	0,59% 0.60%
Performancekommission	0%	0,58%	1.10%
Synthetische TER	0.78%	1.37%	1.94%
Klasse P			
TER ohne Performancegebühren	1.02%	1.04%	1.05%
Performancekommission	0%	0.42%	1.07%
Synthetische TER	1.23%	1.67%	2.37%
Klasse M			
TER ohne Performancegebühren	0.77%	0.79%	0.80%
Performancekommission	0%	0.50%	1.11%
Synthetische TER	0.98%	1.49%	2.16%

1.9.3. Bezahlung von Retrozessionen und Rabatten

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

- Organisation von Road Shows
- Teilnahme an Veranstaltungen und Messen
- Herstellung von Werbematerial
- Schulung von Vertriebsmitarbeitern

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

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

Auf Anfrage legen die Empfänger der Retrozessionen die effektiv erhaltenen Beträge, welche sie für den Vertrieb der kollektiven Kapitalanlagen dieser Anleger erhalten, offen.

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

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

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

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

- Das vom Anleger gezeichnete Volumen bzw. das von ihm gehaltene Gesamtvolumen in der kollektiven Kapitalanlage oder gegebenenfalls in der Produktpalette des Promoters;
- das vom Anleger praktizierte Anlageverhalten (z.B. erwartete Anlagedauer);
- die Unterstützungsbereitschaft des Anlegers in der Lancierungsphase einer kollektiven Kapitalanlage.

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

1.9.4. Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger (Auszug aus § 19 des Fondsvertrags)

Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung, Depotbank und/oder Vertreibern im In- und Ausland	max. 5.00 %
---	-------------

Nebenkosten zugunsten des Fondsvermögens, die dem Fonds aus dem Verkauf von Anlagen erwachsen (§18 Ziff. 2 des Fondsvertrags)

Abzug vom Nettoinventarwert	max. 0.15 %
-----------------------------	-------------

1.9.5. Performance Fee

Darüber hinaus bezieht die Fondsleitung eine erfolgsabhängige Kommission von maximal 10% des Gewinns des Nettoinventarwerts pro Anteil nach Erreichen einer Gewinnschwelle von 4% p.a. (Hurdle Rate).

Die Performance Fee unterliegt dem High Watermark-Prinzip. Die Performance Fee wird an jedem Bewertungstag ermittelt und in der Bilanz zulasten des Fondsvermögens vorgetragen. Die Auszahlung erfolgt vierteljährlich auf der Basis des Nettoinventarwerts am letzten Bewertungstag jedes Kalenderquartals.

Ein Anspruch auf die Performance Fee entsteht nur dann, wenn die beiden nachfolgenden Bedingungen kumulativ erfüllt sind:

der Nettoinventarwert pro Anteil hat im laufenden Kalenderjahr die Hurdle Rate von 4% p.a. überschritten;

der Nettoinventarwert pro Anteil (vor dem Abzug der Performance Fee) am Quartalsende liegt über der gültigen High Watermark. Die gültige High Watermark entspricht dem höchsten Nettoinventarwert pro Anteil (vor dem Abzug der Performance Fee) aller früheren Quartalsenden. Der Erstausgabepreis (ohne Ausgabeaufschlag) ist die erste gültige High Watermark.

Die Performance Fee pro Anteil beträgt maximal 10% der Differenz zwischen dem neuen Höchstwert (vor dem Abzug der Performance Fee) am Ende eines Kalenderquartals und der gültigen High Watermark.

Die Hurdle Rate von 4% p.a. wird jedes Jahr neu berechnet, d.h. bei Nichterreichen in einem Kalenderjahr wird die Differenz nicht als Verlust vorgetragen. Dagegen werden Verluste beim Nettoinventarwert im Sinne des High Watermark Prinzips ohne Zeitbegrenzung vorgetragen.

Im Falle von Ausschüttungen werden die High Watermark und die Berechnungsbasis der Hurdle Rate adjustiert. Die im Rahmen der vorstehenden Maximalkommission jeweils angewandten Sätze werden in den periodischen Berichten ausgewiesen.

1.9.6. Gebührenteilungsvereinbarungen und geldwerte Vorteile („soft commissions“)

Die Fondsleitung hat keine Gebührenteilungsvereinbarungen abgeschlossen.

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

1.9.7. 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 des Kapitals oder der Stimmen verbunden ist, wird keine Ausgabe- und Rücknahmekommission belastet.

1.10. Einsicht der Berichte

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

1.11. Rechtsform des Anlagefonds

Der Anlagefonds ist ein Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art „Effektenfonds“ gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006.

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

1.12. Die wesentlichen Risiken

Die wesentlichen Risiken des Fonds bestehen in:

- der Volatilität der Aktienmärkte generell;
- den Risiken, die mit Investitionen in Immobilien verbunden sind:
Das Risikoprofil von Immobilien korreliert nur bedingt mit demjenigen herkömmlicher Aktienanlagen. Immobilien bringen in der Regel den Vorteil regelmässig wiederkehrender Erträge mit sich. Allerdings kann es auf dem Markt aus verschiedenen Gründen (fiskalische Anreize, attraktive Kreditbedingungen, Flucht in Sachwerte etc.) zu Preisübertreibungen bzw. Blasen kommen. Immobilien reagieren ähnlich wie Anleihen auf Zinsänderungen. Für Immobilien existieren oftmals keine oder nur beschränkt liquide Märkte, was die Verwaltung eines Immobilienfonds oder einer Immobiliengesellschaft daran hindern kann, Gewinne auf ihren Anlagen kurzfristig zu realisieren. Einzelne Zielfonds oder Immobiliengesellschaften können schwer zu bewertende Anlagen halten. Der Wert von Immobilien hängt überdies von den Kapitalmarkt- und den Hypothekensätzen, aber auch von der allgemeinen Konjunkturentwicklung ab. Der Börsenkurs von Immobilienfonds oder Immobiliengesellschaften, in die die Teilvermögen investieren, kann je nach Marktentwicklung über oder unter deren Nettoinventarwert bzw. dem inneren Wert der Immobilienanlagen liegen. Die Fondsleitung kann gezwungen sein, ihre indirekten Anlagen in Immobilien zu einem ungünstigen Zeitpunkt zu realisieren;
- den Risiken im Zusammenhang mit Leerverkäufen (vgl. 1.2.7).

1.13. Vor- und Nachteile von Dachfonds

Bei einem Anteil der Anlagen von mehr als 49% in Anteilen von anderen kollektiven Kapitalanlagen (Zielfonds) kann es sich beim vorliegenden Anlagefonds um einen Dachfonds handeln. Im Vergleich zu Direktanlagen weisen Dachfonds folgende Vorteile auf:

- Die Auswahl eines diversifizierten Portfolios ausgesuchter Immobilienfonds vermindert das mit den einzelnen Strategien und den einzelnen Portfoliomanagern verbundene spezifische Risiko.

Dachfondsstrukturen weisen im Vergleich zu Direktanlagen insbesondere folgende Nachteile auf:

- Auf Stufe der einzelnen Immobilienfonds, in die investiert wird, fallen indirekte Kosten an, die direkt jenen Zielfonds belastet werden. Zusätzlich fallen auch innerhalb des vorliegenden Anlagefonds Kommissionen an. Dies kann insgesamt zu höheren Kosten führen.

1.14. Leerverkäufe

Bei der Umsetzung der vorgenannten Anlagepolitik kann die Fondsleitung auch Leerverkäufe tätigen, was mit spezifischen Risiken verbunden ist. Leerverkäufe beinhalten ein unbegrenztes Verlustrisiko, da die verkauften Effekten zu einem späteren Zeitpunkt zurückgekauft werden müssen und bis dahin der Rückkaufspreis unlimitiert steigen kann. Dieses Risiko wird vorwiegend dadurch begrenzt, dass die aus Leerverkäufen von Einzeltiteln übernommenen Verpflichtungen plus einer Marge dauernd durch geldnahe Mittel gedeckt sein müssen.

Der Leerverkauf von Aktien oder kollektiven Kapitalanlagen darf auch unter ausserordentlichen Marktverhältnissen keine Hebelwirkung (Leverage) bewirken. Das Bruttoanlagevermögen darf 100% nicht übersteigen.

1.15. Effektenleihe

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

1.16. Liquiditätsrisikomanagement

Die Fondsleitung stellt ein angemessenes Liquiditätsmanagement sicher. Die Fondsleitung beurteilt die Liquidität des Anlagefonds regelmässig unter verschiedenen Szenarien und dokumentiert diese.

Die Fondsleitung kann auf die Einbeziehung verschiedener Szenarien verzichten, wenn das Nettovermögen des Anlagefonds nicht mehr als 25 Millionen Schweizer Franken beträgt.

Die Fondsleitung hat insbesondere Liquiditätsrisiken identifiziert, einerseits auf der Ebene der Einzelanlagen im Hinblick auf deren Realisierbarkeit und andererseits auf der Ebene des Anlagefonds im Zusammenhang mit der Berücksichtigung von Rücknahmeanträgen. Zu diesem Zweck wurden Prozesse definiert und in den verschiedenen Phasen des Fondslebens umgesetzt, die insbesondere die Identifizierung, Überwachung und Berichterstattung in Bezug auf diese Risiken ermöglichen. Dazu gehören unter anderem die Festlegung einer der Anlagepolitik angemessenen Rücknahmefrequenz des Fonds, an den Märkten anerkannte Ansätze zur Messung des Liquiditätsrisikos, Beschränkungen für die Liquidität der Vermögenswerte.

2. Informationen über den Anlagefonds

2.1. Allgemeine Angaben zur Fondsleitung

Die Fondsleitung ist die CACEIS (Switzerland) SA. Seit der Gründung im Jahre 2006 als Aktiengesellschaft ist die Fondsleitung mit Sitz in Nyon/Vaud im Fondsgeschäft tätig.

2.2. Weitere Angaben zur Fondsleitung

Die Fondsleitung verwaltet in der Schweiz per 30. Juni 2025 insgesamt 53 kollektive Kapitalanlagen, wobei sich die Summe der verwalteten Vermögen am 30. Juni 2025 auf CHF 5.5 Mrd. belief.

Weiter erbringt die Fondsleitung per 1. Januar 2025 insbesondere die folgenden Dienstleistungen:

Gründung, Leitung und Verwaltung von Fonds schweizerischen Rechts, Vertretung ausländischer Anlagefonds in der Schweiz, Erbringung von Dienstleistungen im administrativen Bereich für kollektive Kapitalanlagen und ähnliche Vermögen sowie Übernahme der Funktion des Vertreibers.

CACEIS (Switzerland) SA
Route de Signy 35
CH-1260 Nyon

Internet: www.caceis.ch

2.3. Verwaltungs- und Leitorgane

Der Alleinaktionär der CACEIS (Switzerland) SA ist CACEIS SA.

Der Verwaltungsrat der CACEIS (Switzerland) SA setzt sich wie folgt zusammen:

- | | |
|-------------------------------------|---------------|
| - Herr Joseph Saliba | Präsident |
| - Herr Yvar Mentha | Vizepräsident |
| - Herr Jacques Bourachot | Mitglied |
| - Herr Marc-André Poirier | Mitglied |
| - Herr Barry Mc Guire | Mitglied |
| - Herr Jean-Pierre Valentini | Mitglied |

Die Geschäftsleitung der CACEIS (Switzerland) SA setzt sich wie folgt zusammen:

- | | |
|----------------------------------|-----------------|
| - Herr Guillaume Lapierre | Geschäftsführer |
| - Herr Claude Marchal | Vizedirektor |
| - Herr Lionel Bauer | Vizedirektor |
| - Frau Michelle Carle | Vizedirektorin |

Die Mitglieder der Geschäftsleitung sind hauptsächlich für die CACEIS (Switzerland) SA tätig.

2.4. Gezeichnetes und einbezahltes Kapital

Die Höhe des gezeichnetes Aktienkapital der Fondsleitung beträgt am 12. Dezember 2006 5 Mio, CHF. Das Aktienkapital ist in Namenaktie eingeteilt und voll einbezahlt.

2.5. Übertragung der Anlageentscheide

Die Anlageentscheide des Anlagefonds sind an den Vermögensverwalter, MV Invest AG übertragen.

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 delegieren sowie auf die Ausübung der Mitgliedschafts- und Gläubigerrechte zu verzichten.

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

3. Informationen über die Depotbank

3.1. Allgemeine Angaben zur Depotbank

Depotbank ist die CACEIS Bank, Montrouge, Zweigniederlassung Nyon / Schweiz und wurde im 2015 gegründet.

Die Bank ist eine von der eidgenössischen Finanzmarktaufsicht bewilligte schweizerische Zweigniederlassung einer ausländischen Bank im Sinne der Auslandsbankenverordnung-FINMA und eine Depotbank im Sinne des Kollektivanlagengesetzes. Sie ist eine Zweigniederlassung von CACEIS Bank, welche französischem Recht untersteht.

Anschrift der Depotbank:

CACEIS Bank, Montrouge, Zweigniederlassung Nyon
Route de Signy 35
CH-1260 Nyon

3.2. Weitere Angaben zur Depotbank

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. Mit der Übertragung der Aufbewahrung des Fondsvermögens auf Dritt- und Zentralverwahrer im In- oder Ausland gehen folgende Risiken einher: Die Verwahrung von Vermögensgegenständen insbesondere im Ausland kann ein Verlustrisiko bergen, das aus Sorgfaltspflichtverletzungen oder Insolvenz des Verwahrers beziehungsweise höherer Gewalt resultieren kann.

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 im Sinne der Sections 1471 – 1474 des U.S. Internal Revenue Code (Foreign Account Tax Compliance Act, einschliesslich diesbezüglicher Erlasse, „FACTA“) angemeldet

4. Informationen über Dritte

4.1. Zahlstelle

Zahlstelle ist die Depotbank.

4.2. Vertreiber

Mit der Vertriebstätigkeit in Bezug auf den Anlagefonds ist der Vermögensverwalter, MV Invest AG, Mainaustrasse 34, 8008 Zürich beauftragt worden.

Die Fondsleitung kann jederzeit weitere Vertreiber bestimmen.

5. Weitere Informationen

5.1. Nützliche Hinweise

Identifikationsnummern I-Klasse	Valorenummer	4.261.651
---------------------------------	--------------	-----------

	ISIN-Code	CH0042616513
Identifikationsnummern P-Klasse	Valorennummer	4.261.652
	ISIN-Code	CH0042616521
Identifikationsnummern M-Klasse	Valorennummer	21.644.254
	ISIN-Code	CH0216442548
FATCA-GIIN	T9U8KF.99999.SL.756	
Kotierung	Die Anteile sind nicht börsenkotiert.	
Rechnungsjahr	Das Rechnungsjahr endet jeweils am 31. Dezember.	
Laufzeit	Der Anlagefonds besteht auf unbestimmte Zeit.	
Rechnungseinheit	CHF	
Mindestanlage	Klasse P 1 Anteil, Klasse I CHF 15 Mio., Klasse M CHF 1 Mio.	
Kosten der Verbriefung von Anteilen	Die Anteile werden nicht verbrieft, sondern buchmässig geführt.	
Verwendung der Erträge	Die Ausschüttung der Erträge erfolgt jeweils jährlich, spätestens innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres. Die Fondsleitung kann zusätzlich Zwischenausschüttungen vornehmen.	

5.2. Publikationen des Anlagefonds

Weitere Informationen über den Anlagefonds sind im letzten Jahres- bzw. Halbjahresbericht enthalten. Zudem können aktuellste Informationen im Internet unter www.caceis.ch abgerufen werden.

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

Bei einer Fondsvertragsänderung, einem Wechsel der Fondsleitung oder der Depotbank sowie der Auflösung des Anlagefonds erfolgt die Veröffentlichung durch die Fondsleitung auf der Homepage der Swiss Fund Data (www.swissfunddata.ch).

Preisveröffentlichungen für alle Anteilsklassen erfolgen täglich in der Neuen Zürcher Zeitung sowie auf der Homepage der Swiss Fund Data (www.swissfunddata.ch).

5.3. Verkaufsrestriktionen

Bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen dieses Anlagefonds im Ausland kommen die dort geltenden Bestimmungen zur Anwendung.

- Für folgende Länder liegt eine Vertriebsbewilligung vor: Schweiz
- Anteile dieses Anlagefonds dürfen innerhalb der USA weder angeboten, verkauft noch ausgeliefert werden.

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

6. Weitere Anlageinformationen

6.1. Profil des typischen Anlegers

Der Anlagefonds eignet sich für einen risk-return orientierten Anleger, welcher eine nachhaltige Rendite sucht und mittel- bis langfristig mit einem Focus auf dem schweizerischen indirekten Immobilienmarkt investieren möchte. Die Anleger müssen Schwankungen und einen Rückgang des Inventarwerts der Fondsanteile in Kauf nehmen.

Sie sind mit den wesentlichen Risiken einer Aktienanlage vertraut.

Der Anlagefonds eignet sich sowohl für institutionelle Anleger wie auch für Privatanleger.

7. Ausführliche Bestimmungen

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

Teil II: Fondsvertrag

I. Grundlagen

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

1. Unter der Bezeichnung MV Immoextra Schweiz Fonds besteht ein vertraglicher Anlagefonds der Art „Übrige Fonds für traditionelle Anlagen“ (der "Anlagefonds") im Sinne von Art. 25 ff. i.V.m. Art. 68 ff. des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG).
2. Fondsleitung ist die CACEIS (Switzerland) SA mit Sitz in Nyon/ Vaud.
3. Depotbank ist die CACEIS Bank, Montrouge, Zweigniederlassung Nyon / Schweiz.
4. Vermögensverwalter ist die MV Invest AG, Mainaustrasse 34, 8008 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 Anlagefonds für Rechnung der Anleger selbständig und in eigenem Namen. Sie entscheidet insbesondere über die Ausgabe von Anteilen, die Anlagen und deren Bewertung. Sie berechnet den Nettoinventarwert und setzt Ausgabe- und Rücknahmepreise sowie Gewinnausschüttungen fest. Sie macht alle zum Anlagefonds 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 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 Anlageentscheide dürfen nur an Vermögensverwalter übertragen werden, die über die erforderliche Bewilligung verfügen.
4. 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 Fondsleitung kann mit Zustimmung der Depotbank eine Änderung dieses Fondsvertrages bei der Aufsichtsbehörde zur Genehmigung einreichen (siehe § 27).
5. Die Fondsleitung kann den Anlagefonds gemäss den Bestimmungen von § 26 auflösen.
6. Die Fondsleitung hat Anspruch auf die in den § 19 und 20 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.

§ 4 Die Depotbank

1. Die Depotbank bewahrt das Fondsvermögen auf. Sie besorgt die Ausgabe und Rücknahme der Fondsanteile sowie den Zahlungsverkehr für den Anlagefonds.
2. Die Depotbank und ihre Beauftragten unterliegen der Treue-, Sorgfalts- und Informationspflicht. Sie handeln unabhängig und wahren ausschliesslich die Interessen der Anleger. Sie treffen die organisatorischen Massnahmen, die für eine einwandfreie Geschäftsführung erforderlich sind. Sie legen Rechenschaft ab über die von ihnen 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 Depotbank ist für die Konto- und Depotführung des Anlagefonds verantwortlich, kann aber nicht selbständig über dessen Vermögen verfügen.
4. Die Depotbank gewährleistet, dass ihr bei Geschäften, die sich auf das Vermögen des Anlagefonds beziehen, der Gegenwert innert der üblichen Fristen übertragen wird. Sie benachrichtigt die Fondsleitung, falls der Gegenwert nicht innert der üblichen Frist erstattet wird, und fordert von der Gegenpartei Ersatz für den betroffenen Vermögenswert, sofern dies möglich ist.
5. 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.
6. Die Depotbank kann Dritt- und Zentralverwahrer im In- oder Ausland mit der Aufbewahrung des Fondsvermögens beauftragen, soweit dies im Interesse einer sachgerechten Verwahrung liegt. Sie prüft und überwacht, ob der von ihr beauftragte Dritt- oder Zentralverwahrer:
 - a) über eine angemessene Betriebsorganisation, finanzielle Garantien und die fachlichen Qualifikationen verfügt, die für die Art und die Komplexität der Vermögensgegenstände, die ihm anvertraut wurden, erforderlich sind;
 - b) einer regelmässigen externen Prüfung unterzogen 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- 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.
7. Die Depotbank sorgt dafür, dass die Fondsleitung das Gesetz und den Fondsvertrag beachtet. Sie prüft, ob die Berechnung des Nettoinventarwertes und der Ausgabe- und Rücknahmepreise der Anteile sowie die Anlageentscheide Gesetz und Fondsvertrag entsprechen und ob der Erfolg nach Massgabe des Fondsvertrags verwendet wird. Für die Auswahl der Anlagen, welche die Fondsleitung im Rahmen der Anlagevorschriften trifft, ist die Depotbank nicht verantwortlich.
8. Die Depotbank hat Anspruch auf die in den § 19 und 20 vorgesehenen Vergütungen, auf Befreiung von den Verbindlichkeiten, die sie in richtiger Erfüllung ihrer Aufgaben eingegangen ist, und auf Ersatz der Aufwendungen, die sie zur Erfüllung dieser Verbindlichkeiten gemacht hat.
9. Die Depotbank ist für die Aufbewahrung der Vermögen der Zielfonds, in welche dieser Anlagefonds investiert, nicht verantwortlich, es sei denn, ihr wurde diese Aufgabe übertragen.

§ 5 Die Anleger

1. Der Kreis der Anleger ist nicht beschränkt.
Für einzelne Klassen sind Beschränkungen gemäss § 6 Ziff. 4 möglich.
2. Die Anleger erwerben mit Vertragsabschluss und der Einzahlung in bar eine Forderung gegen die Fondsleitung auf Beteiligung am Vermögen und am Ertrag des Anlagefonds. Die Forderung der Anleger ist in Anteilen begründet.
3. Die Anleger sind nur zur Einzahlung des von ihnen gezeichneten Anteils in den Anlagefonds verpflichtet. Ihre persönliche Haftung für Verbindlichkeiten des Anlagefonds 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 grundsätzlich jederzeit kündigen und die Auszahlung ihres Anteils am Anlagefonds in bar verlangen.
6. Die Anleger sind verpflichtet, der Fondsleitung und/oder der Depotbank und ihren Beauftragten gegenüber auf Verlangen nachzuweisen, dass sie die gesetzlichen oder fondsvertraglichen Voraussetzungen für die Beteiligung am Anlagefonds oder einer Anteilsklasse erfüllen bzw. nach wie vor erfüllen. Überdies sind sie verpflichtet, die Depotbank, die Fondsleitung und deren Beauftragte umgehend zu informieren, sobald sie diese Voraussetzungen nicht mehr erfüllen.
7. Die Anteile eines Anlegers müssen durch die Fondsleitung in Zusammenarbeit mit der Depotbank zum jeweiligen Rücknahmepreis zwangsweise zurückgenommen werden, wenn:
 - a) dies zur Wahrung des Rufes des Finanzplatzes, namentlich zur Bekämpfung der Geldwäscherei, erforderlich ist;
 - b) der Anleger die gesetzlichen oder vertraglichen Voraussetzungen zur Teilnahme an diesem Anlagefonds nicht mehr erfüllt.
8. Zusätzlich können die Anteile eines Anlegers durch die Fondsleitung in Zusammenarbeit mit der Depotbank zum jeweiligen Rücknahmepreis zwangsweise zurückgenommen werden, wenn:
 - a) die Beteiligung des Anlegers am Anlagefonds geeignet ist, die wirtschaftlichen Interessen der übrigen Anleger massgeblich zu beeinträchtigen, insbesondere wenn die Beteiligung steuerliche Nachteile für den Anlagefonds 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 Anlagefonds 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 § 27.
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. Zur Zeit bestehen drei Anteilsklassen mit den Bezeichnungen: MV Immoextra Klasse I, MV Immoextra Klasse P und MV Immoextra Klasse M. Die Anteile der Klasse I, Klasse P und Klasse M unterscheiden sich hinsichtlich der Kostenstruktur bezüglich der in § 20 Ziff. 1 Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens genannten Maximalsätze der Verwaltungskommission. Die erstmalige Mindestanlage für die Anteile der Klasse I beträgt CHF 15 Mio. diejenige für die Klasse M beträgt CHF 1 Mio und diejenige der Klasse P beträgt ein Anteil.
5. Die Anteile werden nicht verbrieft, sondern buchmässig geführt. Der Anleger ist nicht berechtigt, die Aushändigung eines auf den Namen oder auf den Inhaber lautenden Anteilscheines zu verlangen.

III. Richtlinien der Anlagepolitik

A Anlagegrundsätze

§ 7 Einhaltung der Anlagevorschriften

1. Bei der Auswahl der einzelnen Anlagen beachtet die Fondsleitung im Sinne einer ausgewogenen Risikoverteilung die nachfolgend aufgeführten prozentualen Beschränkungen. Diese beziehen sich auf das Fondsvermögen zu Verkehrswerten und sind ständig einzuhalten. Dieser Anlagefonds muss die Anlagebeschränkungen sechs Monate nach Ablauf der Zeichnungsfrist (Lancierung) 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 wieder herzustellen.

§ 8 Anlagepolitik

1. Die Fondsleitung kann das Vermögen dieses Anlagefonds in die nachfolgenden Anlagen investieren. Die mit diesen Anlagen verbundenen Risiken sind im Prospekt offen zu legen.
 - a. Effekten, das heisst massenweise ausgegebene Wertpapiere und nicht verurkundete Rechte mit gleicher Funktion (Wertrechte), die an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt werden, und die ein Beteiligungs- oder Forderungsrecht oder das Recht verkörpern, solche Wertpapiere und Wertrechte durch Zeichnung oder Austausch zu erwerben, wie namentlich Warrants.

Anlagen in Effekten aus Neuemissionen sind nur zulässig, wenn deren Zulassung an einer Börse oder einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt in den Emissionsbedingungen vorgesehen ist. Sind sie ein Jahr nach dem Erwerb noch nicht an der Börse oder an einem anderen dem Publikum offen stehenden Markt zugelassen, so sind die Titel innerhalb eines Monats zu verkaufen oder in die Beschränkungsregel von Ziff. 1 Bst. e einzubeziehen;

- b. Derivate, wenn (i) ihnen als Basiswerte Effekten gemäss Bst. a, Derivate gemäss Bst. b, Anteile an kollektiven Kapitalanlagen gemäss Bst. c, Geldmarktinstrumente gemäss Bst. d, Finanzindizes, Zinssätze, Wechselkurse, Kredite oder Währungen zugrunde liegen, und (ii) die zu Grunde liegenden Basiswerte gemäss Fondsvertrag als Anlagen zulässig sind. Derivate sind entweder an einer Börse oder an einem andern geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt oder OTC gehandelt.

OTC-Geschäfte sind nur zulässig, wenn (i) die Gegenpartei ein beaufsichtigter, auf dieses Geschäft spezialisierter Finanzintermediär ist, und (ii) die OTC-Derivate täglich handelbar sind oder eine Rückgabe an den Emittenten jederzeit möglich ist. Zudem sind sie zuverlässig und nachvollziehbar bewertbar. Derivate können gemäss § 12 eingesetzt werden.

- c. Anteile von schweizerischen kollektiven Kapitalanlagen der Art "Immobilienfonds", die an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt werden;
Die Fondsleitung darf keine 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. Geldmarktinstrumente, wenn diese liquide und bewertbar sind sowie an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt werden; Geldmarktinstrumente, die nicht an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt werden, dürfen nur erworben werden, wenn die Emission oder der Emittent Vorschriften über den Gläubiger- und den Anlegerschutz unterliegt und wenn die Geldmarktinstrumente von Emittenten gemäss Art. 74 Abs. 2 KKV begeben oder garantiert sind;
 - e. Guthaben auf Sicht und auf Zeit mit Laufzeiten bis zu zwölf Monaten bei Banken, die ihren Sitz in der Schweiz oder in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union haben oder in einem anderen Staat, wenn die Bank dort einer Aufsicht untersteht, die derjenigen in der Schweiz gleichwertig ist;
 - f. Andere als die vorstehend in Bst. a bis e genannten Anlagen insgesamt bis höchstens 10% des Fondsvermögens; nicht zulässig sind (i) Anlagen in Edelmetallen, Edelmetallzertifikate sowie Waren und Wertpapiere.
- 2.1 Die Fondsleitung investiert dabei, nach Abzug der flüssigen Mittel, mindestens zwei Drittel des Fondsvermögens in folgende Anlagen:
- a. Beteiligungswertpapiere und Beteiligungswertrechte (Aktien, Genussscheine, Partizipationsscheine, etc.) von Immobiliengesellschaften mit Sitz oder überwiegendem Anteil ihrer wirtschaftlichen Aktivität in der Schweiz, die an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt werden;
 - b. Anteile von schweizerischen kollektiven Kapitalanlagen der Art "Immobilienfonds", die an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt werden.
- 2.2 Die Fondsleitung kann zudem, nach Abzug der flüssigen Mittel, höchstens ein Drittel des Fondsvermögens, investieren in:
- Geldmarktinstrumente von schweizerischen Emittenten, auf direkte oder indirekte Weise durch kollektive Kapitalanlagen;
 - Obligationen (inklusive Wandelobligationen, Wandelnotes und Optionsanleihen), Notes sowie andere fest oder variabel verzinsliche Forderungswertpapiere und -rechte von privaten und öffentlich-rechtlichen Schweizer Emittenten in der schweizerischen Immobilienbranche bis maximal 20% des Fondsvermögens.
- 2.3 Im Falle außergewöhnlicher Umstände, die dies rechtfertigen, insbesondere im Hinblick auf das Ziel der Kapital-erhaltung, wie z.B. Marktbedingungen oder extreme Volatilität, kann die Fondsleitung vorübergehend bis zu 100% des Gesamtvermögens des Anlagefonds in flüssigen Mittel halten.
- 2.4 Die Fondsleitung stellt ein angemessenes Liquiditätsmanagement sicher. Die Einzelheiten werden im Prospekt offengelegt.

§ 9 Flüssige Mittel

Die Fondsleitung darf zusätzlich angemessene flüssige Mittel in der Rechnungseinheit des Anlagefonds und in allen Währungen, in denen Anlagen zugelassen sind, halten. Als flüssige Mittel gelten Bankguthaben auf Sicht und auf Zeit mit Laufzeiten bis zu zwölf Monaten.

Bei ausserordentlichen Marktverhältnissen kann die Fondsleitung vorübergehend bis 100% des Gesamtfondsvermögens in flüssigen Mitteln halten.

B Anlagetechniken und –instrumente

§ 10 Effektenleihe

1. Die Fondsleitung darf sämtliche Arten von Effekten ausleihen, die an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt werden.

2. Die Fondsleitung kann die Effekten im eigenen Namen und auf eigene Rechnung einem Borger ausleihen ("Principal-Geschäft") oder einen Vermittler damit beauftragen, die Effekten entweder treuhänderisch in indirekter Stellvertretung ("Agent-Geschäft") oder in direkter Stellvertretung ("Finder-Geschäft") einem Borger zur Verfügung zu stellen.
3. Die Fondsleitung tätigt die Effektenleihe nur mit auf diese Geschäftsart spezialisierten, erstklassigen beaufsichtigten Borgern und Vermittlern wie Banken, Brokern und Versicherungsgesellschaften sowie mit bewilligten und anerkannten zentralen Gegenparteien und Zentralverwahren, die eine einwandfreie Durchführung der Effektenleihe gewährleisten.
4. Sofern die Fondsleitung eine Kündigungsfrist, deren Dauer 10 Bankwerktage nicht überschreiten darf, einhalten muss, bevor sie wieder über die ausgeliehenen Effekten rechtlich verfügen kann, darf sie vom ausleihfähigen Bestand einer Art nicht mehr als 50% ausleihen. Sichert hingegen der Borger oder der Vermittler der Fondsleitung vertraglich zu, dass diese noch am gleichen oder am nächsten Bankwerktag wieder rechtlich über die ausgeliehenen Effekten verfügen kann, so darf der gesamte ausleihfähige Bestand einer Art ausgeliehen werden.
5. Die Fondsleitung vereinbart mit dem Borger oder Vermittler, dass dieser zwecks Sicherstellung des Rückerstattungsanspruches zugunsten der Fondsleitung Sicherheiten nach Massgabe von Art. 51 KKV-FINMA verpfändet oder zu Eigentum überträgt. Der Wert der Sicherheiten muss angemessen sein und jederzeit mindestens 100% des Verkehrswerts der ausgeliehenen Effekten betragen. 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 muss die Fondsleitung bzw. deren Beauftragte 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.
6. Der Borger oder Vermittler haftet für die pünktliche und uneingeschränkte Vergütung der während der Effektenleihe anfallenden Erträge, die Geltendmachung anderer Vermögensrechte sowie die vertragskonforme Rückerstattung von Effekten gleicher Art, Menge und Güte.
7. Die Depotbank sorgt für eine sichere und vertragskonforme Abwicklung der Effektenleihe und überwacht namentlich die Einhaltung der Anforderungen an die Sicherheiten. Sie besorgt auch während der Dauer der Leihgeschäfte die ihr gemäss Depotreglement obliegenden Verwaltungshandlungen und die Geltendmachung sämtlicher Rechte auf den ausgeliehenen Effekten, soweit diese nicht gemäss anwendbarem Rahmenvertrag abgetreten wurden.
8. Die Fondsleitung kann im Zusammenhang mit Leerverkäufen (vgl. § 15) als Borger Effekten ausleihen.
9. Der Prospekt enthält weitere Angaben zur Sicherheitenstrategie.

§ 11 Pensionsgeschäfte

Die Fondsleitung tätigt keine Pensionsgeschäfte.

§ 12 Derivate

1. Die Fondsleitung darf Derivate 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 II zur Anwendung. Das mit Derivaten verbundene Gesamtengagement dieses Anlagefonds darf somit 100% seines Nettofondsvermögens und das Gesamtengagement insgesamt 200% seines Nettofondsvermögens nicht überschreiten. Unter Berücksichtigung der Möglichkeit der vorübergehenden Kreditaufnahme im Umfang von höchstens 25% des Nettofondsvermögens gemäss § 13 Ziff. 2 kann das Gesamtengagement des Anlagefonds insgesamt bis zu 225% des Nettofondsvermögens betragen. Die Ermittlung des Gesamtengagements erfolgt gemäss Art. 35 KKV-FINMA.
3. Die Fondsleitung kann insbesondere Derivat-Grundformen wie 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, Swaps, deren Zahlungen linear und pfadunabhängig vom Wert des Basiswerts oder einem absoluten Betrag abhängen sowie Termingeschäfte (Futures und Forwards), deren Wert linear vom Wert des Basiswerts abhängt, einsetzen. Sie kann zusätzlich auch Kombinationen von Derivat-Grundformen sowie Derivate, deren ökonomische Wirkungsweise weder durch eine Derivat-Grundform noch durch eine Kombination von Derivat-Grundformen beschrieben werden kann (exotische Derivate), einsetzen.
4.
 - a) Gegenläufige Positionen in Derivaten des gleichen Basiswerts sowie gegenläufige Positionen in Derivaten und in Anlagen des gleichen Basiswerts dürfen miteinander aufgerechnet werden ungeachtet des Verfalls der Derivate ("Netting") wenn das Derivat-Geschäft einzig zum Zwecke abgeschlossen wurde, um die mit den 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) Bei einem überwiegenden Einsatz von Zinsderivaten kann der Betrag, der an das Gesamtengagement aus Derivaten anzurechnen ist, mittels international anerkannten Duration-Netting-Regelungen ermittelt werden, sofern die Regelungen zu einer korrekten Ermittlung des Risikoprofils des Anlagefonds führen, die wesentlichen Risiken berücksichtigt werden, die Anwendung dieser Regelungen nicht zu einer ungerechtfertigten Hebelwirkung führt, keine Zinsarbitrage-Strategien verfolgt werden und die Hebelwirkung des Anlagefonds weder durch Anwendung dieser Regelungen noch durch Investitionen in kurzfristige Positionen gesteigert wird.
 - d) 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.
 - e) Zahlungsverpflichtungen aus Derivaten müssen dauernd mit geldnahen Mitteln, Forderungswertpapieren und – rechten oder Aktien, die an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt werden, nach Massgabe der Kollektivanlagengesetzgebung gedeckt sein.
 - f) Geht die Fondsleitung mit einem Derivat eine Verpflichtung zur physischen Lieferung eines Basiswerts ein, muss das Derivat mit den entsprechenden Basiswerten gedeckt sein oder mit anderen Anlagen, wenn die Anlagen und die Basiswerte hoch liquide sind und bei einer verlangten Lieferung jederzeit erworben oder verkauft werden können. Die Fondsleitung muss jederzeit uneingeschränkt über diese Basiswerte oder Anlagen verfügen können.
5. 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.
6.
 - a) Die Fondsleitung darf OTC-Geschäfte nur mit beaufsichtigten Finanzintermediären abschliessen, 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
- b) Ein OTC-Derivat muss täglich zuverlässig und nachvollziehbar bewertet und jederzeit zum Verkehrswert veräussert, liquidiert oder durch ein Gegengeschäft glattgestellt werden können.
 - c) 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.
 - d) 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 muss die Fondsleitung bzw. deren Beauftragte 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.
7. Bei der Einhaltung der gesetzlichen und vertraglichen Anlagebeschränkungen (Maximal- und Minimallimiten) sind die Derivate nach Massgabe der Kollektivanlagengesetzgebung zu berücksichtigen.
 8. 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 Gegenparteirisiken von Derivaten;
 - zur Sicherheitenstrategie.

§ 13 Aufnahme und Gewährung von Krediten

1. Die Fondsleitung darf für Rechnung des Anlagefonds keine Kredite gewähren. Die Effektenleihe gemäss § 10 gilt nicht als Kreditgewährung im Sinne dieses Paragraphen.
2. Die Fondleitung darf für höchstens 25% des Nettofondsvermögens vorübergehend Kredite aufnehmen.

§ 14 Belastung des Fondsvermögens

1. Die Fondsleitung darf zu Lasten des Anlagefonds nicht mehr als 60 % des Nettofondsvermögens verpfänden oder zur Sicherung übereignen.
2. Die Belastung des Fondsvermögens mit Bürgschaften ist nicht gestattet.

§ 15 Leerverkäufe

Die Fondsleitung kann unter den nachfolgenden Bedingungen in beschränktem Umfang physische Leerverkäufe tätigen. Leerverkäufe beinhalten ein unbegrenztes Verlustrisiko, da die verkauften Effekten zu einem späteren Zeitpunkt zurückgekauft werden müssen und bis dahin der Rückkaufspreis unlimitiert steigen kann.

Beteiligungswertpapiere und Beteiligungswertrechte (Aktien, Genussscheine, Partizipationsscheine, etc.) von Immobiliengesellschaften mit Sitz oder überwiegendem Anteil ihrer wirtschaftlichen Aktivität in der Schweiz, die an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt werden sowie Anteile von schweizerischen kollektiven Kapitalanlagen der Art "Immobilienfonds", die an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt werden und normalerweise eine hohe Marktliquidität aufweisen, dürfen leer verkauft werden.

Die übernommenen Verpflichtungen müssen dauernd zu 110% durch geldnahe Mittel i.S.v. Art. 34 Abs. 5 KKV-FINMA gedeckt sein.

Die Verpflichtungen aus den direkt leer verkauften Aktien oder kollektiven Kapitalanlagen einer einzelnen Gesellschaft dürfen 5% des Gesamtfondsvermögens und die Verpflichtungen aus direkt leer verkauften Aktien dürfen insgesamt 25% des Gesamtfondsvermögens nicht übersteigen.

C Anlagebeschränkungen

§ 16 Risikoverteilung

1. In die Risikoverteilungsvorschriften sind einzubeziehen:
 - a) Anlagen gemäss § 8; mit Ausnahme der indexbasierten Derivate, sofern der Index hinreichend diversifiziert ist und für den Markt, auf den er sich bezieht, repräsentativ ist und in angemessener Weise veröffentlicht wird;
 - b) flüssige Mittel gemäss § 9
 - c) Forderungen gegen Gegenparteien aus OTC-Geschäften.
2. Gesellschaften, die auf Grund internationaler Rechnungslegungsvorschriften einen Konzern bilden, gelten als ein einziger Emittent.
3. Die Fondsleitung darf einschliesslich Derivaten höchstens 20% des Fondsvermögens in Effekten und Geldmarkt-instrumenten desselben Emittenten anlegen. Für einen einzigen Emittenten, der auf einem geregelten Markt stark dominiert, erhöht sich die Limite für Investitionen in Anteile von schweizerischen kollektiven Kapitalanlagen der Art "Immobilienfonds" gemäss § 8 Ziff. 1 lit. c und Ziff. 2.1 lit. b auf 50%. Die Emittenten sind im Prospekt zu nennen. Das Anlageziel soll mit einer ausgewogenen und breit diversifizierten Anlagepolitik innerhalb des ganzen Spektrums an schweizerischen indirekten Immobilienanlagen erreicht werden.
4. Die Fondsleitung darf höchstens 20% des Fondsvermögens in Guthaben auf Sicht und auf Zeit bei derselben Bank anlegen. In diese Limite sind sowohl die flüssigen Mittel gemäss § 9 als auch die Anlagen in Bankguthaben gemäss § 8 einzubeziehen.
5. Die Fondsleitung darf höchstens 5% des Fondsvermögens in OTC-Geschäften bei derselben Gegenpartei anlegen. Ist die Gegenpartei eine Bank, die ihren Sitz in der Schweiz oder in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union hat oder in einem anderen Staat, in welchem sie einer Aufsicht untersteht, die derjenigen in der Schweiz gleichwertig ist, so erhöht sich diese Limite auf 10% des Gesamtfondsvermögens.
Werden die Forderungen aus OTC-Geschäften durch Sicherheiten in Form von liquiden Aktiven gemäss Art. 50 bis 55 KKV-FINMA abgesichert, so werden diese Forderungen bei der Berechnung des Gegenparteirisikos nicht berücksichtigt.
6. Anlagen, Guthaben und Forderungen gemäss den vorstehenden Ziff. 3 bis 5 desselben Emittenten bzw. Schuldners dürfen insgesamt 50% des Fondsvermögens nicht übersteigen.
7. Anlagen gemäss der vorstehenden Ziff. 3 derselben Unternehmensgruppe dürfen insgesamt 20% des Fondsvermögens nicht übersteigen. Vorbehalten bleiben jedoch die höheren Limiten gemäss der gleichen Ziff.
8. Die Fondsleitung darf höchstens 20% des Gesamtfondsvermögens in Anteilen desselben Immobilienfonds

anlegen.

9. Die Fondsleitung darf keine Beteiligungsrechte erwerben, die insgesamt mehr als 10% der Stimmrechte ausmachen oder die es ihr erlauben, einen wesentlichen Einfluss auf die Geschäftsleitung eines Emittenten auszuüben. Die Aufsichtsbehörde hat beim vorliegenden Anlagefonds eine Abweichung gewährt, welche im Prospekt erläutert wird. Die Limite erhöht sich damit auf 20%. Es ist nicht vorgesehen mit der erhöhten Anzahl der Stimmrechte einen Einfluss auf die Geschäftsleitung der Emittenten auszuüben.
10. Die Fondsleitung darf für das Fondsvermögen höchstens je 10% der stimmrechtslosen Beteiligungspapiere, der Schuldverschreibungen und/oder Geldmarktinstrumente desselben Emittenten sowie höchstens 25% der Anteile an anderen kollektiven Kapitalanlagen erwerben.

Diese Beschränkungen gelten nicht, wenn sich im Zeitpunkt des Erwerbs der Bruttobetrag der Schuldverschreibungen, der Geldmarktinstrumente oder der Anteile an anderen kollektiven Kapitalanlagen der Art "Immobilienfonds" nicht berechnen lässt.
11. Die Beschränkungen der vorstehenden Ziff. 9 und 10 sind nicht anwendbar auf Effekten und Geldmarktinstrumente, die von einem Staat oder einer öffentlich-rechtlichen Körperschaft aus der OECD oder von internationalen Organisationen öffentlich-rechtlichen Charakters, denen die Schweiz oder ein Mitgliedstaat der Europäischen Union angehören, begeben oder garantiert werden.

IV. Berechnung des Nettoinventarwertes sowie Ausgabe und Rücknahme von Anteilen

§ 17 Berechnung des Nettoinventarwertes

1. Der Nettoinventarwert des Anlagefonds und der Anteile der einzelnen Klassen (Quoten) wird zum Verkehrswert auf Ende des Rechnungsjahres sowie für jeden Tag, an dem Anteile ausgegeben oder zurückgenommen werden, in CHF berechnet. Für Tage, an welchen die Börsen bzw. Märkte der Hauptanlageländer des Anlagefonds geschlossen sind (z.B. Banken- und Börsenfeiertage), findet keine Berechnung des Fondsvermögens statt.
2. 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.
3. 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. 2 bewerten.
4. Der Wert von Geldmarktinstrumenten, 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.
5. 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.
6. Der Nettoinventarwert eines Anteils einer Klasse ergibt sich aus der der betreffenden Anteilsklasse am Verkehrswert des Fondsvermögens zukommenden Quote, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten des Anlagefonds, die der betreffenden Anteilsklasse zugeteilt sind, dividiert durch die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile der entsprechenden Klasse. Er wird auf 2 Dezimalstellen nach dem Komma gerundet.
7. 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 Beträge bestimmt. Die Quote wird bei folgenden

Ereignissen jeweils neu berechnet:

- a) bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen;
- b) auf den Stichtag von Ausschüttungen, sofern (i) solche Ausschüttungen nur auf einzelnen Anteilsklassen (Ausschüttungsklassen) anfallen oder sofern (ii) die Ausschüttungen der verschiedenen Anteilsklassen in Prozenten ihres jeweiligen Nettoinventarwertes unterschiedlich ausfallen oder sofern (iii) auf den Ausschüttungen der verschiedenen Anteilsklassen in Prozenten der Ausschüttung unterschiedliche Kommissions- oder Kostenbelastungen anfallen;
- c) 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;
- d) 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.

§ 18 Ausgabe und Rücknahme von Anteilen

1. Zeichnungs- oder Rücknahmeanträge für Anteile werden am Auftragstag bis zu einem bestimmten im Prospekt genannten Zeitpunkt entgegengenommen. Der für die Ausgabe und Rücknahme massgebende Preis der Anteile wird frühestens an dem dem Auftragstag folgenden Bankwerktag (Bewertungstag) ermittelt (Forward Pricing). Der Prospekt regelt die Einzelheiten.
2. Der Ausgabe- und Rücknahmepreis der Anteile basiert auf dem am Bewertungstag gestützt auf die Schlusskurse des Vortages gemäss § 17 berechneten Nettoinventarwert je Anteil.
Bei der Rücknahme werden vom Nettoinventarwert die Nebenkosten, die dem Anlagefonds im Durchschnitt aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen, abgezogen. Der jeweils angewandte Satz ist aus dem Prospekt und dem vereinfachten Prospekt ersichtlich. Ausserdem kann bei der Ausgabe von Anteilen zum Nettoinventarwert eine Ausgabekommission gemäss § 19 zugeschlagen werden.
3. Die Fondsleitung kann die Ausgabe der Anteile jederzeit einstellen sowie Anträge auf Zeichnung oder Umtausch von Anteilen zurückweisen.
4. Die Fondsleitung kann im Interesse der Gesamtheit der Anleger die Rückzahlung der Anteile vorübergehend und ausnahmsweise aufschieben, wenn:
 - a) ein Markt, welcher Grundlage für die Bewertung eines wesentlichen Teils des Fondsvermögens bildet, geschlossen ist oder wenn der Handel an einem solchen Markt beschränkt oder ausgesetzt ist;
 - b) ein politischer, wirtschaftlicher, militärischer, monetärer oder anderer Notfall vorliegt;
 - c) wegen Beschränkungen des Devisenverkehrs oder Beschränkungen sonstiger Übertragungen von Vermögenswerten Geschäfte für den Anlagefonds undurchführbar werden;
 - d) zahlreiche Anteile gekündigt werden und dadurch die Interessen der übrigen Anleger wesentlich beeinträchtigt werden können.
5. Die Fondsleitung teilt den Entscheid über den Aufschub unverzüglich der Prüfgesellschaft, der Aufsichtsbehörde sowie in angemessener Weise den Anlegern mit.
6. Solange die Rückzahlung der Anteile aus den unter Ziff. 4 Bst. a) bis c) genannten Gründen aufgeschoben ist, findet keine Ausgabe von Anteilen statt.
7. Die Fondsleitung behält sich unter ausserordentlichen Umständen, wie bspw. in Ziff. 4 genannt und im Interesse der im Anlagefonds verbleibenden Anleger, die Herabsetzung aller Rücknahmeanträge (Gating) an Tagen vor, an welchen die Gesamtsumme der Rücknahmen netto 15% des Fondsvermögens übersteigt. Unter diesen Umständen kann die Fondsleitung entscheiden, alle Rücknahmeanträge proportional und im gleichen Verhältnis nach eigenem Ermessen zu kürzen. Der verbleibende Teil der Rücknahmeaufträge ist als für den nächsten Bewertungstag eingegangen zu betrachten und wird zu den an diesem Tag geltenden Bedingungen abgewickelt. Eine bevorzugte Behandlung aufgeschobener Rücknahmeanträge findet somit nicht statt.
8. Die Fondsleitung teilt den Entscheid über die Anwendung sowie die Aufhebung des Gatings unverzüglich der

Prüfungsgesellschaft, Aufsichtsbehörde sowie in angemessener Weise den Anlegern mit.

V. Vergütungen und Nebenkosten

§ 19 Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger

1. Bei der Ausgabe von Anteilen kann dem Anleger eine Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertreibern im In- und Ausland von zusammen höchstens 5.00 % des Nettoinventarwertes belastet werden. Der zurzeit massgebliche Höchstsatz ist aus dem Prospekt ersichtlich.
2. Bei der Rücknahme von Anteilen erhebt die Fondsleitung zugunsten des Fondsvermögens die Nebenkosten, die dem Anlagefonds im Durchschnitt aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen (vgl. § 18 Ziff. 2). Der jeweils angewandte Satz ist aus dem Prospekt ersichtlich.

§ 20 Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens

1. Für die Leitung, die Vermögensverwaltung und die Vertriebstätigkeit in Bezug auf den Anlagefonds stellt die Fondsleitung zulasten des Anlagefonds eine Kommission von jährlich höchstens 1.50 % des Nettofondsvermögens des Anlagefonds in Rechnung, die pro rata temporis bei jeder Berechnung des Nettoinventarwertes dem Fondsvermögen belastet und jeweils am Monatsende ausbezahlt wird (Verwaltungskommission, inkl. Vertriebskommission).

Die Verwaltungskommissionen unterscheiden sich bei den einzelnen Anteilklassen wie folgt:

Klasse I: max. 1.00% p.a.

Klasse P: max. 1.50% p.a.

Klasse M: max. 1.25% p.a.

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

2. Darüber hinaus bezieht die Fondsleitung eine erfolgsabhängige Kommission von maximal 10% des Gewinns des Nettoinventarwerts pro Anteil nach Erreichen einer Gewinnschwelle von 4% p.a. (Hurdle Rate).

Die Performance Fee unterliegt dem High Watermark-Prinzip. Die Performance Fee wird an jedem Bewertungstag ermittelt und in der Bilanz zulasten des Fondsvermögens vorgetragen. Die Auszahlung erfolgt vierteljährlich auf der Basis des Nettoinventarwerts am letzten Bewertungstag jedes Kalenderquartals.

Ein Anspruch auf die Performance Fee entsteht nur dann, wenn die beiden nachfolgenden Bedingungen kumulativ erfüllt sind:

- der Nettoinventarwert pro Anteil hat im laufenden Kalenderjahr die Hurdle Rate von 4% p.a. überschritten;
- der Nettoinventarwert pro Anteil (vor dem Abzug der Performance Fee) am Quartalsende liegt über der gültigen High Watermark. Die gültige High Watermark entspricht dem höchsten Nettoinventarwert pro Anteil (vor dem Abzug der Performance Fee) aller früheren Quartalsende. Der Erstausgabepreis (ohne Ausgabeaufschlag) ist die erste gültige High Watermark.

Die Performance Fee pro Anteil beträgt maximal 10% der Differenz zwischen dem neuen Höchstwert (vor dem Abzug der Performance Fee) am Ende eines Kalenderquartals und der gültigen High Watermark.

Die Hurdle Rate von 4% p.a. wird jedes Jahr neu berechnet, d.h. bei Nichterreichen in einem Kalenderjahr wird die Differenz nicht als Verlust vorgetragen. Dagegen werden Verluste beim Nettoinventarwert im Sinne des High Watermark Prinzips ohne Zeitbegrenzung vorgetragen.

Im Falle von Ausschüttungen werden die High Watermark und die Berechnungsbasis der Hurdle Rate adjustiert. Die im Rahmen der vorstehenden Maximalkommission jeweils angewandten Sätze werden in den periodischen Berichten ausgewiesen.

3. Für die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs des Anlagefonds und die sonstigen in § 4 aufgeführten Aufgaben der Depotbank belastet die Depotbank dem Anlagefonds eine Kommission von jährlich höchstens 0.15% des Nettofondsvermögens des Anlagefonds, die pro rata temporis bei jeder Berechnung des Nettoinventarwertes dem Fondsvermögen belastet und jeweils am Monatsende

ausbezahlt wird (Depotbankkommission).

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

4. Für die Auszahlung des Jahresertrages an die Anleger belastet die Depotbank dem Anlagefonds keine Kommission.
5. Fondsleitung und Depotbank haben ausserdem Anspruch auf Ersatz der folgenden Auslagen, die ihnen in Ausführung des Kollektivanlagevertrages entstanden sind:
 - a) Kosten für An- und Verkauf von Anlagen, namentlich marktüblichen Courtagen, Kommissionen, Steuern und Abgaben, sowie Kosten für die Überprüfung und Aufrechterhaltung von Qualitätsstandard bei physischen Anlagen;
 - b) Abgaben der Aufsichtsbehörde für die Gründung, Änderung, Liquidation, Fusion oder Vereinigung des Anlagefonds;
 - c) Jahresgebühr der Aufsichtsbehörde;
 - d) Honorare der Prüfgesellschaft für die jährliche Prüfung sowie für Bescheinigungen im Rahmen der Gründung, Änderungen, Liquidation, Fusion oder Vereinigungen des Anlagefonds;
 - e) Honorare für Rechts- und Steuerberater im Zusammenhang mit der Gründung, Änderungen, Liquidation, Fusion oder Vereinigung des Anlagefonds sowie der allgemeinen Wahrnehmung der Interessen des Anlagefonds und seiner Anleger;
 - f) Kosten für die Publikation des Nettoinventarwertes des Anlagefonds sowie sämtliche Kosten für Mitteilungen an die Anleger einschliesslich der Übersetzungskosten, welche nicht einem Fehlverhalten der Fondsleitung zuzuschreiben sind;
 - g) Kosten für den Druck juristischer Dokumente sowie Jahres- und Halbjahresberichte des Anlagefonds;
 - h) Kosten für eine allfällige Eintragung des Anlagefonds bei einer ausländischen Aufsichtsbehörde, namentlich von der ausländischen Aufsichtsbehörde erhobene Kommissionen, Übersetzungskosten sowie die Entschädigung des Vertreters oder der Zahlstelle im Ausland;
 - i) Kosten im Zusammenhang mit der Ausübung von Stimmrechten oder Gläubigerrechten durch den Anlagefonds, einschliesslich der Honorarkosten für externe Berater;
 - j) Kosten und Honorare im Zusammenhang mit im Namen des Fonds eingetragenen geistigen Eigentum oder mit Nutzungsrechten des Fonds;
 - k) alle Kosten, die durch die Ergreifung ausserordentlicher Schritte zur Wahrung der Anlegerinteressen durch die Fondsleitung, den Vermögensverwalter kollektiver Kapitalanlagen oder die Depotbank verursacht werden.
6. Die Kosten nach Ziff. 5 Bst. a werden direkt mit dem Einstandswert zugeschlagen- bzw. dem Verkaufswert abgezogen.
7. Die Fondsleitung und deren Beauftragte können gemäß den Bestimmungen im Prospekt Retrozessionen zur Entschädigung der Vertriebstätigkeit von Fondsanteilen und Rabatte, um die auf den Anleger entfallenden, dem Fonds belasteten Gebühren und Kosten zu reduzieren, bezahlen.
8. Die Verwaltungskommission der Zielfonds, in die investiert wird, darf unter Berücksichtigung von allfälligen Rückvergütungen höchstens 2% betragen. Im Jahresbericht ist der maximale Satz der Verwaltungskommissionen der Zielfonds, in die investiert wird, unter Berücksichtigung von allfälligen Rückvergütungen anzugeben.

VI. Rechenschaftsablage und Prüfung

§ 21 Rechenschaftsablage

1. Die Rechnungseinheit des Anlagefonds ist CHF.
2. Das Rechnungsjahr läuft jeweils vom 1. Januar bis 31. Dezember.
3. Innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres veröffentlicht die Fondsleitung einen geprüften Jahresbericht des Anlagefonds.

4. Innerhalb von zwei Monaten nach Ablauf der ersten Hälfte des Rechnungsjahres veröffentlicht die Fondsleitung einen nicht geprüften Halbjahresbericht.
5. Das Auskunftsrecht des Anlegers gemäss § 5 Ziff. 4 bleibt vorbehalten.

§ 22 Prüfung

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

VII. Verwendung des Erfolges

§ 23

1. Der Nettoertrag des Anlagefonds wird jährlich pro Anteilsklasse spätestens innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres in der Rechnungseinheit CHF an die Anleger ausgeschüttet.

Die Fondsleitung kann zusätzlich Zwischenausschüttungen aus den Erträgen vornehmen.

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

- der Nettoertrag des laufenden Geschäftsjahres und die vorgetragenen Erträge aus früheren Rechnungsjahren der kollektiven Kapitalanlage oder einer Anteilsklasse weniger als 1% des Nettoinventarwerts der kollektiven Kapitalanlage oder der Anteilsklasse beträgt, und
- der Nettoertrag des laufenden Geschäftsjahres und die vorgetragenen Erträge aus früheren Rechnungsjahren der kollektiven Kapitalanlage oder einer Anteilsklasse weniger als eine Einheit der Rechnungseinheit der kollektiven Kapitalanlagen bzw. der Anteilsklasse beträgt.

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

VIII. Publikationen des Anlagefonds

§ 24

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

IX. Umstrukturierung und Auflösung

§ 25 Vereinigung

Für diesen Anlagefonds ist keine Vereinigung mit einem anderen Anlagefonds vorgesehen.

§ 26 Umwandlung in eine andere Rechtsform

1. Die Fondsleitung kann mit Zustimmung der Depotbank Anlagefonds in Teilvermögen einer SICAV nach schweizerischem Recht umwandeln, wobei die Aktiven und Passiven des/der umgewandelten Anlagefonds zum Zeitpunkt der Umwandlung auf das Anleger-Teilvermögen einer SICAV übertragen werden. Die Anleger des umgewandelten Anlagefonds erhalten Anteile des Anleger-Teilvermögens der SICAV mit einem entsprechenden Wert. Am Tag der Umwandlung wird der umgewandelte Anlagefonds ohne Liquidation aufgelöst, und das Anlagereglement der SICAV gilt für die Anleger des umgewandelten Anlagefonds, die Anleger des Anleger-Teilvermögens der SICAV werden
2. Der Anlagefonds darf nur in ein Teilvermögen einer SICAV umgewandelt werden, wenn:
 - a. Der Fondsvertrag dies vorsieht und das Anlagereglement der SICAV dies ausdrücklich festhält;
 - b. Der Anlagefonds und das Teilvermögen von der gleichen Fondsleitung verwaltet werden;
 - c. Der Fondsvertrag und das Anlagereglement der SICAV bezüglich folgender Bestimmungen grundsätzlich übereinstimmend folgende Bestimmungen vor:
 - die Anlagepolitik (einschliesslich Liquidität), die Anlagetechniken (Wertpapierleihe, Pensionsgeschäfte und umgekehrte Pensionsgeschäfte, Finanzderivate), Kredit-aufnahme und -vergabe, Verpfändung von Vermögenswerten der gemeinsamen Anlage, Risikostreuungverteilung und Anlagerisiken, die Art der kollektiven Kapital-anlagegemeinsamen Anlage, der Anlegerkreis, die Anlegergruppe, die Anteils-/Aktienklassen und die Berechnung des Nettoinventarwerts
 - die Verwendung von Nettoerlösen und Veräusserungsgewinnen aus der Veräusserung von Gegenständen und Rechten
 - die Verwendung des Ergebnisses und die Berichterstattung,
 - Art, Höhe und Berechnung aller Vergütungen, Ausgabe- und Rücknahmeabschläge sowie Nebenkosten für den Erwerb und die Veräusserung von Anlagen (Maklergebühren, Abgaben, Steuern), die dem Fondsvermögen oder der SICAV, den Anlegern oder den Aktionären belastet werden können, vorbehaltlich rechtsformspezifischer Nebenkosten der SICAV
 - die Bedingungen für Ausgabe und Rücknahme,
 - die Laufzeit des Vertrags oder der SICAV,
 - das Publikationsorgan.
 - d. Die Bewertung der Vermögenswerte der beteiligten kollektiven Kapitalanlagen, die Berechnung des Umtauschverhältnisses und die Übertragung der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten erfolgen am selben Tag;
 - e. Dem Anlagefonds oder der SICAV bzw. den Anlegern oder Aktionären entstehen keine Kosten.
3. Die FINMA kann die Aussetzung der Rücknahme für einen bestimmten Zeitraum genehmigen, wenn absehbar ist, dass die Umwandlung mehr als einen Tag dauern wird.
4. Die Fondsleitung hat der FINMA vor der geplanten Veröffentlichung die geplanten Änderungen des Fondsvertrages und die geplante Umwandlung zusammen mit dem Umwandlungsplan zur Prüfung vorzulegen. Der Umwandlungsplan enthält Angaben zu den Gründen für die Umwandlung, zur Anlagepolitik der betroffenen kollektiven Kapitalanlagen und zu allfälligen Unterschieden zwischen dem umgewandelten Anlagefonds und dem Teilvermögen der SICAV, zur Berechnung des Umtauschverhältnisses, zu allfälligen Unterschieden in der Vergütung, zu allfälligen steuerlichen Folgen für die kollektiven Kapitalanlagen sowie die Stellungnahme der Revisionsstelle des Anlagefonds.

5. Die Fondsleitung veröffentlicht nach der grundsätzlichen Genehmigung durch die FINMA allfällige Änderungen des Fondsvertrages nach § 23 Ziff. 2 sowie die geplante Umwandlung und den vorgesehenen Zeitpunkt in Verbindung mit dem Umwandlungsplan mindestens zwei Monate vor dem von ihr in der Publikation des umgewandelten Anlagefonds festgelegten Zeitpunkt. Dabei weist sie die Anleger darauf hin, dass diese bei der Aufsichtsbehörde innert 30 Tagen nach der Publikation bzw. Mitteilung Einwendungen gegen die beabsichtigten Änderungen des Fondsvertrages erheben oder die Rückzahlung ihrer Anteile verlangen können.
6. Die Prüfgesellschaft des Anlagefonds bzw. der SICAV (falls abweichend) prüft unverzüglich die ordnungsgemässe Durchführung der Umwandlung und erstattet der Fondsleitung, der SICAV und der FINMA darüber Bericht.
7. Die Fondsleitung meldet der FINMA unverzüglich den Abschluss der Umwandlung und leitet der FINMA, die Bestätigung der Prüfgesellschaft über die ordnungsgemässe Durchführung des Geschäfts und den Umwandlungsbericht im Publikationsorgan der beteiligten Anlagefonds weiter.
8. Die Fondsleitung oder die SICAV erwähnt die Umwandlung im nächsten Jahresbericht des Anlagefonds bzw. der SICAV und in einem allfällig früher veröffentlichten Halbjahresbericht

§ 27 Laufzeit des Anlagefonds und Auflösung

1. Der Anlagefonds besteht auf unbestimmte Zeit.
2. Die Fondsleitung oder die Depotbank können die Auflösung des Anlagefonds durch Kündigung des Fondsvertrages fristlos herbeiführen.
3. Der Anlagefonds 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 Anlagefonds unverzüglich liquidieren. Hat die Aufsichtsbehörde die Auflösung des Anlagefonds verfügt, so muss dieser unverzüglich liquidiert werden. Die Auszahlung des Liquidationserlöses an die Anleger ist der Depotbank übertragen. Sollte die Liquidation längere Zeit beanspruchen, kann der Erlös in Teilbeträgen ausbezahlt werden. Vor der Schlusszahlung muss die Fondsleitung die Bewilligung der Aufsichtsbehörde einholen.

X. Änderung des Fondsvertrages

§ 28

Soll der vorliegende Fondsvertrag geändert werden, oder besteht die Absicht, Anteilsklassen 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 bzw. Mitteilung Einwendungen zu erheben. In der Publikation informiert die Fondsleitung die Anleger darüber, auf welche Fondsvertragsänderungen sich die Prüfung und die Feststellung der Gesetzeskonformität durch die FINMA erstrecken. Bei einer Änderung des Fondsvertrages (inkl. Vereinigung von Anteilsklassen) können die Anleger überdies unter Beachtung der vertraglichen Frist die Auszahlung ihrer Anteile in bar verlangen. Vorbehalten bleiben die Fälle gemäss § 24 Ziff. 2, welche mit Zustimmung der Aufsichtsbehörde von der Publikationspflicht ausgenommen sind.

XI. Anwendbares Recht und Gerichtsstand

§ 29

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

über die kollektiven Kapitalanlagen vom 27. August 2014.

Der Gerichtsstand ist der Sitz der Fondsleitung.

2. Für die Auslegung des Fondsvertrages ist die deutsche Fassung massgebend.
3. Der vorliegende Fondsvertrag tritt am 1. September 2026 in Kraft.
4. Der vorliegende Fondsvertrag ersetzt den Fondsvertrag vom 9. November 2022.
5. Bei der Genehmigung des Fondsvertrags prüft die FINMA ausschließlich die Bestimmungen nach Art. 35a Abs. 1 Bst. a–g KKV des Fondsvertrags und stellt deren Gesetzeskonformität fest.

Die Fondsleitung:

CACEIS (Switzerland) SA

Die Depotbank:

CACEIS Bank, Montrouge,
Zweigniederlassung Nyon / Schweiz