

INVESTINVENT REAL ESTATE FUND

Fondsvertrag mit Anhang

**Ein vertraglicher Umbrella-Fonds schweizerischen Rechts der Art
„Immobilienfonds“ für qualifizierte Anleger**

Mai 2025

Fondsleitung:

PvB Pernet von Ballmoos AG
Zollikerstrasse 226, 8008 Zürich

Verwalter von Kollektivvermögen:

InvestInvent AG
Löwenstrasse 2, 8001 Zürich

Depotbank:

Banque Cantonale Vaudoise
Place Saint-François 14, 1001 Lausanne

Inhaltsverzeichnis

Teil I – Fondsvertrag	4
I. Grundlagen	4
II. Rechte und Pflichten der Vertragsparteien	4
III. Richtlinien der Anlagepolitik	8
A. Anlagegrundsätze	8
B. Anlagetechniken und -instrumente	10
C. Anlagebeschränkungen	13
IV. Berechnung des Nettoinventarwerts sowie Ausgabe und Rücknahme von Anteilen; Schätzungsexperten	14
V. Vergütungen und Nebenkosten	16
VI. Rechenschaftsablage und Prüfung	18
VII. Verwendung des Erfolges und Ausschüttungen	19
VIII. Publikationen des Umbrella-Fonds bzw. der Teilvermögen	19
IX. Umstrukturierung und Auflösung	19
X. Änderung des Fondsvertrags	22
XI. Anwendbares Recht, Gerichtsstand	22
Teil II – Anhang 1	24
1. Information über die Fondsleitung	24
1.1. Allgemeine Informationen	24
1.2. Verwaltungs- und Leitorgane	24
1.3. Ausübung von Mitgliedschafts- und Gläubigerrechten	24
2. Übertragung der Anlageentscheide und weiterer Teilaufgaben	25
2.1. Übertragung der Vermögensverwaltung der Liegenschaften	25
2.2. Übertragung der Liegenschaftsverwaltung der Liegenschaften	25
3. Information über die Depotbank	25
4. Informationen über Dritte	26
4.1. Zahlstellen	26
4.2. Prüfgesellschaft	26
4.3. Schätzungsexperten	26

Fondsvertrag mit Anhang – «InvestInvent Real Estate Fund»

5. Verkaufsrestriktionen	26
6. Weitere Informationen	27
6.1. Nützliche Hinweise.....	27
6.2. Kotierung und Handel	27
6.3. Vergütungen und Nebenkosten	27
6.4. Zahlungen von Retrozessionen und Rabatten	28
6.5. Publikation und Publikationsorgane.....	29
6.6. Datentransfer ins Ausland.....	29
6.7. Für den Umbrella-Fonds bzw. die Teilvermögen relevante Steuervorschriften	29
7. Ergänzung zur Anlagepolitik des Teilvermögens «InvestInvent Timber Real Estate Fund Switzerland»	30
7.1. Mindestanforderung an die Holz- oder Holzhybridbauweise	30
7.2. Wesentliche Risiken.....	31

Teil I – Fondsvertrag

I. Grundlagen

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

1. Unter der Bezeichnung " InvestInvent Real Estate Fund» " besteht ein vertraglicher Umbrella-Fonds der Art "Immobilienfonds" (der "**Umbrella-Fonds**") im Sinne von Art. 25ff. i.V.m. Art. 58ff. des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 ("KAG") für qualifizierte Anleger im Sinne von § 5 Ziff. 1, der in die folgenden Teilvermögen unterteilt ist:
 - InvestInvent Timber Real Estate Fund Switzerland
2. Fondsleitung ist die PVB Pernet von Ballmoos AG, Zürich.
3. Depotbank ist die Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne.
4. Vermögensverwalter ist die InvestInvent AG, Zürich.
5. Die FINMA hat auf Gesuch der Fondsleitung und der Depotbank diesen Umbrella-Fonds gemäss Art. 10 Abs. 5 KAG von folgenden Vorschriften befreit:
 - die Pflicht zur Erstellung eines Halbjahresberichtes;
 - die Pflicht zur Erstellung eines Basisinformationsblattes;
 - die Pflicht, die Ausgabe und Rücknahmepreise bzw. den Nettoinventarwert zu publizieren;
 - die Pflicht, wonach die Anlagebeschränkungen zwei Jahre nach der Lancierung des Immobilienfonds erfüllt sein müssen. Die Fondsleitung muss die Anlagebeschränkungen gemäss § 9 Ziff. 4, § 14 Ziff. 2 und § 15 unter Beachtung der dort vorgesehenen Zwischenschritte spätestens vier bzw. fünf Jahre nach der Lancierung erfüllen;

Die FINMA hat diesen Immobilienfonds weiter gemäss Art. 50 Finanzdienstleistungsgesetz (FIDLEG) von der Prospektspflicht befreit. Anstelle des Prospekts gibt die Fondsleitung im Anhang zu diesem Fondsvertrag den Anlegern ergänzende Angaben, namentlich über eine allfällige Übertragung von Teilaufgaben der Fondsleitung, die Zahlstelle und über die Prüfgesellschaft des Immobilienfonds.

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

II. Rechte und Pflichten der Vertragsparteien

§ 2 Der Fondsvertrag

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

§ 3 Die Fondsleitung

1. Die Fondsleitung verwaltet den Umbrella-Fonds bzw. dessen Teilvermögen 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 Umbrella-Fonds bzw. den Teilvermögen 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

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

Fondsvertrag mit Anhang – «InvestInvent Real Estate Fund»

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 kann für alle oder einzelne Teilvermögen 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 Fondsleitung bleibt für die Erfüllung der aufsichtsrechtlichen Pflichten verantwortlich und wahrt bei der Übertragung von Aufgaben die Interessen der Anleger. Für Handlungen der Personen, denen die Fondsleitung Aufgaben übertragen hat, haftet sie wie für eigenes Handeln.

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

4. Die Fondsleitung kann mit Zustimmung der Depotbank eine Änderung dieses Fondsvertrags bei der Aufsichtsbehörde zur Genehmigung einreichen (vgl. § 27).
5. Die Fondsleitung kann die einzelnen Teilvermögen mit anderen Teilvermögen oder mit anderen Immobilienfonds gemäss den Bestimmungen von § 24 vereinigen, gemäss den Bestimmungen von § 25 in eine andere Rechtsform einer kollektiven Kapitalanlage umwandeln oder die einzelnen Teilvermögen gemäss den Bestimmungen von § 26 auflösen.
6. Die Fondsleitung hat Anspruch auf die in den §§ 18 und 19 vorgesehenen Vergütungen, auf Befreiung von den Verbindlichkeiten, die sie in richtiger Erfüllung ihrer Aufgaben eingegangen ist, und auf Ersatz der Aufwendungen, die sie zur Erfüllung dieser Verbindlichkeiten gemacht hat.
7. Die Fondsleitung haftet dem Anleger dafür, dass die Immobiliengesellschaften, die zu den Teilvermögen gehören, die Vorschriften des KAG und des Fondsvertrages einhalten.
8. Die Fondsleitung sowie deren Beauftragte und die ihnen nahestehenden natürlichen und juristischen Personen dürfen von den Teilvermögen keine Immobilienwerte übernehmen oder ihm abtreten.

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

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

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

Die Fondsleitung erwähnt im Jahresbericht des Umbrella-Fonds die bewilligten Geschäfte mit nahestehenden Personen.

§ 4 Die Depotbank

1. Die Depotbank bewahrt das Vermögen der Teilvermögen auf, insbesondere die unbelehnten Schuldbriefe sowie die Aktien der Immobiliengesellschaften. Sie besorgt die Ausgabe und Rücknahme der Fondsanteile sowie den Zahlungsverkehr für den Immobilienfonds. Für die laufende Verwaltung von Immobilienwerten kann sie Konten von Dritten führen lassen.
2. Die Depotbank gewährleistet, dass ihr bei Geschäften, die sich auf das Vermögen der Teilvermögen beziehen, der Gegenwert innert der üblichen Fristen übertragen wird. Sie benachrichtigt die Fondsleitung,

Fondsvertrag mit Anhang – «InvestInvent Real Estate Fund»

falls der Gegenwert nicht innert der üblichen Frist erstattet wird, und fordert von der Gegenpartei Ersatz für den betroffenen Vermögenswert, sofern dies möglich ist.

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

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

4. Die Depotbank und ihre Beauftragten unterliegen der Treue-, Sorgfalts- und Informationspflicht. Sie handeln unabhängig und wahren ausschliesslich die Interessen der Anleger. Sie treffen die organisatorischen Massnahmen, die für eine einwandfreie Geschäftsführung erforderlich sind. Sie legen Rechenschaft ab über die von ihnen aufbewahrten kollektiven Kapitalanlagen und informieren über sämtliche den Anlegern direkt oder indirekt belasteten Gebühren und Kosten sowie über von Dritten zugeflossene Entschädigungen, insbesondere Provisionen, Rabatte oder sonstige vermögenswerte Vorteile.

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

- a. über eine angemessene Betriebsorganisation, finanzielle Garantien und die fachlichen Qualifikationen verfügt, die für die Art und die Komplexität der Vermögensgegenstände, die ihm anvertraut wurden, erforderlich sind;
- b. einer regelmässigen externen Prüfung unterzogen werden und damit sichergestellt wird, dass sich die Finanzinstrumente in seinem Besitz befinden;
- c. die von der Depotbank erhaltenen Vermögensgegenstände so verwahrt, dass sie von der Depotbank durch regelmässige Bestandesabgleiche zu jeder Zeit eindeutig als zu den Vermögen der Teilvermögen gehörend identifiziert werden können;
- d. die für die Depotbank geltenden Vorschriften hinsichtlich der Wahrnehmung ihrer delegierten Aufgaben und der Vermeidung von Interessenkonflikten einhält.

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

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

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

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

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

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

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

§ 5 Die Anleger

1. Der Kreis der Anleger ist beschränkt auf qualifizierte Anleger gemäss Art. 10 Abs. 3 und 3ter KAG i.V.m. Art. 4 Abs. 3 – 5 und Art. 5 Abs. 1 FIDLEG.

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

2. Die Anleger erwerben mit Vertragsabschluss und der Einzahlung in bar eine Forderung gegen die Fondsleitung auf Beteiligung am Vermögen und am Ertrag eines Teilvermögens des Umbrella-Fonds. Anstelle der Einzahlung in bar kann auf Antrag des Anlegers und mit Zustimmung der Fondsleitung eine Sacheinlage gemäss den Bestimmungen von § 17 Ziff. 8 vorgenommen werden. Die Forderung der Anleger ist in Anteilen begründet.
3. Die Anleger sind nur zur Einzahlung des von ihnen gezeichneten Anteils in das entsprechende Teilvermögen verpflichtet. Ihre persönliche Haftung für Verbindlichkeiten des der einzelnen Teilvermögen 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 Risk Management, geltend, so erteilt ihnen die Fondsleitung auch darüber jederzeit Auskunft. Die Anleger können beim Gericht am Sitz der Fondsleitung verlangen, dass die Prüfgesellschaft oder eine andere sachverständige Person den abklärungsbedürftigen Sachverhalt untersucht und ihnen darüber Bericht erstattet.

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

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

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

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

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

- (a) dies zur Wahrung des Rufes des Finanzplatzes, namentlich zur Bekämpfung der Geldwäscherei, erforderlich ist;
- (b) der Anleger die gesetzlichen oder vertraglichen Voraussetzungen zur Teilnahme an einem Teilvermögen 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 an einem Teilvermögen geeignet ist, die wirtschaftlichen Interessen der übrigen Anleger massgeblich zu beeinträchtigen, insbesondere wenn die Beteiligung steuerliche Nachteile für den Umbrella-Fonds bzw. dessen Teilvermögen im In- oder Ausland zeitigen kann;
- (b) Anleger ihre Anteile in Verletzung von Bestimmungen eines auf sie anwendbaren in- oder ausländischen Gesetzes, dieses Fondsvertrags oder des Anhangs erworben haben oder halten.

- (c) die wirtschaftlichen Interessen der Anleger beeinträchtigt werden, insbesondere in Fällen, wo einzelne Anleger durch systematische Zeichnungen und unmittelbar darauffolgenden Rücknahmen Vermögensvorteile zu erzielen versuchen, indem sie die Zeitunterschiede zwischen der Festlegung der Schlusskurse und der Bewertung des Vermögens eines Teilvermögens ausnutzen (Market Timing).

§ 6 Anteile und Anteilklassen

1. Die Fondsleitung kann mit Zustimmung der Depotbank und Genehmigung der Aufsichtsbehörde jederzeit verschiedene Anteilklassen schaffen, aufheben oder vereinigen. Alle Anteilklassen berechtigen zur Beteiligung am ungeteilten Vermögen des entsprechenden Teilvermögens, welches seinerseits nicht segmentiert ist. Diese Beteiligung kann aufgrund klassenspezifischer Kostenbelastungen oder Ausschüttungen oder aufgrund klassenspezifischer Erträge unterschiedlich ausfallen und die verschiedenen Anteilklassen können deshalb einen unterschiedlichen Nettoinventarwert pro Anteil ausweisen. Für klassenspezifische Kostenbelastungen haftet das Vermögen der Teilvermögens als Ganzes.
2. Die Schaffung, Aufhebung oder Vereinigung von Anteilklassen wird im Publikationsorgan bekanntgemacht. Nur die Vereinigung gilt als Änderung des Fondsvertrags im Sinne von § 27.
3. Die verschiedenen Anteilklassen der Teilvermögen 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 Anteilklassen im Verhältnis zum Vermögen des Teilvermögens belastet.

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

III. Richtlinien der Anlagepolitik

A. Anlagegrundsätze

§ 7 Einhaltung der Anlagevorschriften

1. Bei der Auswahl der einzelnen Anlagen jedes Teilvermögens und zur Umsetzung der Anlagepolitik gemäss § 8 beachtet die Fondsleitung im Sinne einer ausgewogenen Risikoverteilung die nachfolgend aufgeführten Grundsätze und prozentualen Beschränkungen. Diese beziehen sich auf das Vermögen der einzelnen Teilvermögen zu Verkehrswerten und sind ständig einzuhalten. Jedes Teilvermögen muss die Anlagebeschränkungen zwei Jahre resp. schrittweise fünf Jahre 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. Als Anlagen dieses Umbrella-Fonds sind zugelassen:

a) Grundstücke einschliesslich Zugehör

Als Grundstücke gelten:

Fondsvertrag mit Anhang – «InvestInvent Real Estate Fund»

- Wohnbauten im Sinne von Liegenschaften, welche zu Wohnzwecken dienen;
- Kommerziell genutzte Liegenschaften
- Bauten mit gemischter Nutzung;
- Stockwerkeigentum;
- Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten; Unbebaute Grundstücke müssen erschlossen und für eine umgehende Überbauung geeignet sein sowie über eine rechtskräftige Baubewilligung für deren Überbauung verfügen. Mit der Ausführung der Bauarbeiten muss vor Ablauf der Gültigkeitsdauer der jeweiligen Baubewilligung begonnen werden; bis höchstens 10% in unbebaute Grundstücke ohne Baubewilligung, wenn für das betreffende Grundstück die Bauprojektierung zeitnah startet; und
- Baurechtsgrundstücke (inkl. Bauten und Baudienstbarkeiten).

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

- b) Beteiligungen an und Forderungen gegen Immobiliengesellschaften, deren Zweck einzig der Erwerb und Verkauf oder die Vermietung und/oder Verpachtung eigener Grundstücke ist, sofern mindestens zwei Drittel ihres Kapitals und der Stimmen im Teilvermögen vereinigt sind.
- c) Anteile an andern Immobilienfonds (einschliesslich Real Estate Investment Trusts) sowie Immobilieninvestmentgesellschaften und -zertifikate, die an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt werden. Die Fondsleitung darf für die Teilvermögen unter Vorbehalt von § 19 Anteile an Zielfonds erwerben, die unmittelbar oder mittelbar von ihr selbst oder von einer Gesellschaft verwaltet werden, mit der sie durch gemeinsame Verwaltung oder Beherrschung oder durch direkte oder indirekte Beteiligung verbunden ist.
- d) Schuldbriefe oder andere vertragliche Grundpfandrechte.

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

2. Die Fondsleitung darf für Rechnung der Teilvermögen Bauten erstellen lassen. Sie darf in diesem Fall für die Zeit der Vorbereitung, des Baus oder der Gebäudesanierung der Ertragsrechnung des Immobilienfonds für Bauland und angefangene Bauten einen Bauzins zum marktüblichen Satz gutschreiben, sofern dadurch die Kosten den geschätzten Verkehrswert nicht übersteigen.
3. Die Fondsleitung stellt für die Teilvermögen ein angemessenes Liquiditätsmanagement sicher. Die Einzelheiten werden im Anhang offengelegt.

Teilvermögen «InvestInvent Timber Real Estate Fund Switzerland»

4. Die Fondsleitung investiert das Vermögen des Teilvermögens in Immobilienwerte in der ganzen Schweiz. Mindestens zwei Drittel des Vermögens des Teilvermögens wird in Immobilien investiert, welche in typischer Holzbauweise (Massivbauweise, Ständerbauweise, etc.), Holzhybridbauweise mit wesentlichem Holzanteil, mit Aufstockungen in Holzbauweise oder in energetischer Sanierung mit Holzbauerelementen erstellt/ausgeführt wurden, werden oder werden können (siehe Fondsvertrag Anhang 1, Kapitel 7.1, Tabelle 1 für mehr Details bezüglich Holzanteil der Immobilien in welche das Teilvermögen investieren kann). Höchstens ein Drittel kann das Vermögen des Teilvermögens in andere Anlagen gemäss § 8 Ziff. 1 lit. b) bis d) investieren. Das Teilvermögen kann Immobilien in direktem oder indirektem Grundbesitz halten. Die mit diesen Anlagen verbundenen Risiken sind im Anhang offen zu legen.

§ 9 Sicherstellung der Verbindlichkeiten und kurzfristig verfügbare Mittel

1. Die Fondsleitung muss zur Sicherstellung der Verbindlichkeiten jedes Teilvermögens einen angemessenen Teil des Vermögens jedes Teilvermögens in kurzfristigen festverzinslichen Effekten oder

Fondsvertrag mit Anhang – «InvestInvent Real Estate Fund»

in kurzfristig verfügbaren Mitteln halten. Sie darf diese Effekten und Mittel in der Rechnungseinheit des jeweiligen Teilvermögens sowie in anderen Währungen, auf welche die Verbindlichkeiten lauten, halten.

2. Als Verbindlichkeiten gelten aufgenommene Kredite, Verpflichtungen aus dem Geschäftsgang sowie sämtliche Verpflichtungen aus gekündigten Anteilen.
3. Als kurzfristig festverzinsliche Effekten gelten Forderungsrechte mit einer Laufzeit oder Restlaufzeit bis zu 12 Monaten.
4. Als kurzfristig verfügbare Mittel gelten Kasse und Bankguthaben auf Sicht und Zeit mit Laufzeiten bis zu 12 Monaten sowie fest zugesagte Kreditlimiten einer Bank bis zu 10% nach vier Jahren (30% nach zwei Jahren, 20% nach 3 Jahren ab Lancierung des jeweiligen Teilvermögens) des Nettoteilvermögens des Nettofondsvermögens. Die Kreditlimiten sind der Höchstgrenze der zulässigen Verpfändung nach § 14 Ziff. 2 anzurechnen.
5. Zur Sicherstellung von bevorstehenden Bauvorhaben können festverzinsliche Effekten mit einer Laufzeit oder Restlaufzeit von bis zu 24 Monaten gehalten werden.
6.
 - a) Bis höchstens 10% des Nettovermögens dürfen in Forderungswertpapieren, Forderungswertrechten, Geldern auf Sicht und Zeit desselben Emittenten bzw. Schuldners gehalten werden.
 - b) Die in lit. a) oben erwähnte Grenze von 10% ist auf 20% angehoben, wenn es sich um Forderungswertpapiere und Forderungswertrechte handelt, 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.
 - c) Die in lit. a) oben erwähnte Grenze von 10% kann vorübergehend, namentlich zur Abwicklung von Liegenschaftsgeschäften, gegenüber Banken mit Sitz in der Schweiz oder einem Mitgliedstaat der OECD oder des EWR auf 20% angehoben werden.
 - d) Gesellschaften, die auf Grund internationaler Rechnungslegungsvorschriften einen Konzern bilden, gelten als ein einzelner Emittent bzw. Schuldner.

B. Anlagetechniken und -instrumente

§ 10 Effektenleihe

Die Fondsleitung tätigt keine Effektenleihe-Geschäfte.

§ 11 Pensionsgeschäfte

Die Fondsleitung tätigt keine Pensionsgeschäfte.

§ 12 Derivate

1. Die Fondsleitung darf Derivate 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 und im Basisinformationsblatt 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.

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 sein.

Fondsvertrag mit Anhang – «InvestInvent Real Estate Fund»

2. Bei der Risikomessung gelangt der Commitment-Ansatz I zur Anwendung. Der Einsatz der Derivate übt unter Berücksichtigung der nach diesem Paragraphen notwendigen Deckung weder eine Hebelwirkung auf das Fondsvermögen aus noch entspricht dieser einem Leerverkauf.
3. Es dürfen nur Derivat-Grundformen verwendet werden. Diese umfassen:
 - 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;
 - Termingeschäfte (Futures und Forwards), deren Wert linear vom Wert des Basiswerts abhängt.
4. Der Einsatz von Derivaten ist in seiner ökonomischen Wirkung entweder einem Verkauf (engagementreduzierendes Derivat) oder einem Kauf (engagementerhöhendes Derivat) eines Basiswerts ähnlich.
5. a) Bei engagementreduzierenden Derivaten müssen die eingegangenen Verpflichtungen unter Vorbehalt von Bst. b und d dauernd durch die dem Derivat zugrunde liegenden Basiswerte gedeckt sein.

b) Eine Deckung mit anderen Anlagen als den Basiswerten ist bei engagementreduzierenden Derivaten zulässig, die auf einen Index lauten, welcher
 - von einer externen, unabhängigen Stelle berechnet wird;
 - für die als Deckung dienenden Anlagen repräsentativ ist;
 - in einer adäquaten Korrelation zu diesen Anlagen steht.c) Die Fondsleitung muss jederzeit uneingeschränkt über die Basiswerte oder Anlagen verfügen können.

d) Ein engagementreduzierendes Derivat kann bei der Berechnung der entsprechenden Basiswerte mit dem "Delta" gewichtet werden.
6. Bei engagementerhöhenden Derivaten muss das Basiswertäquivalent einer Derivatposition dauernd durch geldnahe Mittel gemäss Art. 34 Abs. 5 KKV-FINMA gedeckt sein. Das Basiswertäquivalent berechnet sich bei Futures, Optionen, Swaps und Forwards gemäss Anhang 1 der KKV-FINMA.
7. Die Fondsleitung hat bei der Verrechnung von Derivatpositionen folgende Regeln zu berücksichtigen:
 - a) Gegenläufige Positionen in Derivaten des gleichen Basiswerts sowie gegenläufige Positionen in Derivaten und in Anlagen des gleichen Basiswerts dürfen miteinander verrechnet werden ungeachtet des Verfalls der Derivate („Netting“), wenn das Derivat-Geschäft einzig zum Zwecke abgeschlossen wurde, um die mit dem erworbenen Derivaten oder Anlagen im Zusammenhang stehenden Risiken zu eliminieren, dabei die wesentlichen Risiken nicht vernachlässigt werden und der Anrechnungsbetrag der Derivate nach Art. 35 KKV-FINMA ermittelt wird.
 - b) Beziehen sich die Derivate bei Absicherungsgeschäften nicht auf den gleichen Basiswert wie der abzusichernde Vermögenswert, so sind für eine Verrechnung, zusätzlich zu den Regeln von Bst. a, die Voraussetzungen zu erfüllen („Hedging“), dass die Derivat-Geschäfte nicht auf einer Anlagestrategie beruhen dürfen, die der Gewinnerzielung dient. Zudem muss das Derivat zu einer nachweisbaren Reduktion des Risikos führen, die Risiken des Derivats müssen ausgeglichen werden, die zu verrechnenden Derivate, Basiswerte oder Vermögensgegenstände müssen sich auf die gleiche Klasse von Finanzinstrumenten beziehen und die Absicherungsstrategie muss auch unter aussergewöhnlichen Marktbedingungen effektiv sein.

Fondsvertrag mit Anhang – «InvestInvent Real Estate Fund»

c) Derivate, die zur reinen Absicherung von Fremdwährungsrisiken eingesetzt werden und nicht zu einer Hebelwirkung führen oder zusätzliche Marktrisiken beinhalten, können ohne die Anforderungen gemäss Bst. b bei der Berechnung des Gesamtengagements aus Derivaten verrechnet werden.

d) Gedeckte Absicherungsgeschäfte durch Zinsderivate sind zulässig. Wandelanleihen dürfen bei der Berechnung des Engagements aus Derivaten unberücksichtigt bleiben.

8. Die Fondsleitung kann sowohl standardisierte als auch nicht standardisierte Derivate einsetzen. Sie kann die Geschäfte mit Derivaten an einer Börse, an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt oder OTC (Over-the-Counter) abschliessen.

9. 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 müssen die Fondsleitung bzw. deren Beauftragten die Verfügungsmacht und die Verfügungsbefugnis an den erhaltenen Sicherheiten bei Ausfall der Gegenpartei jederzeit und ohne Einbezug der Gegenpartei oder deren Zustimmung erlangen können. Die erhaltenen Sicherheiten sind bei der Depotbank zu verwahren. Die erhaltenen Sicherheiten können im Auftrag der Fondsleitung bei einer beaufsichtigten Drittverwahrstelle verwahrt werden, wenn das Eigentum an den Sicherheiten nicht übertragen wird und die Drittverwahrstelle von der Gegenpartei unabhängig ist.

10. Bei der Einhaltung der gesetzlichen und vertraglichen Anlagebeschränkungen (Maximal- und Minimallimiten) sind die Derivate nach Massgabe der Kollektivanlagengesetzgebung zu berücksichtigen.

11. Der Anhang enthält weitere Angaben:

- zur Bedeutung von Derivaten im Rahmen der Anlagestrategie;
- zu den Auswirkungen der Derivatverwendung auf das Risikoprofil des Teilvermögens;
- zu den Gegenparteirisiken von Derivaten;
- zur Sicherheitenstrategie.

§ 13 Aufnahme und Gewährung von Krediten

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

§ 14 Belastung der Grundstücke

1. Die Fondsleitung darf Grundstücke verpfänden und die Pfandrechte zur Sicherung übereignen.
2. Die Belastung aller Grundstücke darf jedoch im Durchschnitt nach 5 Jahren ab Lancierung der jeweiligen Teilvermögen ein Drittel des Verkehrswertes nicht übersteigen (50% nach 3 Jahren, 40% nach 4 Jahren).

Nach den ersten fünf Jahren darf die Belastung aller Grundstücke jedoch im Durchschnitt ein Drittel des Verkehrswertes jedes Teilvermögens nicht übersteigen.

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

3. Die Belastung jedes einzelnen Grundstückes darf 80% des Verkehrswertes dieses Grundstückes nicht übersteigen.

C. Anlagebeschränkungen

§ 15 Risikoverteilung und deren Beschränkungen

1. Die Anlagen sind nach Objekten, deren Nutzungsart, Alter, Bausubstanz und Lage zu verteilen. Die nachfolgend aufgeführten Begrenzungen sind grundsätzlich spätestens fünf Jahre nach Lancierung (in Abweichung zur gesetzlichen Frist von 2 Jahren; die Ausnahmeregelung kann während der fünf jährigen Frist zu Konzentration des Vermögens auf wenige Grundstücke zur Folge haben) zu erfüllen, sofern nicht ausdrücklich eine andere Dauer festgelegt ist.
2. Die Anlagen sind auf mindestens zehn Grundstücke nach fünf Jahren ab Lancierung des jeweiligen Teilvermögens (vier Grundstücke nach zwei Jahren, sieben Grundstücke nach drei Jahren, neun Grundstücke nach vier Jahren) zu verteilen. Siedlungen, die nach den gleichen baulichen Grundsätzen erstellt worden sind, sowie aneinander grenzende Parzellen gelten als ein einziges Grundstück.
3. Der Verkehrswert eines Grundstückes darf nicht mehr als 25% nach fünf Jahren ab Lancierung des jeweiligen Teilvermögens (35% nach zwei Jahren, 30% nach drei Jahren) betragen.
4. Im Weiteren beachtet die Fondsleitung bei der Verfolgung der Anlagepolitik gemäss § 8 folgende Anlagebeschränkungen bezogen auf das Vermögen jedes Teilvermögen:
 - a) Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte bis höchstens 40% bis zur Vollendung des 5. Jahres und danach höchstens 30%; bis höchstens 10% (40% nach zwei Jahren, 20% nach drei Jahren) darf das Teilvermögen in unbebaute Grundstücke ohne Baubewilligung investieren, wenn für das betreffende Grundstück die Bauprojektierung zeitnah startet.
 - b) Baurechtsgrundstücke bis höchstens 30%;
 - c) Schuldbriefe und andere vertragliche Grundpfandrechte bis höchstens 10%;
 - d) Anteile an anderen Immobilienfonds und Immobilieninvestmentgesellschaften bis höchstens 25%;
 - e) Die Anlagen nach Buchstaben a), und b) vorstehend zusammen in den ersten fünf Jahren bis höchstens 60%, danach 40%.

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

§ 16 Berechnung der Nettoinventarwertes und Beizug von Schätzungsexperten

1. Der Nettoinventarwert jedes Teilvermögens wird zum Verkehrswert jeweils auf Ende des Rechnungsjahres und des Rechnungshalbjahres sowie bei jeder Ausgabe von Anteilen in Schweizerfranken berechnet.
2. Die Fondsleitung lässt auf den Abschluss jedes Rechnungsjahrs sowie bei der Ausgabe von Anteilen den Verkehrswert der zum Umbrella-Fonds gehörenden Grundstücke (inkl. Bauland und Abbruchobjekte wie angefangene Bauten) durch unabhängige Schätzungsexperten überprüfen. Dazu beauftragt die Fondsleitung mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde mindestens zwei natürliche oder eine juristische Person als unabhängige Schätzungsexperten (vgl. Anhang, Ziff. 4.3). Die Besichtigung der Grundstücke durch die Schätzungsexperten ist mindestens alle drei Jahre zu wiederholen. Bei Erwerb/Veräusserung von Grundstücken lässt die Fondsleitung die Grundstücke vorgängig schätzen. Bei Veräusserungen ist eine neue Schätzung nicht nötig, sofern die bestehende Schätzung nicht älter als 3 Monate ist und sich die Verhältnisse nicht wesentlich geändert haben.
3. An einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelte Anlagen sind mit den am Hauptmarkt bezahlten aktuellen Kursen zu bewerten. Andere Anlagen oder Anlagen, für die keine aktuellen Kurse verfügbar sind, sind mit dem Preis zu bewerten, der bei sorgfältigem Verkauf im Zeitpunkt der Schätzung wahrscheinlich erzielt würde. Die Fondsleitung wendet in diesem Fall zur Ermittlung des Verkehrswertes angemessene und in der Praxis anerkannte Bewertungsmodelle und –grundsätze an.
4. Offene kollektive Kapitalanlagen werden mit ihrem Rücknahmepreis bzw. Nettoinventarwert bewertet. Werden sie regelmässig an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt, so kann die Fondsleitung diese gemäss Ziff. 3 bewerten.
5. Der Wert von kurzfristigen festverzinslichen Effekten, welche nicht an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt werden, wird wie folgt bestimmt: Der Bewertungspreis solcher Anlagen wird, ausgehend vom Nettoerwerbspreis, unter Konstanthaltung der daraus berechneten Anlagerendite, sukzessiv dem Rückzahlungspreis angeglichen. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen wird die Bewertungsgrundlage der einzelnen Anlagen der neuen Marktrendite angepasst. Dabei wird bei fehlendem aktuellem Marktpreis in der Regel auf die Bewertung von Geldmarktinstrumenten mit gleichen Merkmalen (Qualität und Sitz des Emittenten, Ausgabewährung, Laufzeit) abgestellt.
6. Bankguthaben werden mit ihrem Forderungsbetrag plus aufgelaufene Zinsen bewertet. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen oder der Bonität wird die Bewertungsgrundlage für Bankguthaben auf Zeit den neuen Verhältnissen angepasst.
7. Die Bewertung der Grundstücke für den Umbrella-Fonds erfolgt nach der aktuellen Asset Management Association Switzerland Richtlinie für die Umbrella-Fonds.
8. Die Bewertung von Bauland und angefangenen Bauten erfolgt nach dem Verkehrswertprinzip. Die Fondsleitung lässt die angefangenen Bauten, welche zu Verkehrswerten aufgeführt werden, auf den Abschluss des Rechnungsjahres schätzen.
9. Der Nettoinventarwert eines Anteils ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten dieses Teilvermögens des Umbrella-Fonds sowie um die bei einer allfälligen Liquidation des Teilvermögens wahrscheinlich anfallenden Steuern, dividiert durch die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile. Er wird auf 0.01 gerundet.

§ 17 Ausgabe und Rücknahme von Anteilen sowie Handel

1. Die Ausgabe von Anteilen ist jederzeit möglich, doch darf sie nur tranchenweise erfolgen. Die Fondsleitung bietet neue Anteile zuerst den bisherigen Anlegern an.

Fondsvertrag mit Anhang – «InvestInvent Real Estate Fund»

Im Zusammenhang mit Sacheinlagen besteht jedoch keine Pflicht, die neuen Anteile zuerst den bisherigen Anlegern anzubieten.

2. Die Rücknahme von Anteilen erfolgt in Übereinstimmung mit § 5 Ziff. 5. Die Fondsleitung kann die während eines Rechnungsjahrs gekündigten Anteile nach Abschluss desselben vorzeitig zurückzahlen, wenn:

- a) der Anleger dies im Rahmen eines Rücknahmeantrags schriftlich verlangt;
- b) sämtliche Anleger, die eine vorzeitige Rückzahlung gewünscht haben, befriedigt werden können.

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

Ferner stellt die Fondsleitung über eine Bank oder ein Wertpapierhaus einen regelmässigen börslichen oder ausserbörslichen Handel der Anteile der einzelnen Teilvermögen sicher. Der Anhang regelt die Einzelheiten.

3. Der Ausgabe- und Rücknahmepreis der Anteile basiert auf dem gemäss § 16 berechneten Nettoinventarwert je Anteil. Bei der Ausgabe werden zum Nettoinventarwert die Nebenkosten (Handänderungssteuern, Notariatskosten, Gebühren, marktconforme Courtagen, Abgaben usw.), die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus der Anlage des einbezahlten Betrages erwachsen, zugeschlagen. Bei der Rücknahme werden vom Nettoinventarwert die Nebenkosten, die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen, abgezogen. Der jeweils angewandte Satz ist aus dem Anhang ersichtlich. Ausserdem kann bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen zum Nettoinventarwert eine Ausgabekommission gemäss § 18 zugeschlagen resp. eine Rücknahmekommission gemäss § 18 vom Nettoinventarwert abgezogen werden.

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

5. Die Fondsleitung kann im Interesse der Gesamtheit der Anleger die Rückzahlung der Anteile vorübergehend und ausnahmsweise aufschieben, wenn:

- a) ein Markt, welcher Grundlage für die Bewertung eines wesentlichen Teils des entsprechenden Teilvermögens 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 Teilvermögen undurchführbar werden;
- d) zahlreiche Anteile gekündigt werden und dadurch die Interessen der übrigen Anleger wesentlich beeinträchtigt werden können.

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

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

8. Jeder Anleger kann beantragen, dass er im Falle einer Zeichnung anstelle einer Einzahlung in bar Anlagen an das Vermögen des jeweiligen Teilvermögens leistet («Sacheinlage» oder «*contribution in kind*» genannt). Der Antrag ist zusammen mit der Zeichnung zu stellen. Die Fondsleitung ist nicht verpflichtet, Sacheinlagen zuzulassen.

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

Die im Zusammenhang mit einer Sacheinlage anfallenden Kosten dürfen nicht dem Vermögen des jeweiligen Teilvermögens belastet werden.

Die Fondsleitung erstellt bei Sacheinlagen einen Bericht, der Angaben zu den einzelnen übertragenen Anlagen, dem Kurswert dieser Anlagen am Stichtag der Übertragung, die Anzahl der als Gegenleistung ausgegebenen Anteile und einen allfälligen Spitzenausgleich in bar enthält. Die Depotbank prüft bei jeder Sacheinlage die Einhaltung der Treuepflicht durch die Fondsleitung sowie die Bewertung der übertragenen Anlagen und der ausgegebenen Anteile, bezogen auf den massgeblichen Stichtag. Die Depotbank meldet Vorbehalte oder Beanstandungen unverzüglich der Prüfgesellschaft.

Sacheinlagetransaktionen sind im Jahresbericht zu nennen.

V. Vergütungen und Nebenkosten

§ 18 Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger

1. Bei der Ausgabe von Anteilen kann dem Anleger eine Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertreibern im In- und Ausland von zusammen höchstens 3% des Nettoinventarwertes belastet werden. Der zurzeit massgebliche Höchstsatz ist aus dem Anhang ersichtlich.
2. Bei der Rücknahme von Anteilen kann dem Anleger eine Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertreibern im In- und Ausland von zusammen höchstens 3% des Nettoinventarwertes belastet werden. Der zurzeit massgebliche Höchstsatz ist aus dem Anhang ersichtlich.
3. Bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen erhebt die Fondsleitung zudem zugunsten des Fondsvermögens die Nebenkosten, die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus der Anlage des einbezahlten Betrages bzw. aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen (vgl. §17 Ziff. 3). Der jeweils angewandte Satz ist aus dem Anhang ersichtlich.
4. Für die Auszahlung des Liquidationsbetrages im Falle der Auflösung des jeweiligen Teilvermögens kann den Anlegern auf dem Inventarwert seiner Anteile eine Kommission von maximal 0.5% des ausbezahlten Betrages berechnet werden. Der jeweils angewandte Satz ist aus dem Anhang ersichtlich.

§ 19 Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Vermögens der Teilvermögen

1. Für die Leitung der Teilvermögen und der Immobiliengesellschaften, die Vermögensverwaltung und die Vertriebstätigkeit in Bezug auf die Teilvermögen stellt die Fondsleitung zulasten der Teilvermögen eine Kommission von jährlich maximal 1.5% des □ Gesamtvermögens des jeweiligen Teilvermögens in Rechnung, die pro rata temporis bei jeder Berechnung des Nettoinventarwertes dem Fondsvermögen belastet und jeweils vierteljährlich ausbezahlt wird (Verwaltungskommission, inkl. Vertriebskommission). Der effektiv angewandte Satz der Verwaltungskommission ist jeweils aus dem Jahresbericht ersichtlich.
2. Für die Aufbewahrung des Vermögens der Teilvermögen, die Besorgung des Zahlungsverkehrs und die sonstigen in § 4 aufgeführten Aufgaben der Depotbank belastet die Depotbank dem Vermögen der einzelnen Teilvermögen eine Kommission von jährlich maximal 0.2% des Nettovermögens des jeweiligen Teilvermögens, die pro rata temporis bei jeder Berechnung des Nettoinventarwertes dem Vermögen des jeweiligen Teilvermögens belastet und jeweils jährlich ausbezahlt wird (Depotbankkommission). Der effektiv angewandte Satz der Depotbankkommission ist jeweils aus dem Jahresbericht ersichtlich.
3. Für die Auszahlung des Jahresertrages an die Anleger belastet die Depotbank jedem Teilvermögen eine Kommission von maximal 0.50% des Bruttobetrages der Ausschüttung.
5. Fondsleitung und Depotbank haben ausserdem Anspruch auf Ersatz der folgenden Auslagen, die ihnen in Ausführung des Fondsvertrages entstanden sind:
 - a) Kosten im Zusammenhang mit dem An- und Verkauf von Anlagen einschliesslich Absicherungsgeschäften, namentlich marktübliche Courtagen, Kommissionen, Abrechnungs- und

Fondsvertrag mit Anhang – «InvestInvent Real Estate Fund»

Abwicklungskosten, Bankspesen, Steuern und Abgaben, sowie Kosten für die Überprüfung und Aufrechterhaltung von Qualitätsstandards bei physischen Anlagen;

- b) Abgaben der Aufsichtsbehörde für die Gründung, Änderung, Liquidation, Fusion oder Vereinigung des Anlagefonds;
 - c) Jahresgebühr der Aufsichtsbehörde;
 - d) Honorare der Prüfgesellschaft für die Prüfung sowie für Bescheinigungen im Rahmen von Gründungen, Änderungen, Liquidation, Fusion oder Vereinigung des Anlagefonds oder allfälliger Teilvermögen;
 - 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 oder seiner Teilvermögen sowie sämtliche Kosten für Mitteilungen an die Anleger, die nicht einem Fehlverhalten der Fondsleitung zuzuschreiben sind, einschliesslich der Übersetzungskosten;
 - g) Kosten für den Druck und die Übersetzung juristischer Dokumente sowie der 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 Anlagefonds eingetragenen geistigen Eigentum oder mit Nutzungsrechten des Anlagefonds;
 - 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;
 - l) Kosten für die Registrierung oder Verlängerung des Identifikators eines Rechtsträgers (Legal Entity Identifier) bei in- und ausländischen Registrierungsstellen;
 - m) Kosten und Gebühren im Zusammenhang mit der Kotierung des Anlagefonds;
 - n) Kosten und Gebühren für den Einkauf und die Nutzung von Daten und Datenlizenzen, soweit sie dem Anlagefonds zugerechnet werden können und keine Recherchekosten darstellen;
 - o) Kosten und Gebühren für die Nutzung und Überprüfung unabhängiger Label.
6. Zusätzlich haben Fondsleitung und Depotbank ausserdem Anspruch auf Ersatz der folgenden Auslagen, die ihnen in Ausführung des Fondsvertrages entstanden sind:
- a) Kosten für den An- und Verkauf von Immobilienanlagen, namentlich marktübliche Vermittlungskommissionen, Berater- und Anwalts honorare, Notar- und andere Gebühren sowie Steuern;
 - b) marktübliche an Dritte bezahlte Courtagen im Zusammenhang mit Erst- und Wiedervermietungen von Immobilien;
 - c) marktübliche Kosten für die Verwaltung der Liegenschaften durch Dritte;
 - d) Liegenschaftsaufwand, sofern dieser marktüblich ist und nicht von Dritten getragen wird, insbesondere Unterhalts- und Betriebskosten einschliesslich Versicherungskosten, öffentlich-rechtliche Abgaben sowie Kosten für Service- und Infrastrukturdienstleistungen;
 - e) Honorare der unabhängigen Schätzungsexperten sowie allfälliger weiterer Experten für den Interessen der Anlegerinnen und Anleger dienende Abklärungen;
 - f) Beratungs- und Verfahrenskosten im Zusammenhang mit der allgemeinen Wahrnehmung der Interessen des Immobilienfonds und seiner Anlegerinnen und Anleger;

Fondsvertrag mit Anhang – «InvestInvent Real Estate Fund»

- g) Kosten und Gebühren im Zusammenhang mit der Sicherstellung eines regelmässigen börslichen oder ausserbörslichen Handels der Anteile des Fonds.
7. Die Fondsleitung kann für ihre eigenen Bemühungen im Zusammenhang mit den folgenden Tätigkeiten eine Kommission erheben, sofern die Tätigkeit nicht von Dritten ausgeübt wird:
- a) An- und Verkauf von Grundstücken und Immobilienanlagen, je bis zu maximal 4% des Kaufs- oder des Verkaufspreises bzw. des eingebrachten Grundstückes; Kauf- und Verkaufskommissionen für externe Makler werden gesondert verrechnet.
 - b) Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten, bis zu maximal 5% der Baukosten;
 - c) Verwaltung der Liegenschaften, bis zu maximal 5% der jährlichen Bruttomietzinseinnahmen; die Belastung dieser Aufwände erfolgt pro rata temporis jeweils am Ende eines Geschäftsquartals.
8. Die Kosten, Gebühren und Steuern im Zusammenhang mit der Erstellung von Bauten, Sanierungen und Umbauten (namentlich marktübliche Planer- und Architektenhonorare, Baubewilligungs- und Anschlussgebühren, Kosten für die Einräumung von Dienstbarkeiten etc.) werden direkt den Gestehungskosten der Immobilienanlagen zugeschlagen.
8. Die Kosten nach Ziff. 6 Bst. a und Ziff. 7 Bst. a werden direkt dem Einstandswert zugeschlagen bzw. dem Verkaufswert abgezogen.
9. Die Leistungen von Immobiliengesellschaften an die Mitglieder ihrer Verwaltung, die Geschäftsführung und das Personal sind auf die Vergütungen anzurechnen, auf welche die Fondsleitung nach diesem § 19 Anspruch hat.
10. Die Fondsleitung und deren Beauftragte können gemäss den Bestimmungen im Anhang Retrozessionen zur Entschädigung der Vertriebstätigkeit von Fondsanteilen bezahlen. Die Fondsleitung und deren Beauftragte können im Vertrieb in der Schweiz oder von der Schweiz aus Rabatte gewähren, um die auf den Anleger entfallenden, dem Teilvermögen belasteten Gebühren und Kosten zu reduzieren.
11. Die Verwaltungskommission der Zielfonds, in die investiert wird, darf unter Berücksichtigung von allfälligen Retrozessionen und Rabatten höchstens 3% betragen. Im Jahresbericht ist der maximale Satz der Verwaltungskommission der Zielfonds, in die investiert wird, unter Berücksichtigung von allfälligen Retrozessionen und Rabatten anzugeben.
12. Erwirbt die Fondsleitung Anteile anderer kollektiver Kapitalanlagen, die unmittelbar oder mittelbar von ihr selbst oder von einer Gesellschaft verwaltet werden, mit der sie durch gemeinsame Verwaltung oder Beherrschung oder durch eine wesentliche direkte oder indirekte Beteiligung verbunden ist ("verbundene Zielfonds"), so darf sie allfällige Ausgabe- oder Rücknahmekommissionen der verbundenen Zielfonds nicht dem Vermögen des jeweiligen Teilvermögens belasten.

VI. Rechenschaftsablage und Prüfung

§ 20 Rechenschaftsablage

1. Die Rechnungseinheit der Teilvermögen ist der Schweizer Franken.
2. Das Rechnungsjahr läuft jeweils vom 1. Januar bis zum 31. Dezember des Folgejahres.
3. Innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres veröffentlicht die Fondsleitung einen geprüften Jahresbericht des Umbrella-Fonds.
4. Das Auskunftsrecht des Anlegers gemäss § 5 Ziff. 4 bleibt vorbehalten.

§ 21 Prüfung

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

VII. Verwendung des Erfolges und Ausschüttungen

§ 22

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

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

- der Nettoertrag des laufenden Geschäftsjahres und die vorgetragenen Erträge aus früheren Rechnungsjahren eines Teilvermögens weniger als 1% des Nettoinventarwerts des jeweiligen Teilvermögens beträgt, und
 - der Nettoertrag des laufenden Geschäftsjahres und die vorgetragenen Erträge aus früheren Rechnungsjahren eines Teilvermögens weniger als eine Einheit der Rechnungseinheit des jeweiligen Teilvermögens beträgt.
2. Realisierte Kapitalgewinne aus der Veräußerung von Sachen und Rechten können von der Fondsleitung ausgeschüttet oder zur Wiederanlage zurückbehalten werden. Es können Zwischenausschüttungen vorgenommen werden.

VIII. Publikationen des Umbrella-Fonds bzw. der Teilvermögen

§ 23

1. Publikationsorgan des Umbrella-Fonds bzw. der Teilvermögen sind die im Anhang genannten elektronischen Medien. Der Wechsel eines Publikationsorgans ist in den Publikationsorganen anzuzeigen.
2. In den Publikationsorganen werden insbesondere Zusammenfassungen wesentlicher Änderungen des Fondsvertrages unter Hinweis auf die Stellen, bei denen die Änderungen im Wortlaut kostenlos bezogen werden können, der Wechsel der Fondsleitung und/oder der Depotbank, die Schaffung, Aufhebung oder Vereinigung von Anteilklassen sowie die einzelner Teilvermögen 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.
4. Der Fondsvertrag mit Anhang, sowie die jeweiligen Jahresberichte können bei der Fondsleitung, der Depotbank und bei allen Vertreibern kostenlos bezogen werden. Die Fondsleitung erteilt zudem auf Anfrage Auskunft über die Ausgabe- und Rücknahmepreise bzw. den Nettoinventarwert.

IX. Umstrukturierung und Auflösung

§ 24 Vereinigung

1. Die Fondsleitung kann mit Zustimmung der Depotbank einzelne Teilvermögen mit anderen Teilvermögen oder mit anderen Anlagefondsvereinigungen, indem sie auf den Zeitpunkt der Vereinigung die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten des bzw. der zu übertragenden Teilvermögen auf das übernehmende Teilvermögen bzw. den übernehmenden Anlagefonds überträgt. Die Anleger des übertragenden Teilvermögens erhalten Anteile am übernehmenden Teilvermögen bzw. Anlagefonds in entsprechender Höhe. Allfällige Fraktionen werden in bar ausbezahlt. Auf den Zeitpunkt der Vereinigung wird das übertragende Teilvermögen ohne Liquidation aufgelöst und der Fondsvertrag des übernehmenden Teilvermögens bzw. Anlagefonds gilt auch für das übertragende Teilvermögen.
2. Teilvermögen bzw. Anlagefonds können nur vereinigt werden, sofern:

Fondsvertrag mit Anhang – «InvestInvent Real Estate Fund»

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

§ 25 Umwandlung in eine andere Rechtsform

1. Die Fondsleitung kann mit Zustimmung der Depotbank 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 Anlagefondserhalten Anteile eines Anleger-Teilvermögens der SICAV mit einem entsprechenden Wert. Am Tag der Umwandlung wird der umgewandelte Anlagefondsohne Liquidation aufgelöst, und das Anlagereglement der SICAV gilt für die Anleger des umgewandelten Anlagefonds, die Anleger des Anleger-Teilvermögens der SICAV werden.
2. Ein Teilvermögen 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 Umbrella-Fonds und das Teilvermögen von der gleichen Fondsleitung verwaltet werden;
 - c) Der Fondsvertrag und das Anlagereglement der SICAV bezüglich folgender Bestimmungen grundsätzlich übereinstimmen:
 - die Anlagepolitik (einschliesslich Liquidität), die Anlagetechniken (Wertpapierleihe, Pensionsgeschäfte und umgekehrte Pensionsgeschäfte, Finanzderivate), Kreditaufnahme und -vergabe, Verpfändung von Vermögenswerten der gemeinsamen Anlage, Risikoverteilung und Anlagerisiken, die Art der kollektiven Kapitalanlage, der Anlegerkreis, die Anteils-/Aktienklassen und die Berechnung des Nettoinventarwerts,
 - die Verwendung von Nettoerlösen und Veräusserungsgewinnen aus der Veräusserung von Gegenständen und Rechten,
 - die Verwendung des Ergebnisses und die Berichterstattung,
 - Art, Höhe und Berechnung aller Vergütungen, Ausgabe- und Rücknahmeabschläge sowie Nebenkosten für den Erwerb und die Veräusserung von Anlagen (Maklergebühren, Abgaben, Steuern), die dem Fondsvermögen oder der SICAV, den Anlegern oder den Aktionären belastet werden können, vorbehaltlich rechtsformspezifischer Nebenkosten der SICAV,
 - die Bedingungen für Ausgabe und Rücknahme,
 - die Laufzeit des Vertrags oder der SICAV,
 - das Publikationsorgan;
 - d) Die Bewertung der Vermögenswerte der beteiligten kollektiven Kapitalanlagen, die Berechnung des Umtauschverhältnisses und die Übertragung der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten erfolgen am selben Tag;
 - e) Dem Umbrella-Fonds oder der SICAV bzw. den Anlegern oder Aktionären entstehen keine Kosten.
3. Die FINMA kann die Aussetzung der Rücknahme für einen bestimmten Zeitraum genehmigen, wenn absehbar ist, dass die Umwandlung länger als einen Tag dauern wird.
4. Die Fondsleitung hat der FINMA vor der geplanten Veröffentlichung die geplanten Änderungen des Fondsvertrages und die geplante Umwandlung zusammen mit dem Umwandlungsplan zur Prüfung vorzulegen. Der Umwandlungsplan enthält Angaben zu den Gründen für die Umwandlung, zur Anlagepolitik der betroffenen kollektiven Kapitalanlagen und zu allfälligen Unterschieden zwischen dem umgewandelten 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 Prüfgesellschaft des Umbrella-Fonds.
5. Die Fondsleitung veröffentlicht allfällige Änderungen des Fondsvertrages nach § 23 Ziff. 2 sowie die geplante Umwandlung und den vorgesehenen Zeitpunkt in Verbindung mit dem Umwandlungsplan mindestens zwei Monate vor dem von ihr in der Publikation des umgewandelten Anlagefondsfestgelegten 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 Anlagefondsweiter.
8. Die Fondsleitung oder die SICAV erwähnt die Umwandlung im nächsten Jahresbericht des Anlagefonds bzw. der SICAV.

§ 26 Laufzeit der Teilvermögen und Auflösung

1. Die Teilvermögen bestehen auf unbestimmte Zeit.
2. Die Fondsleitung oder die Depotbank können die Auflösung der Teilvermögen durch Kündigung des Fondsvertrages mit einer sechsmonatigen Kündigungsfrist herbeiführen.
3. Die Teilvermögen können durch Verfügung der Aufsichtsbehörde aufgelöst werden, insbesondere wenn sie 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) verfügen.
4. Die Fondsleitung gibt der Aufsichtsbehörde die Auflösung unverzüglich bekannt und veröffentlicht sie im Publikationsorgan.
5. Nach erfolgter Kündigung des Fondsvertrages darf die Fondsleitung die betroffenen Teilvermögen unverzüglich liquidieren. Hat die Aufsichtsbehörde die Auflösung eines Teilvermögens verfügt, so muss dieses unverzüglich liquidiert werden. Die Auszahlung des Liquidationserlöses an die Anleger ist der Depotbank übertragen. Sollte die Liquidation längere Zeit beanspruchen, kann der Erlös in Teilbeträgen ausbezahlt werden. Vor der Schlusszahlung muss die Fondsleitung die Bewilligung der Aufsichtsbehörde einholen.

X. Änderung des Fondsvertrags

§ 27

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

XI. Anwendbares Recht, Gerichtsstand

§ 28

1. Der Umbrella-Fonds und die einzelnen Teilvermögen unterstehen schweizerischem Recht, insbesondere dem Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006, der Verordnung über die kollektiven Kapitalanlagen vom 22. November 2006 sowie der Verordnung der FINMA über die kollektiven Kapitalanlagen vom 27. August 2014.

Fondsvertrag mit Anhang – «InvestInvent Real Estate Fund»

Der Gerichtsstand ist der Sitz der Fondsleitung.

2. Für die Auslegung des Fondsvertrages ist die deutsche Fassung massgebend.
3. Dieser Fondsvertrag tritt am 02.05.2025 in Kraft.
4. Bei der Genehmigung des Fondsvertrags prüft die FINMA ausschliesslich die Bestimmungen nach Art. 35a Abs. 1 lit. a)-g) KKV und stellt deren Gesetzeskonformität fest.

Die Fondsleitung:

Die Depotbank:

PvB Pernet von Ballmoos AG

Banque Cantonale Vaudoise

Teil II – Anhang 1

1. Information über die Fondsleitung

1.1. Allgemeine Informationen

Für die Fondsleitung zeichnet sich Pvb Pernet von Ballmoos AG, Zürich verantwortlich. Sie wurde im Juli 2004 als Aktiengesellschaft gegründet. Ihre Postadresse ist Zollikerstrasse 226, 8008 Zürich und ihre Internetadresse www.pvb.swiss.

Die Höhe des gezeichneten Aktienkapitals der Fondsleitung beträgt am 01.12.2024 1'154'034 CHF. Das Aktienkapital ist in 38'340 Namenaktien zu 30.10 CHF eingeteilt und zu 100% einbezahlt.

Die Fondsleitung verwaltete in der Schweiz per 01.12.2024 insgesamt Vermögenswerte von über 1'000 Mio CHF.

1.2. Verwaltungs- und Leitorgane

Der Verwaltungsrat der Pvb Pernet von Ballmoos AG setzt sich zur Zeit aus folgenden Personen zusammen:

Markus Muraro, Präsident (keine relevanten Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung)

Martin Peyer, Vizepräsident (Partner bei Wenger Vieli Rechtsanwälte)

Thomas Thüler, Mitglied (übt Verwaltungsratsmandate bei folgenden Gesellschaften aus: PMW Asset Management AG, Anrepa Asset Management AG, Syz Asset Management AG, FINEZIA AG, Cresoft AG und Thüler Steigrad Consulting)

Christian von Ballmoos, Mitglied (neben der Tätigkeit bei Pvb Verwaltungsrat bei Arfina Capital AG)

Philippe Keller, Mitglied (neben der Tätigkeit bei Pvb Verwaltungsrat bei folgenden Gesellschaften: Swiss Prime Site Solutions AG und Akara Property Development AG)

Die Geschäftsleitung obliegt Philippe Keller, Christian von Ballmoos, Marc Bischofberger und Georg Reichelmeier. Marc Bischofberger und Georg Reichelmeier haben keine relevanten Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung.

1.3. Ausübung von Mitgliedschafts- und Gläubigerrechten

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

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

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

2. Übertragung der Anlageentscheide und weiterer Teilaufgaben

2.1. Übertragung der Vermögensverwaltung der Liegenschaften

Die Anlageentscheide der Teilvermögen sind an InvestInvent AG übertragen. Die InvestInvent AG verfügt über eine Bewilligung als Verwalter von Kollektivvermögen und unterliegt als solche in der Schweiz der Aufsicht durch die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA.

Die InvestInvent AG zeichnet sich durch langjährige Erfahrung in der Verwaltung einer kollektiven Kapitalanlage aus. Die genaue Ausführung des Auftrages regelt ein zwischen der Pernet von Ballmoos AG und der InvestInvent AG abgeschlossener Vermögensverwaltungsvertrag.

2.2. Übertragung der Liegenschaftsverwaltung der Liegenschaften

Ebenso ist die Liegenschaftsverwaltung, umfassend den technischen Unterhalt, die Vermietung, die Administration der Liegenschaft und der Mietverhältnisse sowie die operative Betreuung der Liegenschaften an die InvestInvent AG delegiert. Sie kann in Absprache mit der Fondsleitung die Liegenschaftsverwaltung an Dritte übertragen.

3. Information über die Depotbank

3.1 Allgemeine Angaben zur Depotbank

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

Die BCV steht an der Spitze einer Bank- und Finanzgruppe. Diese Gruppe umfasst eine Privatbank spezialisiert auf Vermögensverwaltung, sowie drei Gesellschaften zur Leitung von Investmentfonds. Die Eigenmittel beliefen sich per 31.12.2023 auf CHF 3'855 Millionen.

3.2 Weitere Angaben zur Depotbank

Die BCV ist eine kundennahe Universalbank mit mehr als 175 Jahren Geschäftserfahrung, rund 2000 Mitarbeitenden und über 60 Verkaufsstellen im Kanton Waadt. Zu ihrem Aufgabenbereich gehört es, kantonsweit alle Sektoren der Privatwirtschaft zu fördern und die öffentlichen Körperschaften bei der Finanzierung ihrer Aufgaben zu unterstützen sowie den Bedarf an Hypothekarkrediten zu decken. Zu diesem Zweck führt sie alle üblichen Bankgeschäfte für eigene Rechnung und für Rechnung Dritter aus (Art. 4 LBCV und Art. 4 der Bankstatuten). Die BCV geht ihren Geschäften vorwiegend im Kanton Waadt nach; liegt es im Interesse der Waadtländer Wirtschaft, kann sie auch an anderen Orten in der Schweiz und im Ausland tätig werden. Als Kantonalbank setzt sie sich namentlich für die Entwicklung der kantonalen Wirtschaft nach den Grundsätzen der nachhaltigen Entwicklung ein, unter Berücksichtigung wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Kriterien.

Die Depotbank kann Dritt- und Zentralverwahrer im In- und Ausland mit der Aufbewahrung des Fondsvermögens beauftragen, soweit dies im Interesse einer sachgerechten Verwahrung liegt. Für Finanzinstrumente darf die Übertragung nur an beaufsichtigte Dritt- oder Zentralverwahrer erfolgen. Davon ausgenommen ist die zwingende Verwahrung an einem Ort, an dem die Übertragung an beaufsichtigte Dritt- oder Zentralverwahrer nicht möglich ist, wie insbesondere aufgrund zwingender Rechtsvorschriften oder der Modalitäten des Anlageprodukts. Die Dritt- und Zentralverwahrung bringt es mit sich, dass die Fondsleitung an den hinterlegten Wertpapieren nicht mehr das Allein-, sondern nur noch das Miteigentum hat. Sind die Dritt- und Zentralverwahrer überdies nicht beaufsichtigt, so dürften sie organisatorisch nicht den Anforderungen genügen, welche an Schweizer Banken gestellt werden.

Fondsvertrag mit Anhang – «InvestInvent Real Estate Fund»

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 ein ausländisches Finanzinstitut, das den Meldepflichten gemäss Modell 2 IGA („Reporting Model 2 FFI“) des zwischenstaatlichen Abkommens im Sinne der Sections 1471–1474 des U.S. Internal Revenue Code (Foreign Account Tax Compliance Act, einschliesslich entsprechender Verordnungen, "FATCA") unterliegt, registriert.

4. Informationen über Dritte

4.1. Zahlstellen

Zahlstelle in der Schweiz ist: Banque Cantonale Vaudoise, Place Saint-François 14, 1001 Lausanne

4.2. Prüfgesellschaft

Prüfgesellschaft ist: Deloitte AG, Pfingstweidstrasse 11, 8005 Zürich.

4.3. Schätzungsexperten

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

- Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, 8001 Zürich

Die Unternehmen zeichnen sich aus durch eine langjährige Erfahrung im Schätzungswesen. Die genaue Ausführung des Auftrages regelt ein zwischen der Fondsleitung Pernet von Ballmoos AG und der Wüest Partner AG abgeschlossener Auftrag.

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

- Julia Selberherr
- Matthias Weber

5. Verkaufsrestriktionen

Der Kreis der Aktionäre ist auf qualifizierte Anleger im Sinne des Art. 10 Abs. 3 und 3ter KAG sowie Artikel 6a KKV i.V.m. Artikel 4 Abs. 3 – 5 FIDLEG sowie Artikel 5 Abs. 1 und 4 FIDLEG beschränkt.

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

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

Die Anteile der Teilvermögen dürfen weder angeboten noch verkauft werden an Personen, welche die Transaktionen im Rahmen eines US-Amerikanischen leistungsorientierten Pensionsplans tätigen möchten. In diesem Zusammenhang steht „leistungsorientierter Pensionsplan“ für (i) jeden „leistungsorientierten Pensionsplan für Mitarbeiter“ im Sinne von Section 3(3) des US Employee Retirement Income Security Act von 1974 in seiner jeweils geltenden Fassung („ERISA“), der unter die Bestimmungen von Teil 4 Kapitel I ERISA fällt, (ii) jedes individuelle Alterssparkonto, jeden Keogh-Plan und jeden anderen in Section 4975(e)(1) des US Internal Revenue Code von 1986 in seiner jeweils geltenden Fassung aufgeführten Plan, (iii) jede Einrichtung,

deren zugrundeliegende Anlagen „Planvermögen“ beinhalten, da die unter (i) oder (ii) genannten Pläne mindestens 25% jeder Klasse der Kapitalbeteiligungen an dieser Körperschaft halten, oder (iv) jede andere Einrichtung (wie getrennte oder allgemeine Konten einer Versicherungsgesellschaft, ein Konzern oder ein Common Trust), deren zugrundeliegende Anlagen „Planvermögen“ beinhalten, da die unter (i) oder (ii) genannten Pläne

6. Weitere Informationen

6.1. Nützliche Hinweise

Valorennummer: 132691948

ISIN-Nummer: CH1326919482

Kotierung/Handel: Ausserbörslich

Rechnungsjahr: 1.1. bis 31.12.

Anteile: Werden nicht verbrieft, sondern buchmässig auf den Namen des Anlegers geführt.

Ausschüttungstermin: innerhalb von vier Monaten seit Abschluss des Rechnungsjahres

Rechnungseinheit: Schweizer Franken (CHF)

6.2. Kotierung und Handel

Die Fondsleitung stellt einen regelmässigen ausserbörslichen Handel der Teilvermögen über die Depotbank sicher.

Die Immobilienfondsanteile sind an keiner Börse kotiert. Die Fondsleitung stellt einen regelmässigen ausserbörslichen Handel der Immobilienfondsanteile sicher. Die Fondsleitung hat die Organisation des ausserbörslichen Anteilshandels der BCV übertragen, ohne ihr jedoch das Exklusivrecht dafür zu gewähren. Der Fondsleitung steht es frei, weitere Vereinbarungen mit anderen Banken oder Effektenhändlern zu treffen. Die Modalitäten der Organisation des Anteilshandels sind in einer diesbezüglichen Vereinbarung zwischen der Fondsleitung und der BCV unter Einhaltung der anwendbaren Vorschriften geregelt.

Kontaktperson für den regelmässigen ausserbörslichen Handel: Immo Desk, Tel.: 021 212 40 96

6.3. Vergütungen und Nebenkosten

Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger (Siehe auch §18 des Fondsvertrages):

Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertreiber im In- und Ausland von zusammen	max.	3%	
Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung	max.	3%	
Zuschlag zum Inventarwert bei Auszahlung des Liquidations-betreffnisses im Falle der Auflösung des Teilvermögens	-	0.50%	auf die Gesamtsumme, die an die Anteilsinhaber verteilt wird

Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens (Siehe auch §19 des Fondsvertrages):

Verwaltungskommission der Fondsleitung (§ 19 Ziff. 1)	max.	1.00%	p.a.
Depotbankkommission (§19 Ziff. 2)	max.	0.20%	p.a.
Die Baukommission im Zusammenhang mit der Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten (§ 19 Ziff. 8)	max.	5.00%	der Baukosten

Fondsvertrag mit Anhang – «InvestInvent Real Estate Fund»

Transaktionskommission beim Kauf und Verkauf von Grundstücken (§ 19 Ziff. 8)	max.	4.00%	bzw. bei der Übernahme von Liegenschaften anstelle einer Bareinzahlung
Liegenschaftsverwaltungskommission im Zusammenhang mit der Verwaltung der einzelnen Liegenschaften (§ 19 Ziff. 8)	max.	5.00%	Der jährlichen Bruttomietzinseinnahmen
Kommission für die Auszahlung des Jahresertrages an die Anleger.	max.	0.50%	auf den Bruttobetrag der Ausschüttung

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

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

6.4. Zahlungen von Retrozessionen und Rabatten

Die Fondsleitung und deren Beauftragte können Retrozessionen zur Entschädigung der Vertriebs- und Vermittlungstätigkeit von Anteilen der Teilvermögen in der Schweiz oder von der Schweiz aus bezahlen.

Als Vertriebs- und Vermittlungstätigkeit gilt insbesondere jede Tätigkeit, die darauf abzielt, den Vertrieb oder die Vermittlung von Anteilen der Teilvermögen zu fördern, wie:

- die Organisation von Road Shows,
- die Teilnahme an Veranstaltungen und Messen,
- die Herstellung von Werbematerial,
- die Schulung von Vertriebsmitarbeitern etc.

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

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

Auf Anfrage legen die Empfänger der Retrozessionen die effektiv erhaltenen Beträge, welche sie für die Vertriebstätigkeit in Bezug auf die kollektiven Kapitalanlagen dieser Anleger erhalten, offen.

Die Fondsleitung und deren Beauftragte können in Bezug auf die 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 bezahlt werden, welche dem Vermögen des Immobilienfonds belastet wurden und somit das Vermögen des Immobilienfonds nicht zusätzlich belasten;
- aufgrund von objektiven Kriterien gewährt werden;
- sämtlichen Anlegern, welche die objektiven Kriterien erfüllen, unter gleichen zeitlichen Voraussetzungen im gleichen Umfang gewährt werden.

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

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

Fondsvertrag mit Anhang – «InvestInvent Real Estate Fund»

Auf Anfrage des Anlegers legen die Fondsleitung und deren Beauftragte die entsprechende Höhe der Rabatte kostenlos offen.

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

- Die Fondsleitung hat keine Gebührenteilungsvereinbarungen („commission sharing agreements“) abgeschlossen.
- Die Fondsleitung hat keine Vereinbarungen bezüglich sogenannten «soft commissions» abgeschlossen.

6.5. Publikation und Publikationsorgane

Weitere Informationen über den Umbrella-Fonds enthält der letzte Jahresbericht. Überdies sind aktuelle Informationen im Internet unter www.pvb.swiss zu finden. Der Fondsvertrag mit Anhang sowie der Jahresbericht können im Internet unter www.pvb.swiss sowie bei der Fondsleitung, der Depotbank und allen Vertreibern kostenlos angefordert werden.

Bei einer Fondsvertragsänderung, einem Wechsel der Fondsleitung oder der Depotbank sowie der Auflösung von Teilvermögen erfolgt die Veröffentlichung durch die Fondsleitung im Publikationsorgan des Umbrella-Fonds. Dieses ist die Internetseite www.fundinfo.com.

Preisveröffentlichungen erfolgen bei jeder Ausgabe und Rücknahme von Fondsanteilen www.pvb.swiss. Darüber hinaus kann die Fondsleitung die Preise in anderen elektronischen Medien veröffentlichen.

6.6. Datentransfer ins Ausland

Die Fondsleitung speichert die Anlegerdaten elektronisch. Dabei kann eine Cloud-Lösung zur Anwendung kommen, wobei Daten an externe Unternehmen aus-gelagert werden, deren Server ihren Standort im Ausland haben. Die Bestimmungen über die grenzüberschreitende Bekanntgabe von Daten nach Art. 6 des Bundesgesetzes über den Datenschutz (DSG) werden eingehalten. Mit der Zeichnung von Anteilen der jeweiligen Teilvermögen willigen die Anleger dem diesbezüglichen Datentransfer ins Ausland zu.

6.7. Für den Umbrella-Fonds bzw. die Teilvermögen relevante Steuervorschriften

Der Umbrella-Fonds und die Teilvermögen besitzen in der Schweiz keine Rechtspersönlichkeit. Sie unterliegen grundsätzlich weder einer Ertrags- noch einer Kapitalsteuer. Eine Ausnahme bilden Teilvermögen mit direktem Grundbesitz. Die Erträge aus direktem Grundbesitz unterliegen gemäss dem Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer der Besteuerung beim Teilvermögen selbst und sind dafür beim Anteilsinhaber steuerfrei. Kapitalgewinne aus direktem Grundbesitz sind ebenfalls nur beim Teilvermögen steuerbar.

Die in einem Teilvermögen auf inländischen Erträgen abgezogene eidgenössische Verrechnungssteuer kann von der Fondsleitung für das entsprechende Teilvermögen vollumfänglich zurückgefordert werden.

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

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

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

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. Es ist Sache des Anlegers bzw. der an einem Erwerb der Anteile interessierten Personen, sich bei qualifizierten Beratern über die sie treffenden steuerlichen Folgen zu informieren. Keinesfalls können die Fondsleitung und/oder die Depotbank eine Verantwortung für die den Anleger treffenden individuellen Steuerfolgen übernehmen.

Der Umbrella-Fonds bzw. die Teilvermögen haben folgenden Steuerstatus:

Internationaler automatischer Informationsaustausch in Steuersachen (automatischer Informationsaustausch; AIA)

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

FATCA

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

Während der Aufbauphase des Portfolios sind die Ausschüttungen begrenzt. Aufgrund der anwendbaren Rücknahmevorschriften und der Tatsache, dass die Aktien nicht an einer Börse kotiert sind, sind die Anleger nicht von der Realisierung der Anlage abhängig.

7. Ergänzung zur Anlagepolitik des Teilvermögens «InvestInvent Timber Real Estate Fund Switzerland»

7.1. Mindestanforderung an die Holz- oder Holzhybridbauweise

Die folgende Tabelle illustriert die Mindestanforderungen an Bauteile bezüglich Holz für Bestandsimmobilien und Neubauten (Eigene Darstellung 2024 in Anlehnung an - Mehrgeschossige Hybridbauten in der Schweiz, BFH-AHB, 2013):

Tabelle 1: Minimalforderung Holz

Variante	Minimalanforderung	
	Neubau	Umbaupotential Bestand
Fassade	Min. 2 Holzbauweise	Min. 1 Holzbauweise
Aussenwand	Min. 2 Holzbauweise	Massiv/Holz
Dach	Min. 2 Holzbauweise	Massiv/Holz
Decke	Min. 2 Holzbauweise	Massiv/Holz
Innenwand	Min. 2 Holzbauweise	Massiv/Holz
Tragwerk	Min. 2 Holzbauweise	Massiv/Holz
Treppenhaus / Aufzug	Massiv/Holz	Massiv/Holz
Aufstockung	Massiv/Holz	Min. 1 Holzbauweise
Keller / Tiefgarage / Erdgeschoss	Massiv/Holz	Massiv/Holz

Im Fall von Neubauten müssen mindestens 2 der markierten Elemente mit Holz, bzw. in typischer Holzbauweise, ausgeführt worden sein. Im Falle von Bestandsimmobilien in Massivbauweise muss mindestens die Möglichkeit einer Fassadensanierung oder einer Aufstockung in typischer Holzbauweise bestehen, sollte einer der Beiden Möglichkeiten nicht bereits umgesetzt werden bzw. umgesetzt sein. .

Bezüglich der Mindestanforderungen gilt es zu beachten, dass Bauteile in typischer Holzbauweise in der Praxis nie zu 100% aus Holz bestehen. Die Tabelle ist also nicht so zu verstehen, dass die Bauteile zu 100% aus Holz sein müssen.

7.2. Wesentliche Risiken

Der Fonds untersteht den Anlegerschutzvorschriften des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG). Diese Vorschriften können die unten aufgeführten Risiken allenfalls mindern, nicht jedoch ausschliessen. Anleger, die den Kauf von Fondsanteilen in Erwägung ziehen, sollten die nachstehenden, spezifischen, jedoch nicht abschliessenden Risikofaktoren berücksichtigen. Solche Risiken können einzeln oder in Kombination die Ertragslage des Fonds und die Bewertung des Fondsvermögens negativ beeinflussen und zu einer Verminderung des Anteilswertes (bis zu einem Totalverlust) führen. Insbesondere bestehen die folgenden Faktoren, Risiken und Ungewissheiten:

Abhängigkeit von der konjunkturellen Entwicklung

Der Fonds investiert in Immobilien und Immobilienprojekte in der Schweiz. Er ist mithin von der konjunkturellen Entwicklung und von den allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in der Schweiz abhängig. Negative konjunkturelle Entwicklungen können namentlich zu höheren Leerständen bei den vom Fonds gehaltenen Liegenschaften führen. Allgemeine wirtschaftliche Abschwächungen, Änderungen der Teuerungsrate in der Schweiz oder eine verminderte Standortattraktivität der zentralen Wirtschaftsräume der Schweiz im internationalen Vergleich können den Fonds ebenfalls negativ beeinflussen.

Änderungen in Angebot und Nachfrage auf dem Immobilienmarkt

Auf dem Schweizer Immobilienmarkt kann es zu Schwankungen bei Angebot und Nachfrage kommen, welche im Einklang mit, aber auch unabhängig von der konjunkturellen Entwicklung auftreten können. Solche Schwankungen können auch in Zukunft sowohl auf dem Mieter- als auch auf dem Eigentümermarkt auftreten. So kann ein Überangebot zu einer Reduktion der Mieterträge und der Immobilienpreise führen. Dies kann auch negative Auswirkungen für den Fonds haben. Es können indessen keine zuverlässigen Aussagen zur künftigen Entwicklung des schweizerischen Immobilienmarkts gemacht werden. Zudem ist nicht auszuschliessen, dass die Wertentwicklung von Immobilien je nach ihrem Standort sehr unterschiedlich sein kann. Auch bei langfristig vermieteten Immobilien gibt es keine Garantie, dass diese nach Auslaufen des Mietvertrags wieder zu mindestens den gleichen Konditionen vermietet werden können.

Risiken im Zusammenhang mit der Bewertung der Immobilien

Die Bewertung von Immobilien basiert auf zahlreichen Faktoren und hängt nicht zuletzt von einer gewissen subjektiven Einschätzung dieser Faktoren durch den Schätzungsexperten ab. Die vom Fonds per jeweiligen Stichtag festgelegten und von Schätzungsexperten geprüften Werte der Liegenschaften können deshalb von dem bei einem Verkauf der Liegenschaft zu erzielenden Preis abweichen, zumal der

Verkaufspreis von Angebot und Nachfrage zum Zeitpunkt des Verkaufs abhängt.

Schwankungen der Kapitalmarkt- und Hypothekenzinssätze

Kredit- und Kapitalmarktzinssätze sind ständigen, nicht immer vorhersehbaren Veränderungen ausgesetzt. Insbesondere Veränderungen des Hypothekenzinssatzes und der Inflation bzw. Inflationserwartungen können einen massgeblichen Einfluss auf den Wert der Immobilien und die Entwicklung der Mieterträge wie auch auf die Finanzierungskosten haben. Es besteht das Risiko, dass die Erneuerung von Finanzierungen nicht oder nur zu höheren Kosten möglich ist.

Baurelevante Risiken

Der Immobilienfonds investiert in Immobilien und Immobilienprojekte in der Schweiz. Es liegt in der Natur von Projekten im Zusammenhang mit dem Bau, dem Umbau und der Renovation von Immobilien, dass diese längere Zeit in Planung und anfällig für Verzögerungen sind. Verzögerungen bei der Realisierung von Immobilienprojekten können sich insbesondere daraus ergeben, dass Baubewilligungen aufgrund von Einsprachen und anderen Rechtsmitteln lange Zeit nicht rechtskräftig werden. Auch können unvorhergesehene Schwierigkeiten mit dem zu bebauenden Grundstück oder der Bausubstanz wie auch Probleme aufseiten der Generalunternehmer oder deren Subunternehmer auftreten, auf welche die Fondsleitung keinen Einfluss hat. Während der Realisierung des Projekts fallen keine Erträge an. Bei der Realisierung von Bauprojekten kommt es häufig zu Überschreitungen der budgetierten Kosten, etwa aufgrund behördlicher Auflagen, Unfällen, ungenügender Versicherungsdeckung, wegen unvorhergesehener Schwierigkeiten beim Bau oder aufgrund von Fehlern in der Plan- oder Ausführungsphase aufseiten der General- und Subunternehmer.

Baumängel und Konstruktionsfehler können unerwartete und möglicherweise überdurchschnittliche Sanierungs- oder Unterhaltskosten verursachen, welche sich ungünstig auf die Ertragssituation auswirken. Da Bauprojekte naturgemäss über Jahre hinweg in Planung sind, kann es vorkommen, dass sich die Annahmen über die Wirtschaftlichkeit eines Projekts während dessen Realisierung verändern, etwa weil die betreffende Region an wirtschaftlicher Attraktivität einbüsst. Ertragsausfälle können auch dadurch entstehen, dass sich eine Liegenschaft nicht wie geplant vermieten oder verkaufen lässt. Je nach Grösse eines Projekts kann weiter ein beträchtliches Klumpenrisiko bestehen.

Subjektive Bewertung der Gebäude

Zur Bewertung von Gebäuden und Grundstücken werden Modelle herangezogen. Für die Anwendung der Bewertungsmodelle müssen Annahmen getroffen und teilweise in die Zukunft projiziert werden. Aufgrund der Subjektivität der Annahmen kann es zu Wertabweichungen unter verschiedenen Bewertern und Bewertungszeitpunkten kommen.

Änderung von Gesetzen oder Vorschriften

Gesetze und andere Vorschriften wie auch die Praxis von Behörden können sich ändern. Veränderungen im Bereich des Steuer-, Miet-, Umweltschutz-, Raumplanungs- und Baurechts sowie des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (Lex Koller) können einen Einfluss auf Immobilienpreise sowie die Kosten und Erträge haben. Entsprechende Veränderungen können sich damit auch in der Bewertung des Fondsvermögens niederschlagen und sind nicht immer vorhersehbar.

Gerichtsverfahren und sonstige

Rechtsstreitigkeiten Der Fonds oder die Fondsleitung können u.a. im Zusammenhang mit Immobilienprojekten in gerichtliche und behördliche Verfahren und andere Rechtsstreitigkeiten verwickelt werden. Solche Streitigkeiten können sich namentlich im Zusammenhang mit dem Kauf oder Verkauf von Immobilien, deren Vermietung oder der Beseitigung von Altlasten ergeben. Solchen Verfahren wohnen teilweise beträchtliche Kosten- und Reputationsrisiken inne.

Mieterbonität

Der Immobilienfonds ist von der Bonität der Liegenschaftsmieter abhängig. Zahlungsschwierigkeiten und Insolvenzen von Mietern können aufseiten des Fonds zu Ertragsausfällen führen.

Umweltrisiken

Trotz sorgfältiger Prüfung umweltrelevanter Risiken beim Erwerb einer Liegenschaft können Altlasten unerkannt bleiben. Wenn solche Altlasten später zutage treten, kann dies zu erheblichen, nicht vorgesehenen Sanierungskosten mit entsprechenden negativen Auswirkungen auf die Bewertung des Fondsvermögens führen.

Entwicklung des Wettbewerbs

Die Bewirtschaftung insbesondere von Geschäftsimmobilien kann sich verändern (Miete statt Kauf, Ausgliederung von Immobilien und/oder des Immobilienmanagements) und den Wettbewerb verstärken. Dies kann (negative) Auswirkungen auf die Preise haben und zu einem sich bereits abzeichnendem Konzentrationsprozess führen.

Ereignisse höherer Gewalt / physische Risiken

Immobilien können Elementen höherer Gewalt ausgesetzt sein, etwa Naturereignissen (z.B. Wirbelstürme, Erdbeben und Überschwemmungen), kriegerischen oder terroristischen Ereignissen, Sabotageakten sowie Streiks. Die Ertragslage von Immobilien kann sich auch aufgrund von Pandemien (wie z.B. COVID-19) negativ verändern. Nicht für alle Ereignisse besteht ein Versicherungsschutz und sofern ein solcher besteht, kann es sein, dass die Versicherung die Schäden nicht im vollen Umfang ersetzt. Entsprechende Ereignisse können die Ertrags- und Finanzlage negativ beeinflussen.

Liquiditätsrisiken

Der schweizerische Immobilienmarkt ist beschränkt liquide, was sich dadurch zeigt, dass insbesondere bei grösseren Objekten ein kurzfristiger Kauf oder Verkauf nur mit entsprechenden Konzessionen beim Kaufpreis möglich ist. Die beschränkte Liquidität des Immobilienmarktes kann zur Folge haben, dass nicht alle verfügbaren flüssigen Mittel umgehend in direkte Immobilienanlagen investiert werden können und diese vorübergehend eine grössere Position in den Büchern der Gesellschaft darstellen. Dies wiederum kann einen Einfluss auf die Anlagerendite haben. Auf Bargeldguthaben bei Banken sind gegebenenfalls Negativzinsen zu bezahlen.

Preisbildung

Es gibt keine Gewissheit, dass stets ein genügend liquider Markt für Fondsanteile bzw. etwaige Bezugsrechte des Fonds vorhanden sein wird. Eine ungenügende Liquidität kann die Handelbarkeit der Anteile negativ beeinflussen. Es kann nicht gewährleistet werden, dass die Anteile zum oder über dem Ausgabepreis oder Inventarwert gehandelt werden. Die Fondsleitung ist zur Rücknahme der Anteile unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 6 Monaten auf das Ende eines Rechnungsjahres zu den im Fondsvertrag festgelegten Bedingungen (§ 5 Ziff. 5 des Fondsvertrages) verpflichtet.

Risiken im Zusammenhang mit IT

Die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft ist von einer funktionierenden IT-Umgebung abhängig. Insbesondere die Datensicherheit und ein Ausbleiben von Funktionsstörungen und -unterbrechungen können nicht immer garantiert werden. Eine Verwirklichung solcher Risiken kann Auswirkungen auf die Finanzlage der Gesellschaft haben.

Dritt- und Zentralverwahrer

Die Depotbank kann Dritt- und Zentralverwahrer im In- und Ausland mit der Aufbewahrung des Fondsvermögens beauftragen. 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. Ferner birgt die Dritt- und Zentralverwahrung das Risiko, dass die Depotbank diese Dritt- und Zentralverwahrer nur beschränkt überwachen kann.

Mögliche Interessenskonflikte

Dienstleister des Immobilienfonds können im Interessenskonflikt stehen, z.B. bei der Bewertung sowie der Akquisition von Immobilien.

Kursrisiken

Der Wert der Fondsanteile kann sich durch die vorstehend genannten Risiken verändern, ist Schwankungen unterworfen und richtet sich nach dem jeweiligen Marktwert der Fondsanlagen. Der Wert der Fondsanteile kann über einen längeren Zeitraum fallen und es besteht keine Gewähr, dass der Anleger einen bestimmten Ertrag erzielt oder die Anteile zu einem bestimmten Preis an die Fondsleitung zurückgeben kann. Eine Steigerung des Anteilkurses ist kein Indiz für eine entsprechende Entwicklung in der Zukunft und der Anteilskurs kann unter Umständen erheblich vom Nettoinventarwert abweichen (Agio/Disagio).

7.3. Liquiditätsrisikomanagement

Indirekte Immobilienanlagen über Teilvermögen ermöglichen es, in den Immobilienmarkt zu investieren. Kauf- und Verkaufstransaktionen von Immobilien können sehr lange dauern, in der Regel mehrere Monate. Dennoch trägt der Anleger immer ein gewisses Liquiditätsrisiko, da die Handelbarkeit der erworbenen indirekten Immobilienanlage (die Anteile des Fonds) eingeschränkt ist. Das Liquiditätsrisiko bedeutet, dass sie ihren Verpflichtungen nicht nachkommen könnten. Insbesondere ihre Verpflichtungen im Rahmen von Bau- und/oder Renovierungsprojekten oder Rücknahmeanträge von Fondsanteilen seitens der Anleger.

Die Fondsleitung stellt ein angemessenes Liquiditätsmanagement sicher und beurteilt die Liquidität des Anlagefonds jährlich unter verschiedenen Szenarien und dokumentiert diese. Insbesondere sollen der Fondsleitung und ihrem Vermögensverwalter die folgenden Mittel zur Sicherstellung der Liquidität zur Verfügung stehen:

1. Verpfändung und Sicherungsübereignung der Grundstücke;
2. die Verwendung der im Rahmen der laufenden Verwaltung erwirtschafteten liquiden Mittel;
3. der Verkauf von Immobilien;
4. die Durchführung von Kapitalerhöhung;
5. die Aussetzung der Rücknahme von Anteilen
6. Aufschub der Rücknahmeanträge gemäss 17 Ziff. 8.

Die Fondsleitung und der Vermögensverwalter haben eine regelmässige Überwachung des Liquiditätsrisikomanagements eingerichtet und prüfen dies mithilfe von jährlichen Stresstests. Die Überwachung des Liquiditätsrisikos basiert auf der Berücksichtigung verschiedener Szenarien, die die Faktoren des Liquiditätsrisikos für die Aktiva und Passiva des Fonds identifizieren und die Auswirkungen dieser Szenarien unter normalen Marktbedingungen sowie unter Krisen- oder Stressbedingungen simulieren. In Bezug auf die Aktiva geht es insbesondere darum, die Liquidität der Immobilien im aktuellen Marktumfeld zu beurteilen: d.h. wie viele Immobilien können innerhalb eines bestimmten Zeithorizonts zu einem akzeptablen Preis verkauft werden. Bei den Passiven geht es darum, den Verpflichtungen nachzukommen, die der Fonds eingegangen ist, insbesondere beim Bau oder der Renovierung von Gebäuden oder zur Erfüllung von Rücknahmeanträgen für Anteile oder auch bei Fälligkeiten der Hypothekendarlehen.

Verschiedene Faktoren können berücksichtigt werden, um die Auswirkungen auf die Aktiva und Passiva des Fonds zu simulieren: die Veränderung der Mieteinnahmen, Möglichkeit der Erhöhung des Fremdkapitals, die Veränderung der Zinssätze, eine Immobilienkrise, das Agio/Disagio, falls zutreffend.

7.4. Einsatz von Derivaten

Die Derivate werden ausschliesslich zur Absicherung von Anlagepositionen eingesetzt. Da zurzeit keine geeigneten Derivate zur Absicherung der Risiken von Anlagen in Grundstücken, Immobilien-gesellschaften und Grundpfandrechten bestehen, beschränkt sich die Verwendung von Derivaten auf die Absicherung von Anlagen in Effekten und auf Guthaben. Derivaten kommt im Rahmen der Anlagepolitik der Teilvermögen keine erhebliche Bedeutung zu.

Es dürfen nur Derivat-Grundformen verwendet werden, d.h. Call- oder Put-Optionen, Swaps und Termingeschäfte (Futures und Forwards), wie sie im Anlagereglement 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 offenstehenden Markt gehandelt oder OTC (over-the-counter) abgeschlossen sein. Derivate unterliegen neben dem Markt- auch dem Gegenparteirisiko, d.h. dem Risiko, dass die Vertragspartei ihren Verpflichtungen nicht nachkommen kann und dadurch einen finanziellen Schaden verursacht. Die Verwendung von Credit Default Swaps (CDS) ist nicht zulässig.

Der Einsatz dieser Instrumente darf auch unter ausserordentlichen Marktverhältnissen weder eine Hebelwirkung (sog. Leverage) auf das Fondsvermögen ausüben noch einem Leerverkauf entsprechen.

Sicherheitenstrategie

Fondsvertrag mit Anhang – «InvestInvent Real Estate Fund»

Im Zusammenhang mit Geschäften mit derivativen Finanzinstrumenten sowie mit der Effektenleihe können Gegenparteirisiken auftreten. Diese Risiken werden mit Sicherheiten minimiert.

Als Sicherheiten sind folgende Arten zulässig:

- Geldmarktpapiere,
- Anleihen, welche von einem Mitgliedsstaat der OECD begeben oder garantiert werden und eine hohe Bonität aufweisen,
- Barmittel, sofern sie auf eine in G10-Währungen lauten.

Die Besicherung erstreckt sich auf alle OTC-Derivate und Effektenleihen. Die Fondsleitung kann eine Ausnahme vorsehen bei Devisentermingeschäften mit einer Laufzeit von bis zu sechs Monaten.

Die Sicherheitsmarge beträgt 0% für Sicherheiten in Form von Barmitteln, Geldmarktpapieren oder Anleihen, welche eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr aufweisen. Für Anleihen mit einer Restlaufzeit von einem Jahr und mehr kommt eine Sicherheitsmarge von mindestens 2% zur Anwendung, wobei diese Marge mit der Laufzeit der jeweiligen Anleihe zunimmt.

Barsicherheiten können in Form von Bankguthaben, Staatsanleihen mit einer hohen Bonität, direkt oder indirekt in Geldmarktinstrumente mit kurzer Laufzeit wieder angelegt werden. Die Wiederanlage der Barsicherheiten muss immer in derselben Währung wie die der entgegengenommenen Sicherheiten erfolgen. Die Wiederanlage von Barsicherheiten kann durch Wertschwankungen beeinträchtigt werden. Des Weiteren kann ein gewisses Liquiditätsrisiko nicht ausgeschlossen werden.