

## Richtlinie für die Immobilienfonds

2. April 2008

(Stand 13. September 2016)

### 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 Anleger und soll durch Schaffung von Standards eine grösstmögliche Transparenz im Angebot dieser Produkte gewährleisten. **1**

Die Richtlinie ist Teil der Selbstregulierung der schweizerischen Fondswirtschaft. Sie stützt sich auf Abschnitt II der für alle Fondsleitungen und SICAV sowie Vertreter ausländischer kollektiver Kapitalanlagen geltenden Verhaltensregeln der Swiss Funds & Asset Management Association SFAMA ("Verhaltensregeln"). **2**

Die Richtlinie gilt für **3**

- schweizerische Fondsleitungen von Immobilienfonds und Immobilien-SICAV (gemäss Art. 58 ff. KAG); **4**
- Vertreter ausländischer Immobilienfonds (gemäss Art. 119 ff. KAG) in Bezug auf Bst. D und E 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, 3<sup>bis</sup>, 3<sup>ter</sup> und 4 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), 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 delegierter Aufgaben und der **9**

Immobilien Gesellschaften).

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

## 2. Immobilien Gesellschaften, die zum Immobilienfonds gehören

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

## 3. Delegation von Teilaufgaben (Art. 31 Abs. 1 KAG)

Im Falle der Delegation von Teilaufgaben gemäss Art. 31 Abs. 1 KAG schliesst die Fondsleitung bzw. die SICAV mit dem oder den Beauftragten einen Vertrag ab, in dem namentlich der erteilte Auftrag, dessen Abwicklung unter Vermeidung potentieller Interessenkonflikte, die Verantwortlichkeiten, Zuständigkeiten, Haftungsfragen und das Honorar geregelt sind. 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 bedarf der Genehmigung der Aufsichtsbehörde. **15**

Die Fondsleitung bzw. die SICAV ernennt ausschliesslich Schätzungsexperten, welche insbesondere die gesetzlichen und reglementarischen Anforderungen betreffend Unabhängigkeit, Ausbildung, Erfahrung und Marktkenntnisse erfüllen. **16**

Die Einzelheiten der Zusammenarbeit, namentlich im Hinblick auf die Abwicklung, Verantwortlichkeiten und das Honorar, sind in einem Vertrag zu regeln. **17**

Im Vertrag ist, unter Wahrung der Unabhängigkeit des Schätzungsexperten, auch die Bewertungsmethode festzulegen, gemäss welcher der Schätzungsexperte seine Schätzungen in der Regel durchführt. **18**

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

### 6. Verkehrswert

Der Verkehrswert eines Grundstückes entspricht dem Preis, der bei sorgfältigem Verkauf im Zeitpunkt der Schätzung wahrscheinlich erzielt würde. **19**

### 7. Ermittlung des Verkehrswertes

Die Ermittlung des Verkehrswertes der Grundstücke soll mit Hilfe einer dynamischen Ertragswertmethode erfolgen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Bewertungsmethode unter Berücksichtigung der Marktverhältnisse zu ermitteln. **20**

Unter Vorbehalt der nachgenannten Ausnahmen sind alle Grundstücke eines Immobilienfonds nach der gleichen dynamischen Ertragswertmethode zu bewerten (Standardschätzmethode). **21**

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). **22**

### 8. Dynamische Ertragswertmethode

Als dynamische Ertragswertmethode werden anerkannt die Barwert-Methode, die Discounted Cashflow-Methode (DCF) und andere anerkannte dynamische Ertragswertmethoden. **23**

### 9. Individuelle (objektspezifische) Schätzung

Um den Ertragswert eines Grundstückes 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 Grundstückes. **24**

### 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. **25**

Nicht zu berücksichtigen ist die Marktverfassung, die sich allenfalls ergeben könnte, wenn alle Liegenschaften eines oder aller Immobilienfonds auf einmal am Markt angeboten würden. **26**

## 11. Beschaffenheit

Die Beschaffenheit eines Grundstückes bestimmt sich insbesondere durch die Lagemerkmale, Grundstückgrösse, Grundstücksgestalt, Nutzbarkeit, privat- oder öffentlichrechtliche Rechte oder Lasten, Ausbau, Baumaterialien, Alter, Zustand, Vermietungsstand, Vermietungsmöglichkeiten, Mietzinseinnahmen, Mietzinsreserven etc. **27**

Lagemerkmale von Grundstücken sind insbesondere die Verkehrsanbindung, Nachbarschaft, Wohn- und Geschäftslage sowie Umwelteinflüsse. **28**

## 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. **29**

Im Hinblick auf die Überprüfung der Verkehrswerte gemäss Art. 93 bzw. Art. 97 Abs. 3 KKV muss die Fondsleitung bzw. die SICAV alle notwendigen Daten liefern, die sich seit der letzten Schätzung verändert haben. Sie ist für die Kontrolle bzw. Plausibilisierung der Schätzungsergebnisse verantwortlich. **30**

## 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. **31**

Die Höhe der Diskontsätze und anderer Parameter der DCF-Schätzungspraxis sowie deren Veränderung gegenüber dem Vorjahr ist zu begründen und zu plausibilisieren. **32**

## 14. Umstellung der Bewertungsmethode

Stellt die Fondsleitung bzw. die SICAV die Bewertungsmethode um, besichtigen die Schätzungsexperten sämtliche Grundstücke. **33**

Die Umstellung der Bewertungsmethode ist den 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. **34**

## 15. Bewertung von anderen Anlagen

Die Fondsleitung bzw. die SICAV bewertet Effekten, flüssige Mittel und andere Anlagen gemäss der Richtlinie der SFAMA für die Bewertung des Vermögens von kollektiven Kapitalanlagen und die Behandlung von Bewertungsfehlern bei offenen kollektiven Kapitalanlagen. **35**

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

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: **36**

- die Umschreibung der standardmässig angewendeten Schätzungsmethode; **37**
- die Umschreibung der Fälle, in denen von der standardmässig angewendeten Schätzungsmethode abgewichen wird und die Umschreibung der Methoden (siehe Ziff. 7); **38**
- die Schnittstellen, Prozesse und Verantwortlichkeiten gegenüber den Schätzungsexperten; **39**
- Massnahmen zur Plausibilisierung der Schätzungswerte der Schätzungsexperten und Vorgehen, wenn die Fondsleitung bzw. die SICAV diese nicht zu übernehmen beabsichtigt; **40**
- Zuständigkeit zur Validierung des ermittelten Nettoinventarwertes innerhalb der Fondsleitung bzw. der SICAV; **41**
- den internen Informationsfluss (Vermeidung von Interessenkonflikten). **42**

## 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 SFAMA. **43**

# C Treuepflichten der Fondsleitung bzw. der SICAV

## ***Vermeidung von Interessenkonflikten***

### 18. Geschäfte mit nahestehenden Personen

[aufgehoben] **44-51**

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 im Sinne von Art. 63 Abs. 2 und 3 KAG mit nahestehenden Personen nur ab, wenn eine Ausnahmegewilligung der Aufsichtsbehörde vorliegt (Art. 32a KKV). **52**

Die Fondsleitung bzw. die SICAV schliesst Mietverträge mit nahestehenden Personen zu marktüblichen Bedingungen ab. Sie lässt sich dies jährlich vom zuständigen Schätzungsexperten bestätigen. **53**

Die Fondsleitung bzw. die SICAV führt alle anderen Geschäfte mit nahestehenden Personen ebenfalls zu marktüblichen Bedingungen (at arm's length) durch. **54**

## 19. Geschäfte zwischen Immobilienfonds

Verwaltet eine Fondsleitung bzw. eine SICAV mehrere Immobilienfonds, ist bei allen Geschäften zwischen solchen Immobilienfonds sicherzustellen, dass die involvierten Immobilienfonds gleich behandelt werden und keiner zu Lasten anderer bevorzugt wird. **55**

## 20. Eigengeschäfte für Mitarbeiter

Die Fondsleitung bzw. die SICAV erlässt im Sinne der Verhaltensregeln geeignete Bestimmungen für Eigengeschäfte ihrer Mitarbeiter in Anteilen des Immobilienfonds. **56**

## ***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 -bedürfnisse. Sie verzichtet darauf, bestimmte Immobilienfonds und/oder Anlegergruppen zu Lasten anderer bevorzugt zu behandeln (z.B. bei der Zuteilung neuerwerbener Objekte). **57**

### 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 preismässiger, zeitlicher und qualitativer Hinsicht bieten. Sie verwendet erhaltene Rückvergütungen und Rabatte ausschliesslich zugunsten des Immobilienfonds. Sind mehrere Immobilienfonds beteiligt, ist eine anteilmässige Zuteilung vorzunehmen. **58**

### 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. **59**

### 24. Provisionen aus Liegenschaftsgeschäften

Die Fondsleitung bzw. die SICAV lässt sich Provisionen aus Liegenschaftsgeschäften durch Vermittlung nahestehender Personen auf die ihr aufgrund des Fondsreglementes zustehende Vergütung anrechnen. **60**

### 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. **61**

## D Informationspflichten der Fondsleitung bzw. der SICAV

### 26. Anlagecharakter und -eignung des Immobilienfonds

Die Fondsleitung bzw. die SICAV erläutert in den Verkaufsunterlagen Anlagecharakter und -eignung sowie die Merkmale des freien Handels der Fondsanteile (Agio/Disagio) in kundengerechter (leserfreundlicher) Form und Sprache. Sie verzichtet auf Angaben zur zukünftigen Ertragsentwicklung des Immobilienfonds. Als Verkaufsunterlagen gelten Emissionsprospekte und Marketingunterlagen, die ausführlich und im Sinne eines Werbemittels über den Immobilienfonds informieren. **62**

Die Fondsleitung bzw. die SICAV kann jedoch davon ausgehen, dass der Anleger mit den Grundeigenschaften einer Immobilienanlage vertraut ist. Die Informationspflicht bezieht sich deshalb vor allem auf spezifische Eigenschaften und Risiken der Immobilienfonds wie z.B. **63**

- Abhängigkeit der Erträge von der (regionalen) konjunkturellen Entwicklung; **64**
- regionale Schwerpunkte. **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**

- |   |                        |            |
|---|------------------------|------------|
| • Mietausfallrate                           | • Ausschüttungsrendite | <b>70</b>  |
| • Fremdfinanzierungsquote                   | • Ausschüttungsquote   | <b>71</b>  |
| • Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)          | • Agio bzw. Disagio    | <b>72</b>  |
| • Fondsbetriebsaufwandquote ( $TER_{REF}$ ) | • Performance          | <b>73</b>  |
| • Eigenkapitalrendite (ROE)                 | • Anlagerendite        | <b>74</b>  |
| • Rendite des investierten Kapitals (ROIC)  |                        | <b>74a</b> |

Es steht der Fondsleitung bzw. der SICAV frei, zusätzlich u.a. folgende Kennzahlen zu veröffentlichen: **75**

- Nettorendite der fertigen Bauten **76**
- Kurs-/Gewinnverhältnis (P/E ratio) **76**
- Restlaufzeit der fixierten Mietverträge (WAULT) **77**
- Kurs/Cashflowverhältnis **77**
- Fremdkapitalquote **78**
- Börsenkapitalisierung **78**
- Restlaufzeit Fremdfinanzierungen **78a**
- Verzinsung Fremdfinanzierungen **78a**

•[aufgehoben] **79**

Die erwähnten Bezeichnungen dürfen ausschliesslich für Kennzahlen verwendet werden, die exakt den in der SFAMA-Fachinformation "Kennzahlen von Immobilienfonds" 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. **80**

Im Sinne der Kontinuität der Information der 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. **81**

## 29. Bekanntgabe von kursrelevanten Veränderungen

Die Fondsleitung bzw. die SICAV orientiert die 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. **82**

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 Anleger veröffentlicht werden. **83**

Als kursrelevante Veränderungen im Sinne dieser Ziffer gelten u.a.: **84**

- Veränderungen des Nettoinventarwertes der Anteile gegenüber dem zuletzt publizierten Wert von mehr als 5%; **85**
- Unerwartete Ereignisse, welche die Ertragsrechnung wesentlich beeinflussen (z.B. beim Ausfall eines wichtigen Mieters oder beim Anfall eines grossen, ungeplanten Sanierungsbedarfs); **86**
- Entscheide der zuständigen Organe zu einer Umstrukturierung, Vereinigung oder Liquidation des Immobilienfonds; **87**
- Kündigung von Anteilen im Ausmass von mehr als 20% des Nettofondsvermögens. **88**

Bei kotierten Immobilienfonds beachtet die Fondsleitung bzw. die SICAV die Vorschriften der SIX Swiss Exchange zur Bekanntgabe von kursrelevanten Tatbeständen (Ad hoc-Publizität gemäss Art. 72 Kotierungsreglement) und zur Handelseinstellung. **89**

Bei nicht kotierten Immobilienfonds weist die Fondsleitung bzw. die SICAV im Prospekt bzw. Anhang darauf hin, wie sie kursrelevante Veränderungen den Anlegern zur Kenntnis **90**



bringt.

## **E Sorgfalts- und Treuepflichten im Vertrieb kollektiver Kapitalanlagen**

### 30. Anwendung der Richtlinie der SFAMA für den Vertrieb kollektiver Kapitalanlagen

Verreibt die Fondsleitung bzw. die SICAV die von ihr verwalteten Immobilienfonds über Vertriebssträger, so wendet sie die Bestimmungen der Richtlinie der SFAMA für den Vertrieb kollektiver Kapitalanlagen an. **91**

## **III Übrige Bestimmungen**

### **A Mindeststandard**

Die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht (FINMA) hat diese Richtlinie als Mindeststandard anerkannt (FINMA-RS 08/10 Selbstregulierung als Mindeststandard). **92**

### **B Inkrafttreten**

Diese geänderte Richtlinie wurde am 30. September 2016 vom Vorstand der Swiss Funds & Asset Management Association SFAMA verabschiedet. Sie tritt auf den 1. Dezember 2016 in Kraft. **93**

## 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. Delegation von Teilaufgaben (Art. 31 Abs. 1 KAG).....	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	3
6. Verkehrswert .....	3
7. Ermittlung des Verkehrswertes .....	3
8. Dynamische Ertragswertmethode.....	3
9. Individuelle (objektspezifische) Schätzung .....	3
10. Marktverhältnisse .....	3
11. Beschaffenheit .....	4
12. Durchführung der Schätzungen .....	4
13. Schätzungsbericht.....	4
14. Umstellung der Bewertungsmethode.....	4
15. Bewertung von anderen Anlagen .....	4
16. Interne Weisung zur Bewertung und Berechnung des Nettoinventarwertes.....	5
17. Ausgabe von Anteilen (Art. 66 KAG i.V.m. Art. 97 KKV) .....	5
C Treuepflichten der Fondsleitung bzw. der SICAV .....	5
Vermeidung von Interessenkonflikten.....	5
18. Geschäfte mit nahestehenden Personen.....	5
19. Geschäfte zwischen Immobilienfonds.....	6
20. Eigengeschäfte für Mitarbeiter .....	6
Anlage des Fondsvermögens.....	6
21. Grundsatz.....	6
22. Unterhalt und Renovationen .....	6
23. Gemeinsame Bauprojekte .....	6
24. Provisionen aus Liegenschaftsgeschäften.....	6
25. Andere Anlagen .....	6
D Informationspflichten der Fondsleitung bzw. der SICAV .....	7
26. Anlagecharakter und -eignung des Immobilienfonds .....	7
27. Offenlegung der Bewertungsmethode .....	7
28. Standardisierte Kennzahlen .....	7
29. Bekanntgabe von kursrelevanten Veränderungen .....	8
E Sorgfalts- und Treuepflichten im Vertrieb kollektiver Kapitalanlagen .....	9
30. Anwendung der Richtlinie der SFAMA für den Vertrieb kollektiver Kapitalanlagen	9
III Übrige Bestimmungen.....	9
A Mindeststandard .....	9
B Inkrafttreten.....	9