

## Richtlinie für die Immobilienfonds

2. April 2008

(Fassung vom 5. August 2021)

### I Grundlagen, Zielsetzungen und Verbindlichkeit

Die nachstehende Richtlinie konkretisiert in spezifischen Belangen die Sorgfalts-, Treue- und Informationspflichten der Immobilienfondsleitungen und Immobilien-SICAV sowie Vertreter ausländischer Immobilienfonds mit dem Ziel, die hohe Qualität der Immobilienfonds in der Schweiz sicherzustellen. Sie enthält Grundsätze zur einheitlichen Bewertung und Information der Anlegerinnen und Anleger und soll durch Schaffung von Standards eine grösstmögliche Transparenz im Angebot dieser Produkte gewährleisten. 1

Die Richtlinie ist Teil der Selbstregulierung der schweizerischen Fonds- und Asset Management-Industrie. Sie stützt sich auf Abschnitt II der für alle Fondsleitungen und SICAV sowie Vertreter ausländischer kollektiver Kapitalanlagen geltenden Verhaltensregeln der Asset Management Association Switzerland («Verhaltensregeln»). 2

Die Richtlinie gilt für 3

- schweizerische Fondsleitungen von Immobilienfonds (gemäss Art. 32 ff. Finanzinstitutsgesetz, FINIG) und Immobilien-SICAV (gemäss Art. 58 ff. Kollektivanlagengesetz, KAG); 4
- Vertreter ausländischer Immobilienfonds (gemäss Art. 119 ff. KAG) in Bezug auf Bst. D dieser Richtlinie. 5

Vorbehalten bleiben die von der Aufsichtsbehörde bewilligten Ausnahmen für Immobilienfonds, welche ausschliesslich qualifizierten Anlegerinnen und Anlegern im Sinne von Art. 10 Abs. 3 und 3<sup>ter</sup> KAG offenstehen. 6

### II Richtlinie

#### A Sorgfaltspflichten der Fondsleitung bzw. der SICAV

##### 1. Gewährleistung einer zweckmässigen Organisation

Die Fondsleitung bzw. die SICAV trifft die gemäss den Verhaltensregeln erforderlichen organisatorischen Massnahmen (inkl. internes Kontrollsystem, IKS), die ihr eine einwandfreie Führung des Immobilienfondsgeschäftes ermöglichen. Mindestens beachtet sie eine ausreichende Funktionentrennung zwischen den Tätigkeiten 7

- des Entscheidens (insbesondere über Käufe, Verkäufe und den Unterhalt von Immobilien) und 8

- des Kontrollierens (z.B. von Schätzungen, Ausführung übertragener Aufgaben und Immobiliengesellschaften). **9**

Sie überträgt leitende Funktionen bezüglich der Führung von Immobilienfonds ausschliesslich an Personen, die sich über eine mehrjährige, adäquate Erfahrung im Immobiliengeschäft und je nach Aufgabe auch im Geschäft mit Kollektivanlagen ausweisen können. **10**

## 2. Immobiliengesellschaften, die zum Immobilienfonds gehören

Die Fondsleitung bzw. die SICAV sorgt dafür, dass für die zum Immobilienfonds gehörenden Immobiliengesellschaften die gleichen Grundsätze und Standards zur Anwendung gelangen wie für sie selber. Insbesondere gelten bei der Zusammensetzung des Verwaltungsrats und der Geschäftsführung die gleichen Anforderungen wie für leitende Organe der Fondsleitung bzw. der SICAV. **11**

## 3. Übertragung von Teilaufgaben

Im Falle der Übertragung von Teilaufgaben gemäss Art. 14 Abs. 1 und Art. 35 Abs. 1 FINIG schliesst die Fondsleitung bzw. die SICAV mit dem oder den Beauftragten eine Vereinbarung ab, in dem namentlich der erteilte Auftrag, dessen Abwicklung unter Vermeidung potentieller Interessenkonflikte, die Verantwortlichkeiten, Zuständigkeiten, Haftungsfragen und das Honorar geregelt sind. Die Vereinbarung erfolgt schriftlich oder in anderer Form, die den Nachweis durch Text ermöglicht. Sofern das Fondsreglement nichts anderes vorsieht, trägt die Fondsleitung bzw. das Unternehmersegment der SICAV das Honorar der Beauftragten. **12**

Die Fondsleitung bzw. die SICAV stellt sicher, dass die Beauftragten die Bestimmungen dieser und anderer einschlägiger Richtlinien kennen und sich vertraglich zur vollumfänglichen Einhaltung verpflichten. **13**

## 4. Verhältnis zur Depotbank

Die Fondsleitung bzw. die SICAV schliesst mit der Depotbank einen Vertrag ab, in dem die gegenseitigen Verantwortlichkeiten, Abwicklungen und Schnittstellen geregelt werden. **14**

## 5. Verhältnis zu den unabhängigen Schätzungsexperten

Pro Immobilienfonds sind von der Fondsleitung bzw. der SICAV mindestens zwei natürliche Personen oder eine juristische Person, die mit den einschlägigen Immobilienmärkten vertraut sind, als unabhängige Schätzungsexperten zu beauftragen. Der Auftrag erfolgt schriftlich oder in anderer Form, die den Nachweis durch Text ermöglicht, und bedarf der Genehmigung der Aufsichtsbehörde. Wird eine juristische Person als Schätzungsexpertin beauftragt, sind ferner zwei für das Mandat verantwortliche Personen zu bezeichnen, welche über die notwendige fachliche Qualifikation verfügen. Diese sind im Prospekt zu nennen. **15**

Für die Mandatierung einer juristischen Person als Schätzungsexpertin stellt die Fondsleitung bzw. die SICAV im Rahmen der Erstprüfung sicher, dass die Schätzungsexpertin: **16**

- die Rechtsform einer AG, GmbH, Kommandit-AG, Kollektiv- oder Kommanditgesellschaft hat (Nachweis mittels Handelsregisterauszug); **17**
  - ihre Tätigkeit im Immobilienbereich ausübt und sich diese auf Bewertungen und Schätzungen bezieht (ggf. Zweck gemäss Handelsregisterauszug, Website); **18**
  - über angemessene personelle Ressourcen verfügt (mindestens drei Vollzeitstellen mit einschlägigen fachlichen Qualifikationen); **19**
  - nicht mehr als 10% ihres Umsatzes mit diesem Mandat generiert; **20**
  - eine Berufshaftpflichtversicherung mit mindestens CHF 5 Mio. Versicherungssumme pro Jahr und Schadensfall abgeschlossen hat, welche die Schätzungstätigkeit einschliesst, wobei die Deckungssumme nicht unangemessen (z.B. auf ein Jahreshonorar) beschränkt sein darf (Nachweis durch aktuellen Versicherungsnachweis); **21**
  - über eine angemessene Organisation (d.h. Organisation des Bewertungsgeschäfts, IKS [Prozesse, Qualitätsmanagement, Verhaltensregeln] und IT [Datenhaltung und -sicherheit sowie Bewertungssysteme]) verfügt. **22**
- Die Prüfung der Voraussetzungen der angemessenen Organisation nach Rz. 22 erfolgt durch Befragung und/oder Erhalt entsprechender Bestätigungen und/oder Einsicht in entsprechende Dokumente der Schätzungsexpertin über: **23**
- die Anwendung des Vier-Augenprinzips und **24**
  - die Einhaltung anerkannter Bewertungsprinzipien **25**
- Die Fondsleitung bzw. die SICAV überprüft die Voraussetzungen nach Rz. 16-22 periodisch. **26**
- Ändern sich die der Beauftragung zugrunde liegenden Umstände wesentlich, so hat die beauftragte Schätzungsexpertin zur Weiterführung des Auftrages vorgängig die Fondsleitung zu informieren. Die Fondsleitung prüft die Einhaltung der Vorgaben nach Rz. 16-22. **27**
- Die Einzelheiten des Auftrags, namentlich im Hinblick auf die Abwicklung, Verantwortlichkeiten und das Honorar, sind in einem schriftlichen Vertrag zu regeln. **28**
- Im Vertrag ist, unter Wahrung der Unabhängigkeit der Schätzungsexpertin oder des Schätzungsexperten, auch die Bewertungsmethode festzulegen, gemäss welcher die Schätzungsexpertin oder der Schätzungsexperte ihre/seine Schätzungen in der Regel durchführt. **29**

## **B Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte der Grundstücke und anderen Anlagen**

### 6. Verkehrswert

Der Verkehrswert eines Grundstücks entspricht dem Preis, der bei sorgfältigem Verkauf im Zeitpunkt der Schätzung wahrscheinlich erzielt würde. **30**

### 7. Ermittlung des Verkehrswerts

Die Ermittlung des Verkehrswerts der Grundstücke soll mit Hilfe einer dynamischen Ertragswertmethode erfolgen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Bewertungsmethode unter Berücksichtigung der Marktverhältnisse zu ermitteln. **31**

Unter Vorbehalt der nachgenannten Ausnahmen sind alle Grundstücke eines Immobilienfonds nach der gleichen dynamischen Ertragswertmethode zu bewerten (Standardschätzungsmethode). **32**

Bei denjenigen Grundstücken, die nur mit einer abweichenden Bewertungsmethode bewertet werden können (wie z.B. unbebautes Bauland oder Abbruchobjekte), ist im Schätzungsbericht die Wahl der abweichenden Bewertungsmethode zu begründen und die Methode zu umschreiben (siehe Ziff. 16). **33**

### 8. Dynamische Ertragswertmethode

Als dynamische Ertragswertmethode werden anerkannt die Barwert-Methode, die Discounted Cashflow-Methode (DCF) und andere anerkannte dynamische Ertragswertmethoden. **34**

### 9. Individuelle (objektspezifische) Schätzung

Um den Ertragswert eines Grundstücks festzustellen, bedarf es in jedem Fall einer individuellen Schätzung, bei der alle Umstände, die im Zeitpunkt der Schätzung erfahrungsgemäss auf den Verkaufspreis einwirken, zu berücksichtigen sind, wie namentlich die Marktverhältnisse und die Beschaffenheit des betreffenden Grundstücks. **35**

### 10. Marktverhältnisse

Massgebend sind die aktuellen und die erwarteten Marktverhältnisse. Die Marktverhältnisse bestimmen sich nach der Gesamtheit der im Zeitpunkt der Bewertung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Angebot und Nachfrage massgebenden Umstände, wie namentlich die allgemeine Wirtschaftssituation, der Kapitalmarkt und Entwicklungen, die objektspezifisch zu betrachten sind. Dabei dürfen ungewöhnliche oder spekulative Konstellationen nur herangezogen werden, wenn sie nachhaltigen Charakter aufweisen und deren Auswirkungen auf die Bewertung quantitativ erfasst werden können. **36**

Nicht zu berücksichtigen ist die Marktverfassung, die sich allenfalls ergeben könnte, wenn alle Liegenschaften eines oder aller Immobilienfonds auf einmal am Markt angeboten würden. **37**

## 11. Beschaffenheit

Die Beschaffenheit eines Grundstückes bestimmt sich insbesondere durch die Lagemerkmale, Grundstückgrösse, Grundstückgestalt, Nutzbarkeit, privat- oder öffentlichrechtliche Rechte oder Lasten, Belastungen in Boden und Gebäude, Ausbau, Baumaterialien, Alter, Zustand, Vermietungsstand, Vermietungsmöglichkeiten, Mietzinseinnahmen, Mietzinsreserven etc. **38**

Lagemerkmale von Grundstücken sind insbesondere die Verkehrsanbindung, Nachbarschaft, Wohn- und Geschäftslage. **39**

## 12. Durchführung der Schätzungen

Die Fondsleitung bzw. die SICAV stellt alle für die Bewertung des Grundstückes relevanten Unterlagen, welche die Schätzungsexperten für ihre Schätzungstätigkeit benötigen, zusammen und übergibt diese den Schätzungsexperten. **40**

Im Hinblick auf die Überprüfung der Verkehrswerte gemäss Art. 93 bzw. Art. 97 Abs. 3 Kollektivanlagenverordnung (KKV) muss die Fondsleitung bzw. die SICAV alle notwendigen Daten liefern, die sich seit der letzten Schätzung verändert haben. Sie ist für die Plausibilisierung der Schätzungsergebnisse verantwortlich. **41**

## 13. Schätzungsbericht

Die Fondsleitung bzw. die SICAV ist dafür besorgt, dass jede Schätzung in einem Schätzungsbericht so protokolliert wird, dass sie von einem Fachmann ohne weiteres nachvollzogen werden kann. Der Schätzungsbericht ist vom jeweiligen Schätzungsexperten zu unterzeichnen. **42**

Die Höhe der Diskontsätze und anderer Parameter der DCF-Schätzungspraxis sowie deren Veränderung gegenüber dem Vorjahr ist zu begründen und zu plausibilisieren. **43**

## 14. Umstellung der Bewertungsmethode

Die Umstellung der Bewertungsmethode ist den Anlegerinnen und Anlegern im Voraus anzukündigen mit dem Hinweis, dass diese sowohl zu einer Höher- wie zu einer Tieferbewertung führen kann. Zudem ist die Aufsichtsbehörde im Voraus darüber zu informieren. Sie ist im Jahresbericht offenzulegen. **44**

## 15. Bewertung von anderen Anlagen

Die Fondsleitung bzw. die SICAV bewertet Effekten, flüssige Mittel und andere Anlagen gemäss der Richtlinie der Asset Management Association Switzerland für die Bewertung des Vermögens von kollektiven Kapitalanlagen und die Behandlung von Bewertungsfehlern bei offenen kollektiven Kapitalanlagen. **45**

## 16. Interne Weisung zur Bewertung und Berechnung des Nettoinventarwerts

Die Fondsleitung bzw. die SICAV hält die für die Bewertung des Fondsvermögens geltenden Grundsätze, Abläufe und Zuständigkeiten in einer internen Weisung fest. Dabei regelt sie mindestens: **46**

- die Umschreibung der standardmässig angewendeten Schätzungsmethode; **47**
- die Umschreibung der Fälle, in denen von der standardmässig angewendeten Schätzungsmethode abgewichen wird und die Umschreibung der Methoden (siehe Ziff. 7); **48**
- die Schnittstellen, Prozesse und Verantwortlichkeiten gegenüber den Schätzungsexperten; **49**
- Massnahmen zur Plausibilisierung der Schätzungswerte der Schätzungsexperten und Vorgehen, wenn die Fondsleitung bzw. die SICAV diese nicht zu übernehmen beabsichtigt; **50**
- Zuständigkeit zur Validierung des ermittelten Nettoinventarwerts innerhalb der Fondsleitung bzw. der SICAV; **51**
- den internen Informationsfluss (Vermeidung von Interessenkonflikten). **52**

## 17. Ausgabe von Anteilen (Art. 66 KAG i.V.m. Art. 97 KKV)

Die Fondsleitung bzw. die SICAV berücksichtigt bei der Ausgabe von Anteilen die einschlägige Fachinformation der Asset Management Association Switzerland. **53**

# **C Treuepflichten der Fondsleitung bzw. der SICAV**

## ***Vermeidung von Interessenkonflikten***

### 18. Geschäfte mit nahestehenden Personen

Die Fondsleitung bzw. die SICAV stellt sicher, dass sie Immobilienwerte für Rechnung des Immobilienfonds ausschliesslich von Personen erwirbt bzw. an solche veräussert, welche nicht als nahestehende Personen im Sinne von Art. 91a KKV qualifizieren. Sie schliesst Geschäfte mit nahestehenden Personen im Sinne von Art. 63 Abs. 2 und 3 KAG nur ab, wenn eine Ausnahmegewilligung der Aufsichtsbehörde vorliegt (Art. 32a KKV). **54**

Die Fondsleitung bzw. die SICAV schliesst Mietverträge inkl. Nebenabreden mit nahestehenden Personen zu marktüblichen Bedingungen ab. Sie lässt sich dies jährlich von der zuständigen Schätzungsexpertin oder vom zuständigen Schätzungsexperten bestätigen. **55**

Die Fondsleitung bzw. die SICAV führt alle anderen Geschäfte mit nahestehenden Personen ebenfalls zu marktüblichen Bedingungen (*at arm's length*) durch. **56**

19. Verwaltung von mehreren Immobilienfonds

Verwaltet eine Fondsleitung bzw. eine SICAV mehrere Immobilienfonds, stellt sie sicher, dass bei Geschäften mit mehreren Immobilienfonds die Gleichbehandlung gewährleistet ist und keiner zu Lasten anderer bevorzugt wird (z.B. bei der Zuteilung neuerwerbener Objekte). **57**

Es gilt dabei der Grundsatz der relativen Gleichbehandlung, wonach sachlich begründete Differenzierungen zulässig sind. Demnach ist es insbesondere zulässig, Immobilienfonds je nach Anlegerkreis, Teilvermögen und/oder Anteilsklasse unterschiedlich zu behandeln, sofern dies sachlich gerechtfertigt ist (vgl. auch Verhaltensregeln Kap. III Bst. B Ziff. 3). **58**

20. Eigengeschäfte für Mitarbeiter

Die Fondsleitung bzw. die SICAV erlässt im Sinne der Verhaltensregeln geeignete Bestimmungen für Eigengeschäfte ihrer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. **59**

***Anlage des Fondsvermögens***

21. Grundsatz

Die Fondsleitung bzw. die SICAV verwaltet die von ihr aufgelegten Immobilienfonds unter Beachtung der für die einzelnen Immobilienfonds definierten Anlagepolitik und Anlagebedürfnisse. Sie verzichtet darauf, bestimmte Immobilienfonds und/oder Anlegergruppen zu Lasten anderer bevorzugt zu behandeln (z.B. bei der Zuteilung neuerwerbener Objekte). **60**

22. Unterhalt und Renovationen

Die Fondsleitung bzw. die SICAV ist für einen ausreichenden und regelmässigen Unterhalt der Grundstücke besorgt. Sie erteilt Aufträge unabhängig und nur an sorgfältig ausgewählte Gegenparteien, die Gewähr für aus Gesamtsicht bestmögliche Erfüllung in preis-mässiger, zeitlicher und qualitativer Hinsicht bieten. Sie verwendet erhaltene Rückvergütungen und Rabatte ausschliesslich zugunsten des Immobilienfonds. Sind mehrere Immobilienfonds beteiligt, ist eine anteilmässige Zuteilung vorzunehmen. **61**

23. Gemeinsame Bauprojekte

Realisiert die Fondsleitung bzw. die SICAV für Rechnung des Immobilienfonds zusammen mit der Depotbank oder einer nahestehenden Person gemeinsam ein Bauprojekt, so stellt sie sicher, dass daraus resultierende Vorteile (z.B. günstige Konditionen bei einem Grossauftrag) anteilmässig dem Immobilienfonds zugute kommen. **62**

24. Provisionen aus Liegenschaftsgeschäften

Die Fondsleitung bzw. die SICAV lässt sich Provisionen aus Liegenschaftsgeschäften durch Vermittlung nahestehender Personen auf die ihr aufgrund des Fondsreglements zustehende Vergütung anrechnen. **63**

## 25. Andere Anlagen

Nimmt die Fondsleitung bzw. die SICAV für Rechnung des Immobilienfonds bei der Depotbank Darlehen auf oder legt sie bei ihr flüssige Mittel an, stellt sie regelmässig durch Konkurrenzvergleiche sicher, dass die Verzinsung marktüblichen Bedingungen entspricht. **64**

## **D Informationspflichten der Fondsleitung bzw. der SICAV**

### 26. Anlagecharakter und -eignung des Immobilienfonds

Die Fondsleitung bzw. die SICAV erläutert angemessen (u.a. in den Verkaufsunterlagen) Anlagecharakter (namentlich Portfolioausrichtungen und -entwicklung) und Anlageeignung, die Merkmale des freien Handels der Fondsanteile (Agio/Disagio) in kundengerechter Form und Sprache. Sie verzichtet auf verbindliche Angaben zur zukünftigen Performance des Immobilienfonds. Als Verkaufsunterlagen gelten namentlich Emissionsprospekte und Marketingunterlagen, die ausführlich und im Sinne eines Werbemittels über den Immobilienfonds informieren. **65**

Die Fondsleitung bzw. die SICAV legt im Jahres- und Halbjahresbericht die Mieter, auf die am jeweiligen Stichtag mehr als 5% der gesamten Mieteinnahmen des Immobilienfonds entfallen, offen. Erreicht kein Mieter diese 5%-Grenze, weist sie auf diesen Umstand hin. **66**

### 27. Offenlegung der Bewertungsmethode

Die Fondsleitung bzw. die SICAV informiert im Jahres- und Halbjahresbericht über die zur Bewertung der Grundstücke angewendete Methode. Sie gibt im Jahresbericht den zur Anwendung gebrachten durchschnittlichen Diskontfaktor bekannt und erläutert die wesentlichen Merkmale der gewählten Methode. **67**

Die Informationspflichten bei einer allfälligen Umstellung der Bewertungsmethode richten sich nach Ziff. 14. **68**

### 28. Standardisierte Kennzahlen

Die Fondsleitung bzw. die SICAV publiziert in den Jahres- und Halbjahresberichten mindestens folgende Kennzahlen: **69**

- |   |                        |           |
|---|------------------------|-----------|
| • Mietzinsausfallrate                             | • Ausschüttungsrendite | <b>70</b> |
| • Fremdfinanzierungsquote                         | • Ausschüttungsquote   | <b>71</b> |
| • Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)                | • Agio bzw. Disagio    | <b>72</b> |
| • Fondsbetriebsaufwandquote (TER <sub>REF</sub> ) | • Performance          | <b>73</b> |
| • Eigenkapitalrendite (ROE)                       | • Anlagerendite        | <b>74</b> |
| • Rendite des investierten Kapitals (ROIC)        |                        | <b>75</b> |

Es steht der Fondsleitung bzw. der SICAV frei, zusätzlich u.a. folgende Kennzahlen zu veröffentlichen: **76**

- Nettorendite der fertigen Bauten 77
- Restlaufzeit der fixierten Mietverträge (WAULT) 78
- Fremdkapitalquote 79
- Restlaufzeit Fremdfinanzierung 80
- Kurs-/Gewinnverhältnis (P/E ratio) 77
- Kurs/Cashflowverhältnis 78
- Börsenkapitalisierung 79
- Verzinsung Fremdfinanzierung 80

Die erwähnten Bezeichnungen dürfen ausschliesslich für Kennzahlen verwendet werden, die exakt den in der Fachinformation «Kennzahlen von Immobilienfonds» der Asset Management Association Switzerland aufgeführten Definitionen entsprechen und die auch gemäss dieser Broschüre berechnet wurden. Eine Verwendung der Begriffe für andere oder für anders berechnete Kennzahlen ist nicht zulässig. 81

Im Sinne der Kontinuität der Information der Anlegerinnen und Anleger publiziert die Fondsleitung bzw. die SICAV in weiteren Veröffentlichungen (z.B. Fact Sheets, Quartalsberichte) die gleichen Kennzahlen. Dabei kann sie sich auf die wichtigsten Kennzahlen beschränken, behält aber die einmal gewählten Kennzahlen über eine längere Zeitperiode bei. 82

## 29. Bekanntgabe von kursrelevanten Veränderungen

Die Fondsleitung bzw. die SICAV orientiert die Anlegerinnen und Anleger offen über Veränderungen, die einen erheblichen Einfluss auf die Preisgestaltung der Anteile am freien Markt haben könnten. Sie trifft die notwendigen Vorkehrungen, um einem Insiderhandel vorzubeugen. 83

Die Fondsleitung bzw. die SICAV stellt sicher, dass kursrelevante Informationen an die mit dem Handel beauftragten Stellen der Depotbank nur weitergegeben werden, wenn sie gleichzeitig zu Händen der Anlegerinnen und Anleger veröffentlicht werden. 84

Als kursrelevante Veränderungen im Sinne dieser Ziffer gelten u.a.: 85

- Veränderungen des Nettoinventarwerts der Anteile gegenüber dem zuletzt publizierten Wert von mehr als 5%; 86
- Unerwartete Ereignisse, welche die Ertragsrechnung wesentlich beeinflussen (z.B. beim Ausfall eines wichtigen Mieters oder beim Anfall eines grossen, ungeplanten Sanierungsbedarfs); 87
- Entscheide der zuständigen Organe zu einer Umstrukturierung, Vereinigung oder Liquidation des Immobilienfonds; 88
- Kündigung von Anteilen im Ausmass von mehr als 20% des Nettofondsvermögens. 89

Bei kotierten Immobilienfonds beachtet die Fondsleitung bzw. die SICAV die Vorschriften der Börsen nach Art. 26 Bst. b Finanzmarktinfrastrukturgesetz zur Bekanntgabe von kursrelevanten Tatsachen (Ad hoc-Publizität gemäss einschlägigem Kotierungsreglement) und zur Handelseinstellung. 90

Bei nicht kotierten Immobilienfonds weist die Fondsleitung bzw. die SICAV im Prospekt bzw. Anhang darauf hin, wie sie kursrelevante Veränderungen den Anlegerinnen und Anlegern zur Kenntnis bringt. **91**

### **III Übrige Bestimmungen**

#### **A Mindeststandard**

Die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht (FINMA) hat diese Selbstregulierung in der Fassung vom 5. August 2021 am 25. August 2021 als Mindeststandard anerkannt. **92**

#### **B Inkrafttreten**

Diese geänderte Richtlinie wurde am 5. August 2021 vom Vorstand der Asset Management Association Switzerland verabschiedet. Sie tritt am 1. Januar 2022 in Kraft. **93**

Die geänderte Richtlinie gilt ab dem Datum ihres Inkrafttretens auch für Immobilienfonds und SICAV, die bereits vor ihrem Inkrafttreten von der FINMA genehmigt worden sind. **94**

#### **C Übergangsbestimmung**

Die Vorschriften in den Rz. 15-29 sind von den bereits vor dem Inkrafttreten dieser Richtlinie von der FINMA genehmigten Immobilienfonds bzw. SICAV innert eines Jahres nach Inkrafttreten dieser Richtlinie umzusetzen. **95**

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>Richtlinie für die Immobilienfonds</b> .....	<b>1</b>
I Grundlagen, Zielsetzungen und Verbindlichkeit.....	1
II Richtlinie .....	1
A Sorgfaltspflichten der Fondsleitung bzw. der SICAV.....	1
1. Gewährleistung einer zweckmässigen Organisation.....	1
2. Immobiliengesellschaften, die zum Immobilienfonds gehören.....	2
3. Übertragung von Teilaufgaben .....	2
4. Verhältnis zur Depotbank .....	2
5. Verhältnis zu den unabhängigen Schätzungsexperten .....	2
B Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte der Grundstücke und anderen Anlagen .	4
6. Verkehrswert .....	4
7. Ermittlung des Verkehrswerts .....	4
8. Dynamische Ertragswertmethode.....	4
9. Individuelle (objektspezifische) Schätzung.....	4
10. Marktverhältnisse .....	4
11. Beschaffenheit.....	5
12. Durchführung der Schätzungen .....	5
13. Schätzungsbericht.....	5
14. Umstellung der Bewertungsmethode.....	5
15. Bewertung von anderen Anlagen.....	5
16. Interne Weisung zur Bewertung und Berechnung des Nettoinventarwerts.....	6
17. Ausgabe von Anteilen (Art. 66 KAG i.V.m. Art. 97 KKV) .....	6
C Treuepflichten der Fondsleitung bzw. der SICAV .....	6
Vermeidung von Interessenkonflikten .....	6
18. Geschäfte mit nahestehenden Personen.....	6
19. Verwaltung von mehreren Immobilienfonds .....	7
20. Eigengeschäfte für Mitarbeiter .....	7
Anlage des Fondsvermögens .....	7
21. Grundsatz.....	7
22. Unterhalt und Renovationen .....	7
23. Gemeinsame Bauprojekte .....	7
24. Provisionen aus Liegenschaftsgeschäften .....	7
25. Andere Anlagen.....	8
D Informationspflichten der Fondsleitung bzw. der SICAV .....	8
26. Anlagecharakter und -eignung des Immobilienfonds.....	8
27. Offenlegung der Bewertungsmethode .....	8
28. Standardisierte Kennzahlen.....	8
29. Bekanntgabe von kursrelevanten Veränderungen .....	9
III Übrige Bestimmungen.....	10
A Mindeststandard.....	10
B Inkrafttreten.....	10
C Übergangsbestimmung .....	10