



Swiss Finance & Property Funds AG

# SF Sustainable Property Fund

Emissionsprospekt 3. März 2025

Fondsleitung: Swiss Finance & Property Funds AG, Zürich  
Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds»



## SF Sustainable Property Fund Emissionsprospekt vom 3. März 2025

<b>Fondsname</b>	SF Sustainable Property Fund
<b>Fondsdomizil</b>	Schweiz
<b>Fondsleitung</b>	Swiss Finance & Property Funds AG
<b>Depotbank</b>	UBS Switzerland AG
<b>Vertriebstätigkeit</b>	Schweiz durch Swiss Finance & Property AG, Deutschland durch Swiss Finance & Property Deutschland GmbH, Frankfurt, als gebundener Vermittler
<b>Revisionsstelle</b>	PricewaterhouseCoopers AG

Dieser Emissionsprospekt wurde in Übereinstimmung mit der Fachinformation Ausgabe von Immobilienfondsanteilen der Asset Management Association Switzerland («AMAS» ehemals SFAMA) vom 25. Mai 2010 (Stand 21. Dezember 2018) erstellt und ist gemäss Art. 51 Abs. 3 des FIDLEG vom Erfordernis einer Prüfung und Genehmigung durch eine Prüfstelle gemäss Art. 52 FIDLEG befreit. Gemäss Art. 48 Abs. 1 FIDLEG bildet der integrierte Fondsvertrag inklusive Anhänge den Prospekt im Sinne FIDLEG. Dieser wurde von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA («FINMA») genehmigt.

Dieser Emissionsprospekt, inkl. Prospekt mit integriertem Fondsvertrag, sowie jede veröffentlichte Ergänzung oder Änderung zum Angebot (zusammen der «Prospekt») bildet die ausschliessliche Grundlage für alle Zeichnungen von Anteilen des SF Sustainable Property Fund (nachstehend auch der «Fonds» oder der «Immobilienfonds»). Der Prospekt wird nach dem Ende der Bezugsfrist mit einem Zusatz zum Prospekt ergänzt, welcher die genaue Anzahl der effektiv neu zu emittierenden Anteile bekannt gibt. Dieser und allfällige weitere Zusätze zum Prospekt bilden integrierende Bestandteile zum Prospekt und müssen zusammen mit diesem gelesen werden.

Potenzielle Investoren werden gebeten, insbesondere die Erläuterungen unter dem Titel «Risiken» sorgfältig durchzulesen.

# Inhaltsverzeichnis

Das Angebot

Informationen über den SF Sustainable Property Fund

Informationen über die Fondsleitung

Informationen über die Depotbank

Information über Dritte

Die wesentlichen Risiken

Portfolioveränderungen 1. Januar 2025 - 3. März 2025

Weitere Informationen

Finanzberichterstattung

Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft zur Jahresrechnung

Beilage: Fondsprospekt mit integriertem Fondsvertrag

## **Swiss Finance & Property Funds AG**

Seefeldstrasse 275

8008 Zürich

Telefon +41 43 344 61 31

[info@sfp.ch](mailto:info@sfp.ch)

[www.sfp.ch](http://www.sfp.ch)

# Das Angebot

## Rechtsgrundlage

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung des SF Sustainable Property Fund hat am 26. Februar 2025 die Emission von **maximal 1 202 356 Anteilen des SF Sustainable Property Fund beschlossen**.

Damit erhöht sich die Anzahl der sich im Umlauf befindlichen Anteile von 8 416 494 auf maximal 9 618 850 Anteile. Die Emission wird kommissionsweise («best effort basis») im Rahmen eines öffentlichen Bezugsangebotes in der Schweiz durchgeführt. Nicht gezeichnete Anteile werden allenfalls nicht emittiert, wodurch sich der Emissionsbetrag reduziert. Die Fondsleitung behält sich das Recht vor, nach Ablauf der Bezugsfrist allenfalls nicht gezeichnete Anteile zu übernehmen und anschliessend zusammen mit der Depotbank oder Dritten mit der gebotenen Sorgfalt im Markt zu platzieren. Nach dem Ende der Bezugsfrist gibt die Fondsleitung die Anzahl der effektiv zu emittierenden Anteile bekannt. Für besondere Risiken im Zusammenhang mit einer «best effort»-Emission siehe nachstehend «Risiken». Die neuen Anteile werden zu den folgenden Bedingungen angeboten.

## Bezugsverhältnis

Jedem bisherigen Anteil wird **ein (1) Bezugsrecht** zugeteilt. **Sieben (7) Bezugsrechte** berechtigen zum Bezug von **einem (1) neuen Anteil** gegen Bezahlung des Ausgabepreises in bar. Die Anzahl auszuübender Bezugsrechte muss durch sieben (7) teilbar sein.

## Zuteilung Bezugsrechte

Stichtag für die Zuteilung der Bezugsrechte ist 5. März 2025 (nach Handelsschluss); ab dem 6. März 2025 werden die Anteile ex Bezugsrecht gehandelt

## Bezugsfrist

6. März 2025 bis 14. März 2025, 12.00 Uhr

Später eingereichte Ausübungserklärungen können nicht mehr berücksichtigt werden. Bezugsrechte, die nicht innerhalb der Bezugsfrist ausgeübt werden, verfallen wertlos ohne Entschädigung (siehe nachstehend «Bezugsrechtshandel»). Die Ausübung der Bezugsrechte ist unwiderruflich.

## Ausgabepreis

**CHF 120.00** netto je neuen Anteil.

Der Ausgabepreis wurde gemäss § 17 des Fondsvertrags festgelegt. Er basiert auf dem Nettoinventarwert per 31. Dezember 2024 von CHF 118.63 abzüglich der Ausschüttung des abgelaufenen Geschäftsjahres per 6. März 2025 von CHF 3.20 je Anteil und berücksichtigt den voraussichtlich laufenden Ertrag bis zum 21. März 2025 (Liberierung). Im Weiteren werden die Nebenkosten zugunsten des Fondsvermögens (Handänderungssteuern, Notariatskosten, Gebühren, marktconforme Courtagen, Anwaltshonorare, Abgaben usw.), die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus der Anlage des einbezahlten Betrages erwachsen (1.25% resp. CHF 1.45) sowie die Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertriebssträgern im In- und Ausland von 2.00% resp. CHF 2.32 hinzuaddiert. Der Ausgabepreis wird auf einen Franken gerundet.

Die Liegenschaften des Fonds wurden durch die unabhängigen Schätzungsexperten per 31. Dezember 2024 geschätzt bzw. überprüft. Diese Schätzung bildeten die Grundlage für die Errechnung des Ausgabepreises.

## Bezugsrechtshandel

Es findet ein offizieller Bezugsrechtshandel vom 6. März 2025 bis zum 12. März 2025 an der SIX Swiss Exchange statt.

Der Wert der an der SIX Swiss Exchange gehandelten Bezugsrechte ist aufgrund von Angebot und Nachfrage Schwankungen unterworfen. Es gibt keine Gewähr dafür, dass sich in diesem Zeitraum auch tatsächlich ein aktiver Markt für die Bezugsrechte entwickelt. Die Werthaltigkeit der Bezugsrechte kann nicht gewährleistet werden.

## Ausübung des Bezugsrechts

Die Bezugsrechte werden den bisherigen Anlegern automatisch durch Ihre Depotbank eingebucht. Die Ausübung des Bezugsrechts hat gemäss den Instruktionen der Depotbank zu erfolgen. Es können nur ganze Anteile gezeichnet werden (keine Fraktionen möglich).

Während der Bezugsfrist nicht ausgeübte Bezugsrechte verfallen wertlos und ohne Entschädigung.

## Liberierung

21. März 2025

## Lieferung

Die Anteile werden über SIX SIS AG ausgeliefert.

## Kotierung / Erster Handelstag

Die Kotierung der maximal 1 202 356 neuen Anteile gemäss Standard für kollektive Kapitalanlagen der SIX Swiss Exchange ist auf den 21. März 2025 beantragt und bewilligt worden. Die bisherigen Anteile sind gemäss Standard für kollektive Kapitalanlagen der SIX Swiss Exchange kotiert. Die Handelswährung ist der Schweizerfranken (CHF).

Die genaue Anzahl der effektiv neu zu emittierenden Anteile wird (i) nach Ablauf der Bezugsfrist durch die Fondsleitung bekanntgegeben und (ii) im Zusatz zum Emissionsprospekt enthalten sein.

## Anlegerkreis

Der Fonds steht allen Anlegern offen.

## Verurkundung / Verwahrung

Die Anteile werden nicht verbrieft, sondern buchmässig geführt. Der Anleger ist nicht berechtigt, die Aushändigung eines Anteilscheins zu verlangen.

## Ausschüttungen

Die neuen Anteile berechtigen zur Teilnahme am Erfolg des Fonds ab 1. Januar 2025.

## Verantwortlichkeit für Prospektinhalt

Die Swiss Finance & Property Funds AG, Zürich, übernimmt die Verantwortung für den Inhalt dieses Emissionsprospekts und erklärt hiermit, dass ihres Wissens die Angaben in diesem Emissionsprospekt richtig und keine wesentlichen Umstände ausgelassen worden sind.

## Erklärung

Der aktuellste Jahres- und Halbjahresbericht sind Bestandteil des Emissionsprospekts.

## Verwendung des Emissionserlöses

Der Erlös dieser Emission wird für den Ausbau des Immobilienportfolios, zur Potenzialerschliessung bei Bestandesliegenschaften und zur Rückführung von verzinslichem Fremdkapital verwendet werden.

## Valorenummer / ISIN

<b>Anteile SF Sustainable Property Fund</b>	
Valorenummer	12079125
ISIN	CH0120791253
Tickersymbol	SFPF
<b>Bezugsrecht</b>	
Valorenummer	120969664
ISIN	CH1209696645
Tickersymbol	SFPF1

## Verkaufsrestriktionen

Bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen dieses Immobilienfonds im Ausland kommen die dort geltenden anlagefonds- und steuerrechtlichen Bestimmungen zur Anwendung.

Die Anteile dieses Immobilienfonds dürfen gemäss den Verkaufsrestriktionen des Prospektes insbesondere betreffend USA weder angeboten, verkauft noch ausgeliefert werden.

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

Der SF Sustainable Property Fund ist in der Schweiz und an professionelle Investoren in Deutschland zum Vertrieb zugelassen. Die Informationen im Emissionsprospekt stellen in allen übrigen Ländern weder ein Angebot noch eine Einladung zu einem Angebot von Anteilen dieses Immobilienfonds dar, in welchen solche Angebote oder Einladungen unzulässig sind.

## Terminübersicht

<b>Stichtag für die Zuteilung der Bezugsrechte (nach Handelsschluss)</b>	5. März 2025
<b>Bezugsrechtsabgang</b>	6. März 2025
<b>Beginn der Bezugsfrist</b>	6. März 2025
<b>Beginn Bezugsrechtshandel an der SIX Swiss Exchange</b>	6. März 2025
<b>Ende Bezugsrechtshandel an der SIX Swiss Exchange</b>	12. März 2025
<b>Ende der Bezugsfrist</b>	14. März 2025, 12.00 Uhr
<b>Bekanntgabe der genauen Anzahl effektiv neu auszubehender Anteile</b>	19. März 2025
<b>Publikation des Zusatzes zum Emissionsprospekt</b>	19. März 2025
<b>Liberierung der Anteile in bar / Lieferung der Anteile</b>	21. März 2025
<b>Kotierung und erster Handelstag der neuen Anteile</b>	21. März 2025

## Force Majeure

Die Fondsleitung sowie die UBS Switzerland AG als Depotbank haben das Recht, jederzeit vor dem Liberierungsdatum aufgrund von bedeutenden Ereignissen nationaler oder internationaler, währungspolitischer, finanzieller, wirtschaftlicher, politischer oder abwicklungstechnischer Natur oder bei Eintreten von Vorkommnissen anderer Art, die den Erfolg des Angebots ernsthaft in Frage stellen würden, die Emission der Anteile zu verschieben bzw. diese nicht durchzuführen.

# Informationen über den SF Sustainable Property Fund

## Allgemeine Angaben zum Fonds

Unter der Bezeichnung «SF Sustainable Property Fund» besteht ein vertraglicher Anlagefonds der Art «Immobilienfonds» (der «Immobilienfonds») im Sinne von Art. 25 ff. i.V.m. Art. 58 ff. des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG).

Der Fondsvertrag wurde von der Fondsleitung aufgestellt und mit Zustimmung der Depotbank der Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA unterbreitet und von dieser am 23. Dezember 2008 erstmals bewilligt.

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

Gemäss § 6 des Fondsvertrages steht der Fondsleitung das Recht zu, mit Zustimmung der Depotbank und Genehmigung der Aufsichtsbehörde jederzeit verschiedene Anteilsklassen zu schaffen, aufzuheben oder zu vereinigen. Der Immobilienfonds ist nicht in Anteilsklassen unterteilt.

## Anlegerkreis, Besonderheiten

Der Anlegerkreis ist nicht beschränkt (§ 5 Ziff. 1 des Fondsvertrages).

## Kotierung und Handel

Die Anleger erwerben mit Vertragsabschluss und der Einzahlung in bar eine Forderung gegen die Fondsleitung auf Beteiligung am Vermögen und am Ertrag des Immobilienfonds. Anstelle der Einzahlung in bar kann auf Antrag des Anlegers und mit Zustimmung der Fondsleitung eine Sacheinlage gemäss den Bestimmungen von § 17 Ziffer 8 vorgenommen werden. Die Forderung der Anleger ist in Anteilen begründet.

Die Fondsleitung stellt einen regelmässigen börslichen Handel der Immobilienfondsanteile über die Schweizer Börse SIX Swiss Exchange sicher. Die Anteile des SF Sustainable Property Fund sind seit dem 17. November 2014 gemäss Standard für kollektive Kapitalanlagen kotiert. Die Swiss Finance & Property AG, Zürich, wurde als Market Maker beauftragt.

## Anlageziel und Anlagepolitik sowie Beschränkungen

Das Anlageziel des SF Sustainable Property Fund besteht hauptsächlich darin, das Vermögen des Immobilienfonds in Immobilienwerte und Immobilienprojekte in der ganzen Schweiz zu investieren. Der Hauptfokus dieses Immobilienfonds liegt auf Wohnnutzung, welche mindestens drei Viertel des Gesamtportfolios (gemessen am Soll-Nettomiettertrag) ausmachen muss. Der Immobilienfonds verfolgt eine systematische und schrittweise Optimierung der Liegenschaften hinsichtlich definierter Nachhaltigkeitskriterien (ESG) während der Haltedauer. Mit dem Ziel der Erreichung der Klimaziele 2030 und 2050 des Bundesrates (Netto Null bis spätestens 2050) wird ein Hauptfokus auf ökologische Kriterien (environmental, E) gelegt, insbesondere auf die Steigerung der Energieeffizienz und auf die Reduktion der Treibhausgas-Emissionen (genauer beschrieben in Ziff. 1.9.2 des Fondsprospekts).

Der Immobilienfonds investiert in Projekte sowie Immobilien in der ganzen Schweiz. Projekte beinhalten Bauland mit rechtskräftiger Baubewilligung, sowie Bauland, Abbruchobjekte und angefangene Bauten, die erschlossen sind, über eine rechtskräftige Baubewilligung verfügen und für eine umgehende Überbauung geeignet sind. Der

Immobilienfonds hält Immobilien in direktem Grundbesitz. Die Grundstücke werden im Grundbuch auf den Namen der Fondsleitung eingetragen, unter Anmerkung der Zugehörigkeit zum Immobilienfonds. Miteigentum an Grundstücken ist zulässig, sofern die Fondsleitung einen beherrschenden Einfluss ausüben kann.

Der Immobilienfonds berücksichtigt im gesamten Anlageprozess entlang der Immobilienlebens- und Investitionszyklen (Haltedauer) die sog. ESG-Vorgaben: Ökologische (environmental, E) und soziale (social, S) Kriterien sowie Aspekte der guten Unternehmensführung (corporate governance, G). Indem sich der Immobilienfonds den nachfolgend definierten Nachhaltigkeitsansätzen verpflichtet, sollen die Liegenschaften systematisch und schrittweise während der Haltedauer hinsichtlich ESG-Kriterien optimiert werden.

Der Anlageprozess umfasst eine Kombination der Nachhaltigkeitsansätze Impact-Investing, ESG-Integration und Ausschlussprüfung (Negative Screening). Alle Nachhaltigkeitsansätze sowie daraus abgeleitete Massnahmen und Anlagekriterien beziehen sich auf das gesamte Liegenschaftsportfolio (100%) des Immobilienfonds. Zur Umsetzung der Nachhaltigkeitsansätze wurden entsprechende Schlüsselkennzahlen (key performance indicators, KPIs) definiert. Eine detaillierte Darstellung und Erläuterung der KPIs – inklusive Ist-Zustand und Zwischenziele bis 2050 – sowie der Nachhaltigkeitsstrategie des Immobilienfonds finden Sie [hier](#). Zudem werden die Absenkpfade und die KPIs im Jahresbericht des Immobilienfonds, abrufbar auf [www.sfp.ch](http://www.sfp.ch), veröffentlicht. Zusätzlich veröffentlicht die SFP Gruppe jährlich einen umfassenden Nachhaltigkeitsbericht: [www.sfp.ch/sfp-group/nachhaltigkeit](http://www.sfp.ch/sfp-group/nachhaltigkeit). Des Weiteren nimmt der SF Sustainable Property Fund jährlich am GRESB Real Estate Assessment (Global Real Estate Sustainability Benchmarking) teil.

In Anwendung des Nachhaltigkeitsansatzes Impact-Investing soll der Immobilienfonds neben einer finanziellen Rendite auch eine messbare, positive ökologische Wirkung erzielen. Impact-Investitionen weisen drei Hauptmerkmale auf: Die Intentionalität einer Investition, welche eine positive ökologische Wirkung hat, der Management-Prozess, welcher eine direkte ökologische Wirkung ermöglicht, sowie die Messbarkeit der Wirkung durch relevante Schlüsselkennzahlen. Der Ansatz zielt insbesondere auf die Steigerung der Energieeffizienz und auf die Reduktion der Treibhausgas-Emissionen ab, in Anlehnung an die Klimaziele 2030 und 2050 des Bundesrates (Netto Null bis spätestens 2050).

In Anwendung des Nachhaltigkeitsansatzes ESG-Integration werden ESG-Risiken und ESG-Chancen in die traditionelle Finanzanalyse und in Anlageentscheidungen auf der Grundlage eines systematischen Prozesses und geeigneter Forschungsquellen miteinbezogen.

Der Gebäudesektor ist für einen grossen Teil des Energieverbrauchs in der Schweiz verantwortlich. Es ist die definierte Strategie des Immobilienfonds, Liegenschaften während der Haltedauer systematisch und schrittweise hinsichtlich Energieeffizienz und Treibhausgas-Ausstoss zu optimieren. Zur Steigerung der Energieeffizienz verpflichtet sich der Immobilienfonds, Bestandesliegenschaften entlang des Lebenszyklus auf die GEAK-Klasse C aufzuwerten (u.a. im Rahmen von Gesamterneuerungen). Der schweizweit einheitliche Gebäudeenergieausweis der Kantone (GEAK) bewertet die Qualität der Gebäudehülle und die Gesamtenergieeffizienz der Gebäudetechnik in sieben Klassen von A bis G (Darstellung der GEAK-Klassen A bis G [www.geak.ch](http://www.geak.ch)). Die GEAK-Klasse C steht hinsichtlich Effizienz der Gebäudehülle für «Altbauten mit umfassend erneuerter Gebäudehülle (Beispiel Minergie Systemerneuerung)» und hinsichtlich Gesamtenergieeffizienz für «umfassende Altbausanierung (Wärmedämmung und Gebäudetechnik), meist kombiniert mit erneuerbaren Energien». Bei Neubauten erreichen die Liegenschaften GEAK-Klasse B. Die GEAK-Klasse B steht hinsichtlich Effizienz der Gebäudehülle für «Gebäude mit einer thermischen Gebäudehülle, die den gesetzlichen Anforderungen entsprechen» und hinsichtlich Gesamtenergieeffizienz für «Gebäudehülle und Gebäudetechnik im Neubaustandard, Einsatz erneuerbarer Energien (Beispiel Minergie Systemerneuerung)». Weiter werden Neubauten mit SGNi (Schweizer Gesellschaft für nachhaltige Immobilienwirtschaft [www.sgni.ch](http://www.sgni.ch)) oder einem gleichwertigen Nachhaltigkeitslabel zertifiziert. Sofern die Zertifizierungskosten 5% der Gesamtbaukosten übersteigen, kann ausnahmsweise auf eine zusätzliche Zertifizierung verzichtet werden. Die Steigerung der Energieeffizienz wird mit den KPIs *Energieintensität im Betrieb* (alle Liegenschaften) sowie *Anteil erneuerbare Energie Wärme und Allgemiestrom* (Bestand) bzw. *Energiemix Allgemiestrom* (Neubau & Gesamterneuerungen) gemessen. Die Reduktion des Treibhausgas-Ausstosses wird mittels Liegenschaftenspezifischen Absenkpfeilen geplant. Die Einhaltung der Absenkpfade wird insbesondere durch Gebäudehüllenerneuerungen, den Ersatz von Heizmedien sowie den Einsatz erneuerbarer Energieträger erreicht und mittels der KPIs *Treibhausgase Erstellung, Rezyklierte Rohstoffe, Energiemix Wärme* (je für Neubau & Gesamterneuerungen) und *Treibhausgasintensität* (alle Liegenschaften) gemessen. Im sozialen Bereich (social, S) beabsichtigt der Immobilienfonds ein gutes Mobilitätsangebot durch Anbindung

der Standorte an unterschiedliche Verkehrsmittel mit der Absicht, nachhaltige Mobilitätsangebote zunehmend zu fördern. Das nachhaltige Mobilitätsangebot wird insbesondere über die KPIs *Veloparkplätze* (alle Liegenschaften) und *E-Mobility-Ladestationen* (Neubau & Gesamterneuerungen) gemessen. Darüber hinaus werden bei Neubauten und Gesamterneuerungen im Zusammenhang mit der Aufenthaltsqualität sowie der Barrierefreiheit Normen angewandt (z.B. Minergie Eco ohne Zertifizierung oder SIA 500), welche die gesetzlichen Vorschriften überschreiten. Bei Bestandesliegenschaften wird die Aufenthaltsqualität mittels des KPIs *Score Komfort Mieterumfrage* gemessen.

Im Bereich der Unternehmensführung (corporate governance, G) liegt der Fokus auf transparentem Nachhaltigkeitsreporting sowie der Zertifizierung mit Nachhaltigkeitslabeln, welche Anleitung bieten, die definierten Nachhaltigkeitsziele zu erreichen und Zielkonflikte zu verhindern (zum Beispiel GRESB). Es wurde eine ESG-Task Force geschaffen, welche den Immobilienfonds in Nachhaltigkeitsbelangen berät. Zudem wird für sämtliche Portfolio-Liegenschaften ein Risk Assessment durchgeführt, welches Nachhaltigkeitsrisiken berücksichtigt.

In Anwendung des Nachhaltigkeitsansatzes Ausschlussprüfung werden Liegenschaften aufgrund definierter Ausschlusskriterien aus der Anlagepolitik ausgeschlossen. Liegenschaften dürfen nicht weiter als einen Kilometer von einem Bahnhof oder einer vergleichbaren Anbindung des Öffentlichen Verkehrs an ein Ballungszentrum (bspw. Anbindung an ein städtisches Tram- oder Busnetz) entfernt sein. Darüber hinaus schliesst die Fondsleitung Gewerbemieten aus der Glücksspiel-, Rüstungs- und der Sexindustrie explizit aus.

Die Nachhaltigkeitsansätze wurden basierend auf der Nachhaltigkeitsstrategie des Immobilienfonds gewählt. Um der Dynamik des Themas Nachhaltigkeit gerecht zu werden, wird die Nachhaltigkeitsstrategie mindestens alle fünf Jahre systematisch überarbeitet und im Bedarfsfall neu ausgerichtet.

Die Nachhaltigkeitsansätze wurden gezielt ausgesucht, um eine positive Wirkung auf ausgesuchte ESG-Aspekte zu erreichen und die negativen und möglicherweise schwerwiegenden Folgen auf Nachhaltigkeitsaspekte zu minimieren. Im Zusammenhang mit den gewählten Nachhaltigkeitsansätzen entstehen Chancen und Risiken auf den Anlagewert des Immobilienfonds, welche genauer unter Ziff. 1.14 des Fondsprospektes beschrieben werden.

Die Fondsleitung setzt keine Derivate ein. Weitere Beschränkungen finden sich in § 10 ff. des Fondsvertrages.

## Profil des typischen Anlegers

Der Fonds eignet sich für Anleger mit einem mittel- bis langfristigen Anlagehorizont, welche sich durch eine mittlere Risikobereitschaft auszeichnen. Die Anleger können zeitweilige Schwankungen des Inventarwertes der Fondsanteile in Kauf nehmen und sind nicht auf einen bestimmten Termin hin auf eine Realisierung der Anlage angewiesen.

## Fondsdomizil

Schweiz

## Fondsleitung

Swiss Finance & Property Funds AG, Zürich

## Depotbank

UBS Switzerland AG, Zürich

## Vergütungen

Vergütungen und Auslagenersatz von Fondsleitung und Depotbank und/oder von Vertreibern im In- und Ausland richten sich nach dem Fondsvertrag (siehe § 18 ff. des Fondsvertrages).

## Rechnungsjahr

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

## Verwendung des Erfolgs

Der Nettoertrag des Fonds wird jährlich spätestens innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres in der Rechnungseinheit Schweizerfranken an die Anleger ausgeschüttet. Die Fondsleitung kann zusätzlich Zwischenausschüttungen aus den Erträgen vorsehen (siehe § 22 Ziff. 1 des Fondsvertrages).

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 des Immobilienfonds weniger als 1.00% des Nettoinventarwertes des Immobilienfonds beträgt und
- der Nettoertrag des laufenden Geschäftsjahres und die vorgetragenen Erträge aus früheren Rechnungsjahren des Immobilienfonds weniger als eine Einheit der Rechnungseinheit des Immobilienfonds beträgt.

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

Für weitere Details zu den Ausschüttungen, insbesondere zur steuerlichen Behandlung der Ausschüttung wird auf den Jahresbericht verwiesen. Für steuerliche Zwecke ist der Einzelabschluss des Immobilienfonds nach Obligationenrecht massgebend.

## Kapitalveränderungen

Nettofondsvermögen per 31. Dezember 2015: CHF 286.00 Mio.

Nettofondsvermögen per 31. Dezember 2016: CHF 404.03 Mio.

Nettofondsvermögen per 31. Dezember 2017: CHF 587.73 Mio.

Nettofondsvermögen per 31. Dezember 2018: CHF 780.42 Mio.

Nettofondsvermögen per 31. Dezember 2019: CHF 786.80 Mio.

Nettofondsvermögen per 31. Dezember 2020: CHF 853.99 Mio.

Nettofondsvermögen per 31. Dezember 2021: CHF 1 037.63 Mio.

Nettofondsvermögen per 31. Dezember 2022: CHF 1 050.29 Mio.

Nettofondsvermögen per 31. Dezember 2023: CHF 1 008.40 Mio.

Nettofondsvermögen per 31. Dezember 2024: CHF 998.46 Mio.

Verkehrswert der Liegenschaften per 31. Dezember 2015: CHF 344.50 Mio.

Verkehrswert der Liegenschaften per 31. Dezember 2016: CHF 485.33 Mio.

Verkehrswert der Liegenschaften per 31. Dezember 2017: CHF 783.34 Mio.

Verkehrswert der Liegenschaften per 31. Dezember 2018: CHF 927.14 Mio.

Verkehrswert der Liegenschaften per 31. Dezember 2019: CHF 1 053.99 Mio.

Verkehrswert der Liegenschaften per 31. Dezember 2020: CHF 1 160.79 Mio.

Verkehrswert der Liegenschaften per 31. Dezember 2021: CHF 1 404.60 Mio.

Verkehrswert der Liegenschaften per 31. Dezember 2022: CHF 1 544.38 Mio.

Verkehrswert der Liegenschaften per 31. Dezember 2023: CHF 1 450.06 Mio.

Verkehrswert der Liegenschaften per 31. Dezember 2024: CHF 1 441.08 Mio.

## Weitere Kennzahlen

Zwischen- bzw. Jahresabschluss per	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Inventarwert pro Anteil in CHF	118.63	119.81	124.79	123.28	120.20
Agio/(Disagio)	8.74%	3.08%	0.89%	22.07%	29.78%
Schlusskurs in CHF (Geldkurs)	129.00	123.50	125.90	150.50	156.00
Höchster Kurs (Berichtsperiode) in CHF	131.50	131.50	153.40	170.00	156.00
Tiefster Kurs (Berichtsperiode) in CHF	117.50	106.00	116.00	141.80	116.90
Ausschüttung pro Anteil in CHF	3.20	3.20	3.50	3.50	3.50
Ausschüttungsrendite	2.48%	2.59%	2.78%	2.33%	2.24%
Ausschüttungsquote	103.03%	106.40%	102.71%	100.26	102.80
Performance	7.17%	0.92%	-14.35%	1.80%	10.42%
Anlagerendite	1.73%	-1.22%	4.18%	5.64%	3.83%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	1.52%	-0.46%	2.93%	3.85%	2.71%
Fremdfinanzierungsquote	26.62%	25.80%	27.44%	21.73%	22.31%
Eigenkapitalrendite (ROE)	1.69%	-1.18%	4.06%	5.12%	3.59%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	63.21%	60.86%	60.74%	62.03%	60.05%
TER <sub>REF</sub> (GAV)	0.74%	0.77%	0.78%	0.79%	0.79%
Mietzinsausfallrate	6.90%	7.89%	6.58%	7.65%	9.87%

## Relevante Steuervorschriften

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

Der Immobilienfonds besitzt in der Schweiz keine Rechtspersönlichkeit. Er unterliegt grundsätzlich weder einer Ertrags- noch einer Kapitalsteuer. Eine Ausnahme bilden Immobilienfonds mit direktem Grundbesitz. Die Erträge aus direktem Grundbesitz unterliegen gemäss dem Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer der Besteuerung beim Fonds selbst und sind dafür beim privaten Anteilinhaber steuerfrei. Kapitalgewinne aus direktem Grundbesitz sind ebenfalls nur beim Immobilienfonds steuerbar.

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

Die Ertragsausschüttungen des Immobilienfonds unterliegen der eidgenössischen Verrechnungssteuer (Quellensteuer) von 35% auf dem Ertrag des beweglichen Kapitalvermögens. 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, respektive durch separaten Verrechnungssteuerantrag zurückfordern. Im Ausland domizilierte Anleger können die Verrechnungssteuer nach dem allfällig zwischen der Schweiz und ihrem Domizilland bestehenden Doppelbesteuerungsabkommen zurückfordern. Bei fehlendem Abkommen besteht keine Rückforderungsmöglichkeit.

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

## Ausgabe und Rücknahme von Anteilen

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

Der Anleger kann seine Anteile und somit den Kollektivanlagevertrag (Fondsvertrag) grundsätzlich jeweils auf das Ende eines Rechnungsjahres unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von zwölf Monaten kündigen (§ 5 Ziff.5). Die Fondsleitung kann unter bestimmten Bedingungen die während eines Rechnungsjahres gekündigten Anteile nach Abschluss desselben vorzeitig zurückzahlen, wenn der Anleger dies bei der Kündigung schriftlich verlangt und sämtliche Anleger, die eine vorzeitige Rückzahlung gewünscht haben, befriedigt werden können. Die ordentliche wie auch die vorzeitige Rückzahlung erfolgen innerhalb von maximal drei Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres (vgl. § 5 Ziff. 5 und § 17 Ziff. 2 des Fondsvertrages). Unter bestimmten ausserordentlichen Umständen kann die Fondsleitung im Interesse der Gesamtheit der Anleger die Rückzahlung der Anteile vorübergehend und ausnahmsweise aufschieben (siehe § 17 Ziff. 5 des Fondsvertrages). Der Rücknahmepreis wird gemäss § 17 des Fondsvertrages (mit weiteren Verweisen) berechnet und auf einen Franken gerundet.

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

## Rücknahmekommission

Die Rücknahmekommission beträgt 2.00% des Nettoinventarwertes (siehe § 18 Ziff. 2 des Fondsvertrages).

## Weitere Angaben zum Fonds

**Für weitere, ausführlichere Angaben zum SF Sustainable Property Fund wird auf den Prospekt mit integriertem Fondsvertrag verwiesen.**

Der Prospekt mit integriertem Fondsvertrag und die jeweils aktuellen Jahres- und Halbjahresberichte können bei der Fondsleitung, der Depotbank und allen Vertreibern kostenlos bezogen werden.

# Informationen über die Fondsleitung

## Allgemeine Angaben zur Fondsleitung

Die Fondsleitung ist die Swiss Finance & Property Funds AG, mit Sitz in Zürich. Die Gesellschaft ist im Fondsgeschäft tätig und erbringt folgende weitere Dienstleistungen.

- Gründung, Leitung und Verwaltung von kollektiven Kapitalanlagen;
- Vermögensberatung und -verwaltung für professionelle, institutionelle und Privatkunden im Immobilien- und Infrastrukturbereich;
- Anlageberatung für professionelle, institutionelle und Privatkunden Anleger im Immobilien- und Infrastrukturbereich;
- Aufbewahrung und technische Verwaltung kollektiver Kapitalanlagen.

Die Höhe des gezeichneten Aktienkapitals der Fondsleitung beträgt am 31. Dezember 2024 CHF 1 Mio. Das Aktienkapital ist in Namenaktien eingeteilt und voll einbezahlt.

100% der Namenaktien der Swiss Finance & Property Funds AG werden per 31. Dezember 2024 durch die Swiss Finance & Property Group AG, Zürich gehalten. An der Swiss Finance & Property Group AG sind die folgenden natürlichen Personen beteiligt:

Dr. Hans Peter Bauer, Zürich	67.04%
Adrian Schenker, Hünenberg	23.46%

Die Swiss Finance & Property Group AG, Zürich und Mitglieder ihrer Geschäftsleitung halten die restlichen 9.5% der Aktien. Das Stimmrecht und die damit verbundenen Rechte der durch die Swiss Finance & Property Group AG gehaltenen Aktien ruhen.

Die Fondsleitung verwaltet in der Schweiz per 30. Juni 2024 insgesamt fünf kollektive Kapitalanlagen schweizerischen Rechts (inkl. Teilfonds), wobei sich die Summe der verwalteten Vermögen am 30. Juni 2024 auf über CHF 3 445 Mio. belief.

## Verwaltungsrat

Der Verwaltungsrat der Swiss Finance & Property Funds AG setzt sich wie folgt zusammen:

### **Adrian Murer, Präsident**

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: CEO der Swiss Finance & Property Group AG, Zürich, Verwaltungsratspräsident der Swiss Finance & Property AG, Verwaltungsratspräsident der SFP Infrastructure Partners AG, Zürich, Mitglied des Verwaltungsrats der Viga RE Management ApS, Kopenhagen, Mitglied des Verwaltungsrats der EROP GENERATION AG, Lugano, Verwaltungsratspräsident der STRABAG AG, Schlieren, sowie Mitglied des Investment Committees (IC) der SF Urban Properties AG, Zürich

### **Gertrud Stoller-Laternser, Mitglied**

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Mitglied des Verwaltungsrats der Swiss Finance & Property Group AG, Zürich, sowie Stiftungsrätin BVK Pensionskasse Kanton Zürich, Zürich

### **Dr. Peter Staub, Mitglied**

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Verwaltungsratspräsident der pom+Consulting AG, Zürich, Verwaltungsratspräsident der keeValue AG, Brugg, Verwaltungsratspräsident der S-TATES AG, Windisch sowie Mitglied des Verwaltungsrats der viboo AG, Dübendorf.

## Geschäftsleitung

Die Geschäftsleitung der Swiss Finance & Property Funds AG setzt sich wie folgt zusammen:

### **Bruno Kurz, CEO**

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Mitglied der Geschäftsleitung der Swiss Finance & Property Group AG, Zürich, CEO der SF Urban Properties AG, Zürich sowie Mitglied des Verwaltungsrates der REI CO-MAN SA, Lugano (seit 3. Februar 2025).

Relevante Tätigkeiten innerhalb der Fondsleitung: Mitglied des Verwaltungsrates der SFP Retail AG, Zürich.

### **Reto Schnabel, CFO**

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Verwaltungsratspräsident der Boller Winkler AG, Turbenthal, Stiftungsratspräsident des Wohlfahrtsfonds der Boller Winkler Gruppe, Turbenthal, sowie Verwaltungsratspräsident der Schlossberg Switzerland AG, Turbenthal.

Relevante Tätigkeiten innerhalb der Fondsleitung: Verwaltungsratspräsident der SFP Retail AG, Zürich, und der SFP Commercial Properties AG, Zürich.

### **Thomas Lavater, Head Direct Funds & Foundation**

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Dozent an der HWZ Hochschule für Wirtschaft, Zürich.

Relevante Tätigkeiten innerhalb der Fondsleitung: Mitglied des Verwaltungsrats der SFP Retail AG, Zürich sowie Mitglied des Verwaltungsrats der SFP Commercial Properties AG, Zürich.

*Alle Angaben zu den relevanten Tätigkeiten der Verwaltungsrats- und Geschäftsleitungsmitglieder beziehen sich (wo nicht anders angegeben) auf das Datum des Prospekts.*

## Gerichts-, Schieds- und Administrativverfahren

Es liegen keine materielle Gerichts-, Schieds- und Administrativverfahren vor, die den SF Sustainable Property Fund betreffen.

## Anlageentscheide

Die Swiss Finance & Property Funds AG trifft die Anlageentscheide für den Immobilienfonds selbst. Die Mitarbeitenden der Swiss Finance & Property Funds AG zeichnen sich durch ihre langjährige Erfahrung im Bereich der indirekten und direkten Immobilienanlagen aus.

## Übertragung weiterer Teilaufgaben

Die Fondsbuchhaltung ist an die Huwiler Treuhand AG in Ostermundigen (Alexander Schneider & Christoph Hübscher) übertragen. Die Huwiler Treuhand AG zeichnet sich aus durch ihre langjährige Erfahrung in der Erbringung von Buchhaltungsdienstleistungen im Anlagefondsbereich und besondere Fachkenntnisse von verwaltungstechnischen Aufgaben in diesem Gebiet. Die genaue Ausführung des Auftrags regelt ein zwischen der Fondsleitung und der Huwiler Treuhand AG abgeschlossener Vertrag.

Die Liegenschaftenverwaltung ist an die GRIBI Bewirtschaftung AG in Basel (Mirjam Flury, Hueseyin Deyilmez), die IBSG AG in Gossau (Sabrina Steffen, Petra Niemann) und an die Livit AG in Zürich (Silvio Carbone, Martin Rauber) übertragen. Die Verwaltungen zeichnen sich aus durch ihre langjährige Erfahrung in der Erbringung von Dienstleistungen im Liegenschaftsbereich. Die genaue Ausführung des Auftrags regelt ein zwischen der Fondsleitung und der jeweiligen Verwaltung abgeschlossener Vertrag.

# Informationen über die Depotbank

## Rechtsform und Ort der Hauptverwaltung

Depotbank ist die UBS Switzerland AG, Bahnhofstrasse 45, 8001 Zürich. Die Bank wurde 2014 als Aktiengesellschaft mit Sitz in Zürich gegründet und übernahm per 14. Juni 2015 das in der Schweiz gebuchte Privat- und Unternehmenskundengeschäft sowie das in der Schweiz gebuchte Wealth Management Geschäft von UBS AG.

## Haupttätigkeit

UBS Switzerland AG bietet als Universalbank eine breite Palette von Bankdienstleistungen an

## Dritt- und Zentralverwahrung

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.

Damit gehen folgende Risiken einher: Dritt- und Zentralverwahrung bringt es mit sich, dass die Fondsleitung an den hinterlegten Wertpapieren nicht mehr das Allein-, sondern nur noch das Miteigentum hat. Sind die Dritt- und Zentralverwahrer überdies nicht beaufsichtigt, so dürften sie organisatorisch nicht den Anforderungen genügen, welche an Schweizer Banken gestellt werden.

Die Depotbank haftet für den durch den Beauftragten verursachten Schaden, sofern sie nicht nachweisen kann, dass sie bei der Auswahl, Instruktion und Überwachung die nach den Umständen gebotene Sorgfalt angewendet hat.

Die Depotbank ist bei den US-Steuerbehörden als Reporting Financial Institution unter einem Model 2 IGA im Sinne der Sections 1471-1474 des U.S. Internal Revenue Code (Foreign Account Tax Compliance Act, einschliesslich diesbezüglicher Erlasse, «FATCA») angemeldet.

# Information über Dritte

## Zahlstelle

Zahlstelle in der Schweiz ist die UBS Switzerland AG, Bahnhofstrasse 45, 8001 Zürich, mit sämtlichen Geschäftsstellen in der Schweiz.

## Vertreiber

Mit der Vertriebstätigkeit in Bezug auf den Immobilienfonds sind folgende Institute beauftragt worden:

- Swiss Finance & Property AG, Zürich
- Swiss Finance & Property Deutschland GmbH, Frankfurt, als gebundener Vermittler

Die Fondsleitung ist berechtigt, weitere Vertreiber einzusetzen.

## Prüfgesellschaft

PricewaterhouseCoopers AG, Zürich

## Schätzungsexperten

Die Fondsleitung hat mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde die Firma Wüest Partner AG, Zürich als Schätzungsexperte beauftragt. Wüest Partner AG zeichnet sich aus durch ihre langjährige Erfahrung in der Schätzung von Immobilienwerten. Die genaue Ausführung des Auftrages regelt ein zwischen der Swiss Finance & Property Funds AG und der Wüest Partner AG abgeschlossener Vertrag. Innerhalb der Wüest Partner AG wurden folgende Hauptverantwortliche beauftragt:

- Patrik Schmid, Chartered Surveyor MRICS, Master of Advanced Studies in Management, Technology and Economics, Dipl. Architekt ETH, Vorsitzender der Geschäftsleitung und Partner bei der Firma Wüest Partner AG, Zürich
- Iván Antón, Master of Science Real Estate (CUREM). Architekt ETH, Akkreditierter GEAK-Experte. Partner bei der Wüest Partner AG
- Moritz Menges, Chartered Surveyor MRICS, Diplom-Wirtschaftsingenieur Immobilien technik und -wirtschaft, Real Estate Investment Advisor (EBS), Partner bei der Wüest Partner AG

## Die wesentlichen Risiken

Der Immobilienfonds untersteht den Anlegerschutzvorschriften des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG). Diese Vorschriften können die erwähnten Risiken allenfalls mindern, nicht jedoch ausschliessen. Anleger, die den Kauf von Immobilienfondsanteilen des Immobilienfonds in Erwägung ziehen, sollten die nachstehenden, spezifischen, jedoch nicht abschliessenden Risikofaktoren berücksichtigen. Solche Risiken können einzeln oder in Kombination die Ertragslage des Immobilienfonds 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:

**Konjunkturelle Entwicklung:** Der Immobilienfonds investiert in Immobilien und Immobilienprojekte in der Schweiz. Der Anlagefonds 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 Immobilienfonds 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 Immobilienfonds ebenfalls negativ beeinflussen.

**Veränderungen des Schweizer Immobilienmarkts:** 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.

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.

**Zinsentwicklung und Refinanzierungsrisiko:** 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.

**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 von der Fondsleitung per jeweiligem 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.

**Wettbewerb:** Die Bewirtschaftung von Immobilien, insbesondere von Geschäftsliegenschaften, kann sich verändern (Miete statt Kauf, Ausgliederung von Immobilien und/oder des Immobilienmanagements) und den Wettbewerb verstärken. Dies kann Auswirkungen auf die Preise haben und zu einem sich bereits abzeichnenden Konzentrationsprozess führen. So gibt es auch bei langfristig vermieteten Immobilien keine Garantie, dass diese nach Auslaufen des Mietvertrags überhaupt bzw. wieder zu mindestens ebenso guten Konditionen vermietet werden können.

**Sektorspezifische 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 Immobilienanlagen investiert werden können und diese vorübergehend eine grössere Position im Fondsvermögen darstellen.

**Handel/Preisbildung:** Es gibt keine Gewissheit, dass stets ein genügend liquider Markt für Fondsanteile bzw. etwaige Bezugsrechte des Immobilienfonds 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 Nettoinventarwert gehandelt werden; der Anteilskurs kann unter Umständen erheblich vom Nettoinventarwert des Anteils abweichen (Agio/Disagio). Überdies muss beachtet werden, dass eine Steigerung des Anteilskurses in der Vergangenheit kein Indiz für eine entsprechende Entwicklung in der Zukunft ist.

Werden Fondsanteile während längerer Zeit unter dem Nettoinventarwert gehandelt, so kann dies das Risiko von Kündigungen von Fondsanteilen durch Investoren erhöhen. Die Fondsleitung ist zur Rücknahme der Anteile unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten auf das Ende eines Rechnungsjahres zu den im Fondsvertrag festgelegten Bedingungen verpflichtet. Sowohl die Rücknahme als auch ein vorübergehender und ausnahmsweiser Aufschub der Rückzahlung der Anteile im Interesse der Gesamtheit der Anleger (vgl. § 17 Ziff. 5), dies u.a. wenn zahlreiche Anteile gekündigt werden, kann mit erheblichen Auswirkungen auf den Anteilskurs am Sekundärmarkt verbunden sein.

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

**Risiken im Zusammenhang mit der Erstellung von Bauten und Bauprojekten:** 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. Bei der Realisierung von Bauprojekten kann es zu Überschreitungen der budgetierten Kosten kommen, etwa aufgrund behördlicher Auflagen, Unfällen, ungenügender Versicherungsdeckung, wegen unvorhergesehener Schwierigkeiten beim Bau oder aufgrund von Fehlern in der Planungs- 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.

Während der Realisierung eines Bauprojektes kann es vorkommen, dass sich die Annahmen über die Wirtschaftlichkeit eines Projekts 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.

**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.

**Ereignisse höherer Gewalt:** Immobilien können Elementen höherer Gewalt ausgesetzt sein, etwa Naturereignissen (z.B. Wirbelstürmen, Erdbeben und Überschwemmungen), kriegerischen oder terroristischen Ereignissen, Sabotageakten, Pandemien sowie Streiks. Nicht für alle Ereignisse besteht ein Versicherungsschutz und sofern ein solcher besteht, kann es sein, dass die Versicherung die Schäden nicht in vollem Umfang ersetzt. Entsprechende Ereignisse können die Ertrags- und Finanzlage negativ beeinflussen. Es ist damit zu rechnen, dass gewisse Naturereignisse mit dem Klimawandel häufiger und extremer werden.

**IT und Cyber Risiken:** Mit der Digitalisierung wächst die Abhängigkeit der Gesellschaft von Informations- und Kommunikationstechnologien, welche zu ausgeprägten Verwundbarkeiten führen kann. Ausfälle und Störungen von IT-Systemen, insbesondere aufgrund von Cyberangriffen, können die Verfügbarkeit, Vertraulichkeit und Integrität von kritischen Dienstleistungen und Funktionen beeinträchtigen. Die Datensicherheit und ein Ausbleiben von Funktionsstörungen und -unterbrechungen können nicht immer garantiert werden.

**Interessenkonflikte:** Gewisse für diesen Immobilienfonds tätige Mitarbeitende der Swiss Finance & Property Funds AG sind auch für andere Immobilienfonds und/oder Drittmandate der Swiss Finance & Property Funds AG tätig. Daraus können sich mögliche Interessenkonflikte ergeben. Auch seitens der Fondsleitung und deren Beauftragten können Interessenkonflikte entstehen. Obwohl die Fondsleitung und deren Beauftragte Massnahmen getroffen haben, um diese potentiellen Interessenkonflikte zu identifizieren, zu entschärfen und zu bewältigen, können diese nicht vollständig ausgeschlossen werden.

**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.

**Gesetzes- und Praxisänderungen:** 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:** Die Fondsleitung kann 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 bergen teilweise beträchtliche Kosten- und Reputationsrisiken.

**Nachhaltigkeit:** Aktuell fehlt eine in der Schweiz etablierte standardisierte und harmonisierte Definition der Nachhaltigkeit. Zudem bestehen unterschiedliche Ansätze und Interpretationen bei der Festlegung und Umsetzung von nachhaltigen Anlagezielen und deren Abgrenzung zur Einhaltung von verbindlichen Vorschriften (bspw. die Netto Null Strategie des Bundesrats). Dies lässt der Fondsleitung ein gewisses subjektives Ermessen bei der Ausgestaltung und Anwendung von Nachhaltigkeitsaspekten sowie auch der Kategorisierung des Immobilienfonds in Bezug auf Nachhaltigkeit. Es besteht das Risiko, dass solche Einschätzungen nicht geteilt werden und mögliche zukünftige Definitionen von Nachhaltigkeit nicht mit den derzeit verwendeten Ansätzen in Einklang stehen und die Fondsleitung die Anlagepolitik jeweils überarbeiten und anpassen muss.

**Nachhaltigkeitsrisiken:** Ereignisse und Bedingungen mit Bezug zu ökologischen, sozialen oder die Unternehmensführung betreffenden Themen können bei ihrem Eintreten einen wesentlichen Einfluss auf den Wert des Immobilienfonds haben. Verbunden sind diese Risiken hauptsächlich mit aus dem Klimawandel resultierenden Ereignissen und mit der Reaktion der Gesellschaft auf den Klimawandel. Neue Gesetzgebungen und Vorschriften, sowie technologischer Wandel können ebenfalls Nachhaltigkeitsrisiken schaffen. Die Auswirkungen des Eintritts eines Nachhaltigkeitsrisikos können vielfältig sein und variieren je nach spezifischem Nachhaltigkeitsrisiko sowie betroffenen Regionen und Sektoren. In der Regel wird der Eintritt eines Nachhaltigkeitsrisikos eine negative Auswirkung auf den Wert, unter Umständen auch einen vollständigen Wertverlust, zur Folge haben. Sämtliche mit dem gewählten Nachhaltigkeitsansatz verbundene Risiken sind in bestehende Risiko Management Prozesse integriert.

**Besondere Risiken im Zusammenhang mit den gewählten Nachhaltigkeitsansätzen:** Mittels den gewählten Nachhaltigkeitsansätzen soll die Einhaltung der Klimaziele des Bundesrates 2030 und 2050 (Netto Null bis spätestens 2050) sichergestellt werden. Es besteht das Risiko, dass der Bundesrat diese Klimaziele verschärfen oder revidieren muss. Die Umsetzung des gewählten Nachhaltigkeitsansatzes wird an definierten Absenkpfeilen und KPIs gemessen. Letztere basieren auf direkt erhobenen oder von Drittanbietern bezogenen Daten, deren Richtigkeit und Vollständigkeit nur eingeschränkt überprüfbar sind und deren Verfügbarkeit nicht garantiert werden kann. Daher besteht das Risiko, dass ein falsches oder unvollständiges Bild über den Fortschritt der Nachhaltigkeitsentwicklung entsteht. Weiter besteht das Risiko, dass die von der Fondsleitung definierten Absenkpfeile nicht eingehalten werden können oder die Einhaltung der von der Fondsleitung definierten Absenkpfeile

zu erhöhten Kosten für den Immobilienfonds führen. Die Anwendung von Ausschlüssen im Anlageprozess kann dazu führen, dass vorteilhafte Anlagen nicht getätigt werden und ganze Wirtschaftssektoren mit positiven Renditeaussichten nicht berücksichtigt werden, was unter Umständen eine geringere Diversifikation mit sich ziehen kann.

**Liquiditätsrisikomanagement:** Die Fondsleitung stellt ein angemessenes Liquiditätsmanagement sicher. Die Fondsleitung beurteilt die Liquidität des Immobilienfonds jährlich unter verschiedenen Szenarien und dokumentiert diese. Die verwendeten Instrumente und Modelle erlauben die Analyse verschiedener Szenarien sowie Stresstests. Insbesondere wird die Rücknahme von Anteilen zu den im Fondsvertrag festgelegten Bedingungen analysiert. Reichen die bestehenden liquiden Mittel für die Bedienung der Rücknahmen unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten auf das Ende eines Rechnungsjahres nicht aus, so besteht die Möglichkeit kurzfristiger Kreditaufnahmen, oder der Veräusserung von Liegenschaften mit entsprechenden Konzessionen beim Transaktionspreis, wodurch die Anlagerendite und die Diversifikation des Immobilienfonds negativ beeinflusst werden. Im Interesse der Gesamtheit der Anleger kann die Fondsleitung die Rücknahme vorübergehend und ausnahmsweise aufschieben.

**Risiken aufgrund der Best Effort Emission:** Die Emission wird kommissionsweise («best effort basis») im Rahmen eines öffentlichen Bezugsangebotes in der Schweiz durchgeführt. Der (theoretische) Preis für den Handel der Fondsanteile ab dem 3. März 2025 (ex Bezugsrecht) wird aufgrund des derzeit geplanten Bezugsverhältnisses bei einem maximalen Emissionsvolumen berechnet. Sofern nicht alle neuen Anteile gezeichnet oder platziert werden und in der Folge nicht die maximale Anzahl von Anteilen emittiert wird, wird das Bezugsverhältnis (in Übereinstimmung mit der Fachinformation der Swiss Funds & Asset Management Association zur Ausgabe von Immobilienfondsanteilen vom 25. Mai 2010, Stand 21. Dezember 2018) nicht angepasst, weshalb der für die Fondsanteile angebotene Preis (ex Bezugsrecht) rückblickend als nicht angemessen erscheinen könnte. Mit Abschluss der Emission entfällt eine mögliche Beeinflussung des Preises/Kurses durch das Bezugsverhältnis.

## Portfolioveränderungen 1. Januar 2025 - 3. März 2025

Seit dem 1. Januar 2025 bis zum Datum dieses Prospekts wurden die folgenden Objekte ins Portfolio des Fonds aufgenommen:

Liegenschaft	Antritt per	Marktwert in CHF	Kaufpreis in CHF	Differenz in CHF	Differenz zu Marktwert	Bruttorendite zu Marktwert	Bruttorendite zu Kaufpreis
Liestal, Arisdörfnerstrasse / Sonn- mattstrasse	01.01.2025	26 000 000	25 160 000	840 000	3.23%	3.92%	4.05%

## Weitere Informationen

### Nützliche Hinweise

<b>Valorenummer</b>	12079125
<b>ISIN</b>	CH0120791253
<b>Kotierung</b>	seit dem 17. November 2014 an der SIX Swiss Exchange
<b>Laufzeit</b>	Der Immobilienfonds besteht auf unbestimmte Zeit
<b>Rechnungseinheit</b>	CHF
<b>Mindestanlage</b>	1 Anteil

### Bekanntmachungen

Das offizielle Publikationsorgan ist die elektronische Plattform der Swiss Fund Data ([www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch)). Im Publikationsorgan werden insbesondere Zusammenfassungen wesentlicher Änderungen des Fondsvertrages unter Hinweis auf die Stellen, bei denen die Änderungen im Wortlaut kostenlos bezogen werden können, der Wechsel der Fondsleitung und/oder der Depotbank, die Schaffung, Aufhebung oder Vereinigung von Anteilsklassen sowie die Auflösung des Immobilienfonds 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.

Die Fondsleitung publiziert die Ausgabe- und Rücknahmepreise beziehungsweise den Nettoinventarwert mit dem Hinweis «exklusive Kommissionen» bei jeder Ausgabe und Rücknahme von Anteilen auf der Homepage der Swiss Fund Data AG ([www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch)). Die Kurse der kotierten Fondsanteile werden täglich publiziert.

Die Fondsleitung veröffentlicht innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres einen geprüften Jahresbericht des Immobilienfonds (siehe § 20 Ziff. 3 des Fondsvertrages). Darin informiert sie über die Zusammensetzung des Fondsvermögens und den Inventarwert.

### Gebührenteilungsvereinbarungen und geldwerte Vorteile

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

### Retrozessionen und Rabatte

Die Fondsleitung und deren Beauftragte können Retrozessionen zur Entschädigung der Vertriebstätigkeit von Fondsanteilen und Rabatte, um die auf den Anleger entfallenden, dem Immobilienfonds belasteten Gebühren und Kosten zu reduzieren, bezahlen.

### Versicherung der Immobilien

Die sich im Eigentum dieses Immobilienfonds befindlichen Immobilien sind grundsätzlich gegen Feuer- und Wasserschäden sowie Schäden infolge haftpflichtrechtlich relevanter Ursachen versichert. Mietertragsausfälle als Folgekosten von Feuer- und Wasserschäden sind in diesem Versicherungsschutz eingeschlossen. Nicht versichert sind jedoch Erdbebenschäden und deren Folgen. Ab dem Jahr 2024 sind Immobilien im Kanton Basel-Stadt und Basel-Landschaft zusätzlich durch eine Erdbebenversicherung abgesichert.

## Verantwortung für den Emissionsprospekt

Die Swiss Finance & Property Funds AG übernimmt die Verantwortung für den Inhalt dieses Emissionsprospekts und erklärt hiermit, dass ihres Wissens die Angaben in diesem Emissionsprospekt richtig sind und keine wesentlichen Umstände ausgelassen wurden.

## Dokumente

Dieser Emissionsprospekt sowie die letzten Jahres- und Halbjahresberichte können bei Swiss Finance & Property Funds AG (Tel. +41 43 344 61 31 oder per E-Mail [info@sfp.ch](mailto:info@sfp.ch)) kostenlos bezogen werden.

Zürich, 3. März 2025

Die Fondsleitung:

**Swiss Finance & Property Funds AG**

Die Depotbank:

**UBS Switzerland AG**

# Finanzberichterstattung

## Vermögensrechnung per 31. Dezember 2024

in CHF	31. Dez. 2024	31. Dez. 2023
<b>Aktiven</b>		
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	416 956	1 426 588
<b>Grundstücke</b>		
- Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten	15 576 000	-
- Wohnbauten	1 312 482 000	1 337 891 000
- Gemischte Bauten	83 645 000	82 872 000
- Kommerziell genutzte Liegenschaften	29 380 000	29 300 000
<b>Total Grundstücke</b>	<b>1 441 083 000</b>	<b>1 450 063 000</b>
Sonstige Vermögenswerte	22 743 879	18 346 179
<b>Gesamtfondsvermögen</b>	<b>1 464 243 835</b>	<b>1 469 835 767</b>
<b>Passiven</b>		
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-120 500 000	-73 000 000
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-17 881 280	-24 533 381
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-263 100 000	-301 100 000
<b>Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern</b>	<b>1 062 762 555</b>	<b>1 071 202 386</b>
Geschätzte Liquidationssteuern	-64 300 000	-62 800 000
<b>Nettofondsvermögen</b>	<b>998 462 555</b>	<b>1 008 402 386</b>
<b>Veränderungen des Nettofondsvermögens</b>		
Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode	1 008 402 386	1 050 288 500
Bezahlte Ausschüttung	-26 932 781	-29 457 729
Saldo aus Anteilsverkehr		
Gesamterfolg	16 992 950	-12 428 385
<b>Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode</b>	<b>998 462 555</b>	<b>1 008 402 386</b>
<b>Entwicklung der Anzahl Anteile</b>		
Stand zu Beginn der Berichtsperiode	8 416 494	8 416 494
Ausgegebene Anteile	-	-
Zurückgenommene Anteile	-	-
<b>Stand am Ende der Berichtsperiode</b>	<b>8 416 494</b>	<b>8 416 494</b>
<b>Nettoinventarwert je Anteil am Ende der Berichtsperiode</b>	<b>118.63</b>	<b>119.81</b>

## Erfolgsrechnung von 1. Januar bis 31. Dezember 2024

in CHF	1. Jan. bis 31. Dez. 2024	1. Jan. bis 31. Dez. 2023
<b>Erträge</b>		
Mietzinseinnahmen	52 269 201	52 974 069
Sonstige Erträge	105 178	88 192
Erträge der Bank- und Postguthaben	9 831	5 381
Aktivierte Bauzinsen	234 581	-
<b>Total Erträge</b>	<b>52 618 791</b>	<b>53 067 642</b>
<b>Aufwendungen</b>		
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	-5 325 862	-5 320 116
Sonstige Passivzinsen	-21 342	-8 200
Baurechtzinsen	-3 117	-3 276
Unterhalt und Reparaturen	-4 423 808	-4 550 737
Liegenschaftenverwaltung:		
- Liegenschaftsaufwand	-4 068 887	-3 662 294
- Verwaltungsaufwand	-28 738	-319 488
Steuern und Abgaben	-1 665 691	-2 041 593
Schätzungs- und Prüfaufwand	-309 688	-319 296
Reglementarische Vergütungen an:		
- die Fondsleitung	-8 283 714	-9 191 817
- die Depotbank	-211 765	-199 934
- die Immobilienverwalterin	-1 716 097	-1 749 552
Sonstige Aufwendungen	-420 527	-388 521
<b>Total Aufwendungen</b>	<b>-26 479 236</b>	<b>-27 754 824</b>
<b>Nettoertrag</b>	<b>26 139 555</b>	<b>25 312 818</b>
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	-7 406 602	4 428 786
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>18 732 953</b>	<b>29 741 604</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste einschliesslich Liquidationssteuern	-1 740 003	-42 169 989
<b>Gesamterfolg</b>	<b>16 992 950</b>	<b>-12 428 385</b>
<b>Verwendung des Erfolgs</b>		
Nettoertrag des Berichtsjahres	26 139 555	25 312 818
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne des Rechnungsjahres	-	4 428 786
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne früherer Rechnungsjahre	-	-
Vortrag des Vorjahres	4 976 592	2 167 769
<b>zur Verteilung verfügbarer Erfolg</b>	<b>31 116 147</b>	<b>31 909 373</b>
Zur Ausschüttung an die Anlegerinnen und Anleger vorgesehener Erfolg	-26 932 781	-26 932 781
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>4 183 366</b>	<b>4 976 592</b>

## Inventar des Portfolios per 31. Dezember 2024

Ort, Adresse	Kanton	Eigentumsart	Baujahr	Erwerbszeitpunkt
<b>Wohnbauten</b>				
Aarau, Erzgrubenweg 3-9, 27-33, 35-41	AG	Alleineigentum	1959/1960	02.05.2019
Aarwangen, Schmidtenweg 2-6	BE	Alleineigentum	2020	01.07.2020
Aesch, Im Gwidem 2/4/6	BL	Alleineigentum	1974	30.04.2019
Basel, Dornacherstrasse 38, Frobenstrasse 30	BS	STOWE	1966	01.12.2011
Basel, Frobenstrasse 37	BS	Alleineigentum	1975	01.10.2011
Basel, Gotthelfstrasse 96	BS	Alleineigentum	1955	30.07.2021
Basel, Prattelerstrasse 1/3	BS	Alleineigentum	1953	05.01.2015
Basel, Lothringerstrasse 51	BS	Alleineigentum	1962	30.09.2022
Basel, Luzernerriing 148, Sundgauerstrasse 2	BS	STOWE	1929/1971	03.09.2018
Biglen, Rohrstrasse 2/2a	BE	Alleineigentum	1909	13.07.2021
Bubendorf, Hauptstrasse 86b	BL	Alleineigentum	2021	01.12.2021
Bülach, Vogelsangstrasse 19/21	ZH	Alleineigentum	1970	27.04.2020
Cadenazzo, Via Monte Ceneri 74	TI	Alleineigentum	1995	19.06.2017
Chiasso, Via Soldini 14	TI	STOWE	1993	15.06.2018
Chur, Ringstrasse 205, Saluferstrasse 12	GR	Alleineigentum	1989/1999	19.12.2019
Dulliken, Im Schäfer 30/32/34	SO	Alleineigentum	2017	31.07.2017
Effretikon, Illnauerstrasse 32	ZH	Alleineigentum	1967	15.12.2014
Effretikon, Im Lindenhof 5	ZH	Alleineigentum	1972	15.12.2014
Ehrendingen, Im First 6/10	AG	Alleineigentum	1987	24.06.2015
Elsau, St. Gallerstrasse 52	ZH	Alleineigentum	2015	23.03.2021
Embrach, Alte Rheinstrasse 73/75	ZH	STOWE	2013	25.06.2015
Emmen, Kolbenstrasse 15	LU	Alleineigentum	1971	29.06.2018
Ermatingen, Hauptstrasse 146	TG	Alleineigentum	1973	01.10.2020
Felben-Wellhausen, Hauptstrasse 26/26a-c	TG	Alleineigentum	1979	27.08.2019
Felben-Wellhausen, Hauptstrasse 63, Wiesenstrasse 61	TG	Alleineigentum	1959/2017	12.03.2019
Frenkendorf, Bahnweg 12/14	BL	Alleineigentum	2015	01.07.2021
Glattbrugg, Lindenstrasse 15	ZH	Alleineigentum	1949	06.08.2014
Gossau, Kirchstrasse 50/52	SG	Alleineigentum	1966	28.03.2017
Grenchen, Marktstrasse 1/3, Marktplatz 14/16	SO	Alleineigentum	1952	12.06.2015
Kloten, Hohrainlistrasse 17-27	ZH	Alleineigentum	1966	24.08.2015
Lausanne, Chemin du Chalet Pra Roman 4a/4b/4c	VD	STOWE	2016	25.06.2020
Lausen, Hauptstrasse 30	BL	Alleineigentum	1955	01.10.2021
Lausen, Furlenbodenstrasse 1/3, Furlenstrasse 37	BL	Alleineigentum	2021	11.03.2019

## Finanzberichterstattung

letzte Renovation	Gestehungs kosten	Marktwert		Mietzins- einnahmen	Leerstand per Stichtag
	CHF	CHF	%	CHF	%
2014	9 979 093	11 120 000	0.77	379 776	0.00
	19 827 816	20 310 000	1.41	818 061	3.75
2013	10 364 064	11 170 000	0.78	422 617	4.04
2015	22 725 199	31 550 000	2.19	1 068 933	0.17
2016	10 101 741	14 940 000	1.04	478 333	1.13
2011	6 572 604	7 214 000	0.50	236 059	0.00
2016	5 820 690	8 925 000	0.62	278 756	0.00
2017	7 413 116	8 346 000	0.58	261 965	0.00
2024	13 486 810	13 700 000	0.95	423 645	0.00
2020	7 528 160	7 014 000	0.49	274 140	8.86
	7 992 205	8 016 000	0.56	263 440	9.82
2020	7 415 143	8 750 000	0.61	289 403	0.08
2017	5 629 405	4 124 000	0.29	180 597	15.47
	30 972 775	24 210 000	1.68	737 600	41.52
	9 198 421	10 290 000	0.71	393 114	0.00
	18 819 338	21 310 000	1.48	860 908	3.39
2016	9 082 710	14 760 000	1.02	477 931	0.00
2017	9 155 973	12 880 000	0.89	427 839	0.94
2023	9 483 989	10 050 000	0.70	366 142	7.39
	8 596 298	8 961 000	0.62	302 818	1.73
	8 789 241	11 580 000	0.80	397 710	0.45
2009	3 362 607	3 262 000	0.23	114 890	0.00
2014	8 836 942	8 891 000	0.62	356 974	4.10
2008	10 272 093	11 390 000	0.79	467 493	0.00
2015	5 350 888	5 773 000	0.40	241 427	1.62
	22 526 096	21 790 000	1.51	705 573	7.04
2002	4 990 791	7 356 000	0.51	305 177	1.07
2004	7 056 614	7 841 000	0.54	321 685	0.00
2024	17 717 266	17 260 000	1.20	830 707	14.14
1992	16 367 986	23 650 000	1.64	794 438	0.39
	30 150 962	33 200 000	2.30	992 360	1.23
	6 254 087	5 798 000	0.40	240 823	6.50
	19 248 870	29 800 000	2.07	1 059 922	0.11

Ort, Adresse	Kanton	Eigentumsart	Baujahr	Erwerbszeitpunkt
Lausen, Furlenstrasse 42, Hofmattstrasse 38-48	BL	Alleineigentum	1974	01.07.2016
Lausen, Rainweg 6-16	BL	Alleineigentum	1996/2005	01.12.2015
Liestal, Ostenbergstrasse 9/11	BL	Alleineigentum	2015	09.05.2019
Locarno, Via Alfredo Pioda 26	TI	Alleineigentum	1970	19.06.2017
Locarno, Via Giuseppe Cattori 5	TI	Alleineigentum	1970	19.06.2017
Lugano, Via Ronchetto 16-22, Via Torricelli 21-27	TI	Alleineigentum	1970	30.03.2017
Lugano-Viganello, Salita Viarno 16	TI	Alleineigentum	1989	03.04.2018
Massagno, Via Martignoni 4/6	TI	Alleineigentum	1970	16.06.2017
Münchenstein, Thervilerstrasse 17	BL	Alleineigentum	1957	27.01.2016
Näfels, Alte Bahnhofstrasse 5, Bahnhofstrasse 18	GL	Alleineigentum	2019	27.11.2019
Neuenhof, Hardstrasse 54/56	AG	STOWE	1990	31.12.2012
Neuhausen, Charlottenweg 9-19	SH	Alleineigentum	1954	01.12.2011
Neuhausen, Charlottenweg 31/33, Schwanenfelsstrasse 16/18/20	SH	Alleineigentum	1960	01.12.2011
Oberentfelden, Aarauerstrasse 11	AG	Alleineigentum	1958	01.06.2014
Oberentfelden, Sonnenhofweg 4	AG	Alleineigentum	1962	03.12.2020
Oberglatt, Bahnhofstrasse 25/29	ZH	Alleineigentum	1973	31.05.2016
Oberglatt, Chlirietstrasse 12/14/16	ZH	Alleineigentum	1974	16.12.2014
Oftringen, Gilamstrasse 21	AG	Alleineigentum	1956	01.06.2021
Oftringen, Staufergutstrasse 2/4	AG	Alleineigentum	1966	21.05.2019
Olten, Friedenstrasse 94	SO	Alleineigentum	1950	30.06.2021
Olten, Neuhardstrasse 9/11	SO	Alleineigentum	1955	06.06.2019
Opfikon, Oberhauserstrasse 12	ZH	Alleineigentum	1951	21.04.2016
Ostermundigen, Unterdorfstrasse 19-25	BE	Alleineigentum	1982	01.12.2021
Othmarsingen, Kehrgasse 1	AG	Alleineigentum	2015	02.03.2022
Pfäffikon, Hochstrasse 137/139/141, Langackerstrasse 8/10	ZH	Alleineigentum	2014	06.06.2013
Pratteln, Augsterheglstrasse 27	BL	Alleineigentum	1970	31.07.2015
Pratteln, Längstrasse 7/15/17	BL	Alleineigentum	1969	09.05.2018
Pratteln, Zehntenstrasse 60a/63/63a	BL	Alleineigentum	1956	01.10.2018
Pregassona, Via Industria 17/17a	TI	Alleineigentum	1970	16.06.2017
Pregassona, Via Roncobello 12	TI	Alleineigentum	1975	16.06.2017
Regensdorf, Schulstrasse 147-181	ZH	Alleineigentum	2001	29.12.2010
Richterswil, Zugerstrasse 28-36	ZH	Alleineigentum	1962	31.08.2016
Rorschach, Bogenstrasse 7, Kirchstrasse 65	SG	Alleineigentum	1920	19.11.2014
Rümlang, Bahnhofstrasse 21	ZH	STOWE	1960	31.05.2016
Rümlang, Bahnhofstrasse 42/44, Schulstrasse 2	ZH	Alleineigentum	1951	09.05.2014
Schaffhausen, Weinsteig 206-216	SH	Alleineigentum	1948	01.11.2018
Schlieren, Nassackerstrasse 10	ZH	Alleineigentum	1957	02.11.2022
Schlieren, Rütistrasse 9/11	ZH	Alleineigentum	1988	12.02.2016
Schwarzenburg, Alte Bernstrasse 5/7/9	BE	Alleineigentum	1967	07.12.2018

## Finanzberichterstattung

letzte Renovation	Gestehungs kosten	Marktwert		Mietzins- einnahmen	Leerstand per Stichtag
	CHF	CHF	%	CHF	%
2023	20 222 571	22 730 000	1.58	863 452	3.22
	20 331 220	20 510 000	1.42	893 095	0.79
	14 116 149	14 060 000	0.98	500 904	10.28
2005	4 421 575	4 251 000	0.29	187 188	6.45
2014	13 994 604	13 690 000	0.95	13 651	0.00
1993	51 884 562	45 850 000	3.18	1 864 281	0.00
2014	5 332 959	4 989 000	0.35	193 714	0.67
2016	15 682 869	11 290 000	0.78	408 786	18.08
2019	5 113 713	6 570 000	0.46	213 831	6.62
	8 350 805	8 932 000	0.62	364 581	0.85
	10 719 104	11 110 000	0.77	616 456	2.29
2011	14 670 009	19 290 000	1.34	872 392	0.05
1990	12 089 374	16 160 000	1.12	723 167	1.88
2014	6 479 299	6 403 000	0.44	256 158	7.53
2013	6 949 166	7 505 000	0.52	316 787	0.59
2018	18 811 800	26 830 000	1.86	873 485	3.92
2017	7 581 563	10 820 000	0.75	369 571	1.16
2020	6 182 485	7 004 000	0.49	250 351	9.69
1998	5 425 236	5 403 000	0.37	257 353	0.00
2019	6 067 120	6 022 000	0.42	205 488	15.23
2023	16 458 583	18 180 000	1.26	564 108	2.25
2016	6 120 903	8 915 000	0.62	266 623	0.62
	23 462 401	21 000 000	1.46	753 827	0.38
	9 433 734	9 720 000	0.67	361 202	1.04
2017	17 046 770	22 780 000	1.58	777 169	11.10
	19 871 821	24 840 000	1.72	942 659	5.63
	28 035 597	31 280 000	2.17	1 001 029	5.30
2007	4 283 520	4 528 000	0.31	196 081	0.00
2008	33 993 893	20 150 000	1.40	642 834	0.00
2022	9 488 798	7 426 000	0.52	256 677	3.97
	33 524 454	51 970 000	3.61	1 799 558	0.35
1990	16 540 721	16 110 000	1.12	558 993	0.18
2014	4 686 111	4 911 000	0.34	202 108	5.95
2022	9 168 509	10 450 000	0.73	386 709	1.34
1990	7 318 343	9 562 000	0.66	359 055	0.00
2011	15 165 689	14 730 000	1.02	597 716	0.35
	7 384 878	7 391 000	0.51	249 353	0.29
2024	18 434 844	19 610 000	1.36	381 481	0.00
2011	5 318 544	5 148 000	0.36	233 119	23.63

Ort, Adresse	Kanton	Eigentumsart	Baujahr	Erwerbszeitpunkt
Spreitenbach, Bahnhofstrasse 61	AG	Alleineigentum	1963	01.06.2016
St. Gallen, Böcklinstrasse 1/3/5, Unterer Graben 39/41	SG	Alleineigentum	1956	17.12.2014
St. Gallen, Brauerstrasse 21/23	SG	Alleineigentum	2021	06.12.2021
St. Gallen, Rorschacherstrasse 220	SG	Alleineigentum	vor 1920	25.03.2022
St. Margrethen, Industriestrasse 34/36	SG	Alleineigentum	1974	02.01.2017
St. Margrethen, Rheinstrasse 28/28a	SG	Alleineigentum	2011	08.10.2021
Sursee, Christoph-Schnyder-Strasse 30-44	LU	Alleineigentum	1984	27.09.2022
Taverne, Via Ponte Vecchio 2-8	TI	Alleineigentum	1985	16.06.2017
Unterkulm, Im Dorf 2-8	AG	STOWE	2018	27.07.2016
Urtenen-Schönbühl, Feldeggstrasse 59-61, 69, 71-73	BE	Alleineigentum	1984	22.06.2022
Uzwil, Birkenstrasse 1	SG	Alleineigentum	1971	28.06.2021
Uzwil, Schützenwiesweg 2	SG	Alleineigentum	1973	17.05.2021
Vernier, Avenue Louis-Pictet 4a-f	GE	Alleineigentum	1958	22.09.2021
Wetzikon, Guyer-Zeller-Strasse 1	ZH	Alleineigentum	2007	23.10.2017
Winterthur, Poststrasse 1	ZH	STOWE	2015	11.02.2014
Winterthur, Scheideggstrasse 14/16/18	ZH	Alleineigentum	1962	28.04.2022
Wittenbach, Romanshonerstrasse 27	SG	Alleineigentum	1966	01.10.2021
Wohlen, Juchliweg 2/4	AG	Alleineigentum	1965	01.04.2021
Zofingen, Gotthelfstrasse 3, Mühlemattstrasse 6/8	AG	Alleineigentum	1961	18.12.2014
<b>Total Wohnbauten</b>				
davon im Stockwerkeigentum				
<b>Gemischte Bauten</b>				
Basel, Dornacherstrasse 270, Laufenstrasse 59	BS	Alleineigentum	1966	01.11.2018
Basel, Rufacherstrasse 8	BS	Alleineigentum	1932	31.08.2017
Binningen, Bündtenmattstrasse 38	BL	Alleineigentum	2018	30.07.2019
Genf, Rue de la Colline 8/10	GE	Alleineigentum	1930	01.09.2021
Luzern, Ruopigenstrasse 8, Täschmattstrasse 5	LU	Alleineigentum	1930/1956	29.06.2018
Rorschach, Löwengartenstrasse 46	SG	Alleineigentum	2020	18.02.2021
Speicher, Hauptstrasse 42	AR	Alleineigentum	2018	27.11.2019
St. Gallen, Rorschacherstrasse 216/218	SG	Alleineigentum (nur Tankstelle im Bau-recht)	1957	01.07.2020
Versoix, Rue des Boucheries 8, Route de Suisse 21	GE	Alleineigentum	1650	23.05.2019
<b>Total Gemischte Bauten</b>				

# Finanzberichterstattung

letzte Renovation	Gestehungs kosten	Marktwert		Mietzins- einnahmen	Leerstand per Stichtag
	CHF	CHF	%	CHF	%
1988	20 025 035	18 520 000	1.29	782 417	0.13
2007	11 445 879	15 310 000	1.06	505 765	12.19
	22 862 389	24 220 000	1.68	860 042	0.30
	5 047 539	3 339 000	0.23	76 652	2.08
2010	6 902 132	7 365 000	0.51	323 936	0.45
	5 856 874	5 690 000	0.39	234 321	0.00
2017	36 461 271	37 600 000	2.61	1 254 455	0.73
2012	18 703 417	18 960 000	1.32	749 768	6.76
	15 655 868	17 540 000	1.22	711 630	0.19
2014	18 356 211	15 080 000	1.05	641 751	8.57
2017	9 349 198	9 473 000	0.66	387 109	3.24
2020	7 572 151	7 410 000	0.51	311 020	0.00
2016	19 007 335	18 860 000	1.31	604 564	2.88
	9 080 258	11 280 000	0.78	422 670	0.00
	10 022 368	14 610 000	1.01	414 739	0.00
2003	20 700 147	20 140 000	1.40	575 983	0.00
2021	7 347 878	7 484 000	0.52	253 439	5.10
2020	9 485 171	10 150 000	0.70	359 191	14.03
2020	20 465 815	26 100 000	1.81	963 235	3.52
	<b>1 205 601 224</b>	<b>1 312 482 000</b>		<b>46 978 935</b>	
	151 690 836	167 950 000		5 749 781	
2016	9 877 451	6 087 000	0.42	46 714	0.00
2024	8 007 864	7 760 000	0.54	255 214	0.13
	8 248 769	8 381 000	0.58	295 041	20.22
	11 068 998	10 710 000	0.74	365 349	0.32
2018	8 215 270	9 646 000	0.67	372 251	2.38
	13 024 599	12 660 000	0.88	442 244	19.19
	5 574 218	5 081 000	0.35	230 254	0.00
2019	16 006 497	16 010 000	1.11	560 812	0.00
2007	6 750 902	7 310 000	0.51	280 637	0.00
	<b>86 774 569</b>	<b>83 645 000</b>		<b>2 848 516</b>	

<b>Kommerziell genutzte Liegenschaften</b>				
Dietlikon, Riedmühlestrasse 12/16/18	ZH	Alleineigentum	1951/1956/1972/1997	01.10.2018
<b>Total Kommerziell genutzte Liegenschaften</b>				
<b>Bauland, einschliesslich Abbruchobjekten und angefangener Bauten</b>				
St. Gallen, Brauerstrasse 25	SG	Alleineigentum	1920	27.07.2022
Wädenswil, Seestrasse 23	ZH	Alleineigentum		17.12.2024
<b>Total Bauland, einschliesslich Abbruchobjekten und angefangener Bauten</b>				
<b>Wohnbauten verkauft während dem Jahr 2024</b>				
Pratteln, Grabenmattstrasse 1/1a	BL			
Lamone, Via Sirana 30/30a/30b	TI			
Bellinzona, Via Caratti 2/4	TI			
Lausen, Hofmattstrasse 33/35	BL			
Chiasso, Via Soldini 47/49	TI			
<b>Gesamt Total</b>				

## Finanzberichterstattung

2020	27 481 458	29 380 000	2.04	1 170 008	18.23
	27 481 458	29 380 000		1 170 008	
	3 097 429	2 716 000	0.19	-	0.00
	13 204 845	12 860 000	0.89	-	0.00
	16 302 274	15 576 000		-	-
				157 534	
				303 373	
				358 262	
				281 234	
				171 340	
				1 271 742	-
	1 336 159 525	1 441 083 000	100.00	52 269 201	4.74

## Liegenschaftstransaktionen 2024

**Ankäufe**

<b>Ort, Adresse</b>	<b>Antritt per</b>	<b>Kaufpreis in CHF</b>
Wädenswil (ZH), Seestrasse 23	17. Dezember 2024	13 000 000
<b>Total</b>		<b>13 000 000</b>

**Verkäufe**

<b>Ort, Adresse</b>	<b>Antritt per</b>	<b>Verkaufspreis in CHF</b>
Pratteln (BL), Grabenmattstrasse 1/1a	1. Oktober 2024	4 355 000
Lamone (TI), Via Sirana 30/30a/30b	18. Dezember 2024	8 526 000
Bellinzona (TI), Via Caratti 2/4	18. Dezember 2024	12 440 000
Lausen (BL), Hofmattstrasse 33/35	23. Dezember 2024	5 200 000
Chiasso (TI), Via Soldini 47/49	24. Dezember 2024	4 000 000
<b>Total</b>		<b>34 521 000</b>

## Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft zur Jahresrechnung

# Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft

## an den Verwaltungsrat der Fondsleitung Swiss Finance & Property Funds AG, Zürich

### Kurzbericht zur Prüfung der Jahresrechnung

#### Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung des Anlagefonds SF Sustainable Property Fund – bestehend aus der Vermögensrechnung zum 31. Dezember 2024, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr, den Angaben über die Verwendung des Erfolges und die Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. b–h und Art. 90 des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG) – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 4 bis 7 und Seiten 26 bis 39) dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt.

#### Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft für die Prüfung der Jahresrechnung“ unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind vom Anlagefonds sowie der Fondsleitung unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

#### Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Jahresbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnung und unseren dazugehörigen Bericht.

Unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Jahresrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

#### Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrats der Fondsleitung für die Jahresrechnung

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

**PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, Postfach, 8050 Zürich**  
Telefon: +41 58 792 44 00, [www.pwc.ch](http://www.pwc.ch)

PricewaterhouseCoopers AG ist Mitglied eines globalen Netzwerks von rechtlich selbständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.

### Verantwortlichkeiten der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen in der Jahresrechnung aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems des Anlagefonds abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.

Wir kommunizieren mit dem Verwaltungsrat der Fondsleitung unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung identifizieren.

PricewaterhouseCoopers AG

Simon Bandi  
Zugelassener Revisionsexperte  
Leitender Prüfer

Thorsten Giesen  
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 03. März 2025

# Beilage: Fondsprospekt mit integriertem Fondsvertrag



Swiss Finance & Property Funds AG

# SF Sustainable Property Fund

Prospekt mit integriertem Fondsvertrag

März 2025

Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds»



**Fondsname**

SF Sustainable Property Fund

**Fondskategorie**

Vertraglicher Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds»

**Fondsleitung**

Swiss Finance & Property Funds AG  
Rechtsform: Aktiengesellschaft  
Sitz: Seefeldstrasse 275, 8008 Zürich  
[www.sfp.ch](http://www.sfp.ch)

**Depotbank**

UBS Switzerland AG  
Rechtsform: Aktiengesellschaft  
Sitz: Bahnhofstrasse 45, 8001 Zürich

**Zahlstelle**

UBS Switzerland AG  
Rechtsform: Aktiengesellschaft  
Sitz: Bahnhofstrasse 45, 8001 Zürich

**Prüfgesellschaft**

PricewaterhouseCoopers AG  
Sitz: Birchstrasse 160, 8050 Zürich

**Fassung**

März 2025

# Inhaltsverzeichnis

Teil 1: Prospekt	4
1 Informationen über den Immobilienfonds	4
2 Informationen über die Fondsleitung	15
3 Allgemeine Angaben zur Depotbank	18
4 Informationen über Dritte	19
5 Weitere Informationen	20
6 Weitere Anlageinformationen	21
7 Ausführliche Bestimmungen	22
Teil II: Fondsvertrag	23

# Teil 1: Prospekt

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

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

## 1 Informationen über den Immobilienfonds

### 1.1 Gründung des Immobilienfonds in der Schweiz

Der Fondsvertrag des SF Sustainable Property Fund wurde von der Swiss Finance & Property Funds AG, Zürich, als Fondsleitung aufgestellt und mit Zustimmung der UBS Switzerland AG, Zürich, als Depotbank der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA unterbreitet und von dieser erstmals am 23. Dezember 2008 genehmigt. Zum 1. Juli 2024 hat die UBS Switzerland AG, Zürich, die Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich, übernommen. In diesem Zusammenhang hat die UBS Switzerland AG, Zürich mit Genehmigung der FINMA die Depotbankfunktion für den Immobilienfonds übernommen.

### 1.2 Für den Immobilienfonds relevante Steuervorschriften

Der Immobilienfonds besitzt in der Schweiz keine Rechtspersönlichkeit. Er unterliegt grundsätzlich weder einer Ertrags- noch einer Kapitalsteuer. Eine Ausnahme bilden Immobilienfonds mit direktem Grundbesitz. Die Erträge aus direktem Grundbesitz unterliegen gemäss dem Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer der Besteuerung beim Fonds selbst und sind dafür beim privaten Anteilinhaber steuerfrei. Kapitalgewinne aus direktem Grundbesitz sind ebenfalls nur beim Immobilienfonds steuerbar.

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

Die Ertragsausschüttungen des Immobilienfonds unterliegen der eidgenössischen Verrechnungssteuer (Quellensteuer) von 35% auf dem Ertrag des beweglichen Kapitalvermögens. 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 domizillierte Anleger<sup>1</sup> können die in Abzug gebrachte Verrechnungssteuer durch Deklaration in der Steuererklärung, respektive durch separaten Verrechnungssteuerantrag zurückfordern. Im Ausland domizillierte Anleger können die Verrechnungssteuer nach dem allfällig zwischen der Schweiz und ihrem Domizilland bestehenden Doppelbesteuerungsabkommen zurückfordern. Bei fehlendem Abkommen besteht keine Rückforderungsmöglichkeit.

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

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

**Der Immobilienfonds sowie die Fondsleitung haben folgenden Steuerstatus:**

---

<sup>1</sup> Aus Gründen der einfachen Lesbarkeit wird auf die geschlechterspezifische Differenzierung, z.B. Anlegerinnen und Anleger, verzichtet. Entsprechende Begriffe gelten grundsätzlich für alle Geschlechter.

### **Internationaler automatischer Informationsaustausch in Steuersachen (automatischer Informationsaustausch)**

Dieser Immobilienfonds qualifiziert für die Zwecke des automatischen Informationsaustausches im Sinne des gemeinsamen Melde- und Sorgfaltsstandard der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) für Informationen über Finanzkonten (GMS) als passiver NFE (Nichtfinanzunternehmen) und die Fondsleitung als nicht meldendes Finanzinstitut.

#### **FATCA:**

Dieser Immobilienfonds ist kein Finanzinstitut im Sinne von Art. 2 Abs. 1 Ziff. 7 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“, sondern qualifiziert gemäss den einschlägigen Bestimmungen als passiver NFFE (Non-Financial Foreign Entity).

Die Fondsleitung ist bei den US-Steuerbehörden als „Registered Deemed-Compliant Foreign Financial Institution under a Model 2 IGA“ im Sinne des IGA Schweiz / USA sowie Section 1471-1474 des U.S. Internal Revenue Code einschliesslich diesbezüglicher Erlasse gemeldet.

## **1.3 Rechnungsjahr**

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

## **1.4 Prüfgesellschaft**

Prüfgesellschaft ist PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, 8050 Zürich.

## **1.5 Anteile**

Die Anteile werden nicht verbrieft, sondern buchmässig geführt.

Gemäss Fondsvertrag steht der Fondsleitung das Recht zu, mit Zustimmung der Depotbank und Genehmigung der Aufsichtsbehörde jederzeit verschiedene Anteilsklassen zu schaffen, aufzuheben oder zu vereinigen.

Die Anteile können bei der SIX SIS AG als externer Depotstelle geführt werden, und sind in dieser Hinsicht lieferfähig.

Der Immobilienfonds ist nicht in Anteilsklassen unterteilt.

## **1.6 Kotierung und Handel**

Die Anteile sind an der SIX Swiss Exchange kotiert. Die Swiss Finance & Property AG, Zürich, ist mit dem regelmässigen börslichen Handel (Market Making) beauftragt und es erfolgt eine Kursstellung auf täglicher Basis. Die Modalität der Organisation des Anteilshandels sind in der diesbezüglichen Vereinbarung zwischen der Fondsleitung und der Swiss Finance & Property AG unter Einhaltung der anwendbaren Vorschriften geregelt.

Der Handel erfolgt laufend, zwischen 09:00 Uhr und 17:30 Uhr, während jedem offiziellen Handelstag der SIX Swiss Exchange. Die Schweizer Börse SIX Swiss Exchange ist täglich von Montag bis Freitag (ausser an eidgenössischen Feiertagen) geöffnet. Geld- und Briefkurse können bei der Swiss Finance & Property AG, SIX Financial Information und über Bloomberg abgerufen werden.

## 1.7 Bedingungen für die Ausgabe und Rücknahme von Fondsanteilen

Die Ausgabe von Anteilen ist jederzeit möglich. Sie darf nur tranchenweise erfolgen. Die Fondsleitung bestimmt die Anzahl der neu auszugebenden Anteile, das Bezugsverhältnis für die bisherigen Anleger, die Emissionsmethode für das Bezugsrecht und die übrigen Bedingungen in einem separaten Emissionsprospekt.

Der Anleger kann seinen Anteil jeweils auf das Ende eines Rechnungsjahres, unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten kündigen. Die Fondsleitung kann unter bestimmten Bedingungen die während eines Rechnungsjahres gekündigten Anteile vorzeitig zurückzahlen (vgl. Fondsvertrag § 17 Ziff. 2). Falls der Anleger die vorzeitige Rückzahlung wünscht, so hat er dies bei der Kündigung schriftlich zu verlangen. Die ordentliche wie auch die vorzeitige Rückzahlung erfolgen innerhalb von drei Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres (vgl. Fondsvertrag § 5 Ziff. 5).

Der Nettoinventarwert des Immobilienfonds wird zum Verkehrswert auf Ende des Rechnungsjahres und bei jeder Ausgabe von Anteilen berechnet.

Der Ausgabepreis ergibt sich wie folgt: im Hinblick auf die Ausgabe berechneter Nettoinventarwert, zuzüglich der Nebenkosten (Handänderungssteuern, Notariatskosten, Gebühren, marktconforme Courtagen, Anwaltshonorare, Abgaben usw.), die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus der Anlage des einbezahlten Betrages erwachsen und zuzüglich der Ausgabekommission. Die Höhe der Nebenkosten und der Ausgabekommission ist aus der nachfolgenden Ziff. 1.11 des Prospekts ersichtlich.

Der Rücknahmepreis ergibt sich wie folgt: im Hinblick auf die Rückgabe berechneter Nettoinventarwert, abzüglich der Nebenkosten, die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen und abzüglich der Rücknahmekommission. Die Höhe der Nebenkosten und der Rücknahmekommission ist aus der nachfolgenden Ziff. 1.11 des Prospekts ersichtlich.

Ausgabe- und Rücknahmepreis werden auf einen Franken gerundet.

Die Fondsleitung veröffentlicht den Verkehrswert des Fondsvermögens und den sich daraus ergebenden Inventarwert der Fondsanteile gleichzeitig mit der Bekanntgabe an die mit dem regelmässigen börslichen Handel der Anteile betraute Bank oder das damit betraute Wertpapierhaus in den Publikationsorganen.

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

## 1.8 Verwendung der Erträge

Die Ausschüttung der Erträge erfolgt jeweils jährlich, innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres. Die Fondsleitung kann zusätzlich Zwischenausschüttungen vornehmen.

## 1.9 Anlageziel und Anlagepolitik des Immobilienfonds

### 1.9.1 Anlageziel

Das Anlageziel des SF Sustainable Property Fund besteht hauptsächlich darin, das Vermögen des Immobilienfonds in Immobilienwerte und Immobilienprojekte in der ganzen Schweiz zu investieren. Der Hauptfokus dieses Immobilienfonds liegt auf Wohnnutzung, welche mindestens drei Viertel des Gesamtportfolios (gemessen am Soll-Nettomiettertrag) ausmachen muss. Der Immobilienfonds verfolgt eine systematische und schrittweise Optimierung der Liegenschaften hinsichtlich definierter Nachhaltigkeitskriterien (ESG) während der Haltedauer. Mit dem Ziel der Erreichung der Klimaziele 2030 und 2050 des Bundesrates (Netto Null bis spätestens 2050) wird ein Hauptfokus auf ökologische Kriterien (environmental, E) gelegt, insbesondere auf die Steigerung der Energieeffizienz und die Reduktion der Treibhausgas-Emissionen (genauer beschrieben in Ziff. 1.9.2).

### 1.9.2 Anlagepolitik

Dieser Immobilienfonds investiert in erster Linie in Grundstücke und andere gemäss Fondsvertrag zulässige Anlagen.

Der Immobilienfonds investiert in Projekte sowie Immobilien in der ganzen Schweiz. Projekte beinhalten Bauland mit rechtskräftiger Baubewilligung, sowie Bauland, Abbruchobjekte und angefangene Bauten, die erschlossen sind, über eine rechtskräftige Baubewilligung verfügen und für eine umgehende Überbauung geeignet sind. Der Immobilienfonds hält Immobilien in direktem Grundbesitz. Die Grundstücke werden im Grundbuch auf den Namen der Fondsleitung eingetragen, unter Anmerkung der Zugehörigkeit zum Immobilienfonds. Miteigentum an Grundstücken ist zulässig, sofern die Fondsleitung einen beherrschenden Einfluss ausüben kann.

Der Immobilienfonds berücksichtigt im gesamten Anlageprozess entlang der Immobilienlebens- und Investitionszyklen (Haltedauer) die sog. ESG-Vorgaben: Ökologische (environmental, E) und soziale (social, S) Kriterien sowie Aspekte der guten Unternehmensführung (corporate governance, G). Indem sich der Immobilienfonds den nachfolgend definierten Nachhaltigkeitsansätzen verpflichtet, sollen die Liegenschaften während der Haltedauer systematisch und schrittweise hinsichtlich ESG-Kriterien optimiert werden.

Der Anlageprozess umfasst eine Kombination der Nachhaltigkeitsansätze **Impact-Investing**, **ESG-Integration** und **Ausschlussprüfung (Negative Screening)**. Alle Nachhaltigkeitsansätze sowie daraus abgeleitete Massnahmen und Anlagekriterien beziehen sich auf das gesamte Liegenschaftsportfolio (100%) des Immobilienfonds. Zur Umsetzung der Nachhaltigkeitsansätze wurden entsprechende Schlüsselkennzahlen (key performance indicators, KPIs) definiert. Eine detaillierte Darstellung und Erläuterung der KPIs – inklusive Ist-Zustand und Zwischenziele bis 2050 – sowie der Nachhaltigkeitsstrategie des Immobilienfonds finden Sie hier. Zudem werden die Absenkpfade und die KPIs im Jahresbericht des Immobilienfonds, abrufbar auf [www.sfp.ch](http://www.sfp.ch), veröffentlicht. Zusätzlich veröffentlicht die SFP Gruppe jährlich einen umfassenden Nachhaltigkeitsbericht: [www.sfp.ch/sfp-group/nachhaltigkeit](http://www.sfp.ch/sfp-group/nachhaltigkeit). Des Weiteren nimmt der SF Sustainable Property Fund jährlich am GRESB Real Estate Assessment (Global Real Estate Sustainability Benchmarking) teil.

In Anwendung des Nachhaltigkeitsansatzes **Impact-Investing** soll der Immobilienfonds neben einer finanziellen Rendite auch eine messbare, positive ökologische Wirkung erzielen. Impact-Investitionen weisen drei Hauptmerkmale auf: Die Intentionalität einer Investition, welche eine positive ökologische Wirkung hat, der Management-Prozess, welcher eine direkte ökologische Wirkung ermöglicht, sowie die Messbarkeit der Wirkung durch relevante Schlüsselkennzahlen. Der Ansatz zielt insbesondere auf die Steigerung der Energieeffizienz und auf die Reduktion der Treibhausgas-Emissionen ab, in Anlehnung an die Klimaziele 2030 und 2050 des Bundesrates (Netto Null bis spätestens 2050).

In Anwendung des Nachhaltigkeitsansatzes **ESG-Integration** werden ESG-Risiken und ESG-Chancen auf der Grundlage eines systematischen Prozesses und geeigneter Forschungsquellen in die traditionelle Finanzanalyse und in Anlageentscheidungen miteinbezogen.

Der Gebäudesektor ist für einen grossen Teil des Energieverbrauchs in der Schweiz verantwortlich. Es ist die definierte Strategie des Immobilienfonds, Liegenschaften während der Haltedauer systematisch und schrittweise hinsichtlich Energieeffizienz und Treibhausgas-Ausstoss zu optimieren. Zur Steigerung der Energieeffizienz verpflichtet sich der Immobilienfonds, Bestandesliegenschaften entlang des Lebenszyklus auf die GEAK-Klasse C aufzuwerten (u.a. im Rahmen von Gesamterneuerungen). Der schweizweit einheitliche Gebäudeenergieausweis der Kantone (GEAK) bewertet die Qualität der Gebäudehülle und die Gesamtenergieeffizienz der Gebäudetechnik in sieben Klassen von A bis G (Darstellung der GEAK-Klassen A bis G [www.geak.ch](http://www.geak.ch)). Die GEAK-Klasse C steht hinsichtlich Effizienz der Gebäudehülle für «Altbauten mit umfassend erneuerter Gebäudehülle (Beispiel Minergie Systemerneuerung)» und hinsichtlich Gesamtenergieeffizienz für «umfassende Altbausanierung (Wärmedämmung und Gebäudetechnik), meist kombiniert mit erneuerbaren Energien». Bei Neubauten erreichen die Liegenschaften GEAK-Klasse B. Die GEAK-Klasse B steht hinsichtlich Effizienz der Gebäudehülle für «Gebäude mit einer thermischen Gebäudehülle, die den gesetzlichen Anforderungen entsprechen» und hinsichtlich Gesamtenergieeffizienz für «Gebäudehülle und Gebäudetechnik im Neubaustandard, Einsatz erneuerbarer Energien (Beispiel Minergie Systemerneuerung)». Weiter werden Neubauten mit SGNi (Schweizer Gesellschaft für

nachhaltige Immobilienwirtschaft [[www.sgni.ch](http://www.sgni.ch)] oder einem gleichwertigen Nachhaltigkeitslabel zertifiziert. Sofern die Zertifizierungskosten 5% der Gesamtbaukosten übersteigen, kann ausnahmsweise auf eine zusätzliche Zertifizierung verzichtet werden. Die Steigerung der Energieeffizienz wird mit den KPIs *Energieintensität im Betrieb* (alle Liegenschaften) sowie *Anteil erneuerbare Energie Wärme und Allgemiestrom* (Bestand) bzw. *Energiemix Allgemiestrom* (Neubau & Gesamterneuerungen) gemessen. Die Reduktion des Treibhausgas-Ausstosses wird mittels Liegenschaftenspezifischen Absenkpfeilen geplant. Die Einhaltung der Absenkpfeile wird insbesondere durch Gebäudehüllenerneuerungen, den Ersatz von Heizmedien sowie den Einsatz erneuerbarer Energieträger erreicht und mittels der KPIs *Treibhausgase Erstellung*, *Rezyklierte Rohstoffe*, *Energiemix Wärme* (je für Neubau & Gesamterneuerungen) und *Treibhausgasintensität* (alle Liegenschaften) gemessen.

Im sozialen Bereich (social, S) beabsichtigt der Immobilienfonds ein gutes Mobilitätsangebot durch Anbindung der Standorte an unterschiedliche Verkehrsmittel mit der Absicht, nachhaltige Mobilitätsangebote zunehmend zu fördern. Das nachhaltige Mobilitätsangebot wird insbesondere über die KPIs *Veloparkplätze* (alle Liegenschaften) und *E-Mobility-Ladestationen* (Neubau & Gesamterneuerungen) gemessen. Darüber hinaus werden bei Neubauten und Gesamterneuerungen im Zusammenhang mit der Aufenthaltsqualität sowie der Barrierefreiheit Normen angewandt (z.B. Minergie Eco ohne Zertifizierung oder SIA 500), welche die gesetzlichen Vorschriften überschreiten. Bei Bestandesliegenschaften wird die Aufenthaltsqualität mittels des KPIs *Score Komfort Mieterumfrage* gemessen.

Im Bereich der Unternehmensführung (corporate governance, G) liegt der Fokus auf transparentem Nachhaltigkeitsreporting sowie der Zertifizierung mit Nachhaltigkeitslabeln, welche Anleitung bieten, die definierten Nachhaltigkeitsziele zu erreichen und Zielkonflikte zu verhindern (zum Beispiel GRESB). Es wurde eine ESG-Task Force geschaffen, welche den Immobilienfonds in Nachhaltigkeitsbelangen berät. Zudem wird für sämtliche Portfolio-Liegenschaften ein Risk Assessment durchgeführt, welches Nachhaltigkeitsrisiken berücksichtigt.

In Anwendung des Nachhaltigkeitsansatzes **Ausschlussprüfung** werden Liegenschaften aufgrund definierter Ausschlusskriterien aus der Anlagepolitik ausgeschlossen. Liegenschaften dürfen nicht weiter als einen Kilometer von einem Bahnhof oder einer vergleichbaren Anbindung des Öffentlichen Verkehrs an ein Ballungszentrum (bspw. Anbindung an ein städtisches Tram- oder Busnetz) entfernt sein. Darüber hinaus schliesst die Fondsleitung Gewerbemieten aus der Glücksspiel-, Rüstungs- und der Sexindustrie explizit aus.

Die Nachhaltigkeitsansätze wurden basierend auf der Nachhaltigkeitsstrategie des Immobilienfonds gewählt. Um der Dynamik des Themas Nachhaltigkeit gerecht zu werden, wird die Nachhaltigkeitsstrategie mindestens alle fünf Jahre systematisch überarbeitet und im Bedarfsfall neu ausgerichtet.

Die Nachhaltigkeitsansätze wurden gezielt ausgesucht, um eine positive Wirkung auf ausgesuchte ESG-Aspekte zu erreichen und die negativen und möglicherweise schwerwiegenden Folgen auf Nachhaltigkeitsaspekte zu minimieren. Im Zusammenhang mit den gewählten Nachhaltigkeitsansätzen entstehen Chancen und Risiken auf den Anlagewert des Immobilienfonds, welche genauer unter Ziff. 1.14 beschrieben werden.

### 1.9.3 Der Einsatz von Derivaten

Die Fondsleitung setzt keine Derivate ein.

## 1.10 Nettoinventarwert

Der Nettoinventarwert eines Anteils ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten des Immobilienfonds sowie um die bei einer allfälligen Liquidation des Immobilienfonds wahrscheinlich anfallenden Steuern, dividiert durch die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile. Er wird auf zwei Stellen nach dem Komma gerundet.

## 1.11 Vergütungen und Nebenkosten

### 1.11.1 Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens (Auszug aus § 19 des Fondsvertrags)

Verwaltungskommission der Fondsleitung

höchstens 1.00% p.a.  
(des Gesamtfondsvermögens)

Die Kommission wird verwendet für die Leitung des Immobilienfonds und der Immobiliengesellschaft, die Vermögensverwaltung und gegebenenfalls für die Vertriebstätigkeit in Bezug auf den Immobilienfond.

Ausserdem werden damit die folgenden Dienstleistung Dritter vergütet:

- Fondsbuchhaltungsdienstleistungen.

Ebenfalls werden aus der Verwaltungskommission der Fondsleitung Retrozessionen und/oder Rabatte gemäss Ziff. 1.11.3 des Prospekts bezahlt.

Depotbankkommission der Depotbank

höchstens 0.05% p.a.  
des Nettofondsvermögens des Immobilienfonds

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

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

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

### 1.11.2 Total Expense Ratio

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

31.12.2022	TER <sub>REF</sub> GAV	0.78%
	TER <sub>REF</sub> MV	1.03%
31.12.2023	TER <sub>REF</sub> GAV	0.77%
	TER <sub>REF</sub> MV	1.17%
31.12.2024	TER <sub>REF</sub> GAV	0.74%
	TER <sub>REF</sub> MV	1.05%

### 1.11.3 Zahlung von Retrozessionen und Rabatten

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

- Abklären und Beantworten von auf das Anlageprodukt oder den Anbieter bezogenen speziellen Anfragen von Anlegern;
- Organisation von Roadshows;
- die Teilnahme an Veranstaltungen und Messen;
- Zugänglichmachen von gesetzlich vorgeschriebenen Dokumenten sowie Marketingdokumenten;
- Schulung von Vertriebsmitarbeitenden.

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

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

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

Die Fondsleitung und deren Beauftragte können im 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 und Kosten zu reduzieren. Rabatte sind zulässig, sofern sie

- aus Gebühren bezahlt werden, welche dem Fondsvermögen belastet wurden und somit das Fondsvermögen nicht zusätzlich belasten;
- aufgrund von objektiven Kriterien gewählt werden;
- sämtlichen Anlegern, welche die objektiven Kriterien erfüllen und die Rabatte verlangen, unter gleichen zeitlichen Voraussetzungen im gleichen Umfang gewährt werden.

Als objektive Kriterien zur Gewährung von Rabatten durch die Fondsleitung gelten zum Beispiel:

- Das vom Anleger gezeichnete bzw. von ihm gehaltene Gesamtvolumen in diesen und gegebenenfalls in anderen kollektiven Kapitalanlagen oder sonstigen Finanzprodukte der Fondsleitung;
- Die Höhe der vom Anleger generierten Gebühren;
- Das vom Anleger praktizierte Anlegerverhalten (z.B. die erwartete Anlagedauer);
- Die Unterstützungsbereitschaft des Anlegers in der Lancierungsphase des Fonds.

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

#### 1.11.4 Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger (Auszug aus §18 des Fondsvertrags)

Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung, Depotbank und/oder Vertreibern im In- und Ausland:	höchstens 5.00%
Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung, Depotbank und/oder Vertreibern im In- und Ausland:	höchstens 2.00%

Nebenkosten zugunsten des Fondsvermögens, die dem Fonds aus der Anlage des einbezahlten Betrages bzw. Verkauf von Anlagen erwachsen (Auszug aus § 18 Ziff. 3 des Fondsvertrages).

Zuschlag zum Inventarwert:	höchstens 3.00%
Abzug vom Inventarwert:	höchstens 5.00%

#### 1.11.5 Gebührenteilungsvereinbarung („commission sharing agreements“) und geldwerte Vorteile („soft commissions“)

Die Fondsleitung hat keine Gebührenteilungsvereinbarungen («commission sharing agreements») geschlossen.

Die Fondsleitung hat keine Vereinbarungen bezüglich so genannten «soft commissions» geschlossen.

#### 1.11.6 Anlagen in verbundene kollektive Kapitalanlagen

Bei Anlagen in kollektive Kapitalanlagen, welche die Fondsleitung unmittelbar oder mittelbar selbstverwaltet, oder die von einer Gesellschaft verwaltet werden, mit der die Fondsleitung durch eine gemeinsame Verwaltung, Beherrschung oder durch eine wesentliche direkte oder indirekte Beteiligung verbunden ist, wird keine Ausgabe- und Rücknahmekommission belastet.

## 1.12 Einsicht der Berichte

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

## 1.13 Rechtsform des Anlagefonds

Der Anlagefonds ist ein Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006.

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

## 1.14 Die wesentlichen Risiken

Der Immobilienfonds untersteht den Anlegerschutzvorschriften des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG). Diese Vorschriften können die erwähnten Risiken allenfalls mindern, nicht jedoch ausschliessen. Anleger, die den Kauf von Immobilienfondsanteilen des Immobilienfonds in Erwägung ziehen, sollten die nachstehenden, spezifischen, jedoch nicht abschliessenden Risikofaktoren berücksichtigen. Solche Risiken können einzeln oder in Kombination die Ertragslage des Immobilienfonds 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:

**Konjunkturelle Entwicklung:** Der Immobilienfonds investiert in Immobilien und Immobilienprojekte in der Schweiz. Der Anlagefonds 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 Immobilienfonds 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 Anlagefonds ebenfalls negativ beeinflussen.

**Veränderungen des Schweizer Immobilienmarkts:** 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 sowohl auf dem Mieter- als auch auf dem Eigentümermarkt auftreten. So kann ein Überangebot zu einer Reduktion der Mieterträge und der Immobilienpreise führen.

Es können keine zuverlässigen Aussagen zur künftigen Entwicklung des schweizerischen Immobilienmarkts gemacht werden. Es ist nicht auszuschliessen, dass die Wertentwicklung von Immobilien je nach ihrem Standort sehr unterschiedlich sein kann.

**Zinsentwicklung und Refinanzierungsrisiko:** Kredit- und Kapitalmarktzinssätze sind ständigen, nicht immer vorhersehbaren Veränderungen ausgesetzt. Insbesondere Veränderungen des Hypothekenzinssatzes und der Inflation bzw. der 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.

**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 Immobilienfonds per jeweiligem Stichtag festgelegten und von Schät-

zungsexperten geprüften Werte der Liegenschaften können deshalb von dem bei einem Verkauf der Liegenschaft erzielten Preis abweichen, zumal der Verkaufspreis von Angebot und Nachfrage zum Zeitpunkt des Verkaufs abhängt.

**Wettbewerb:** Die Bewirtschaftung von Immobilien, insbesondere von Geschäftsliegenschaften, kann sich verändern (Miete statt Kauf, Ausgliederung von Immobilien und/oder des Immobilienmanagements) und den Wettbewerb verstärken. Dies kann Auswirkungen auf die Preise haben und zu einem sich bereits abzeichnenden Konzentrationsprozess führen. So gibt es auch bei langfristig vermieteten Immobilien keine Garantie, dass diese nach Auslaufen des Mietvertrags wieder zu mindestens ebenso guten Konditionen vermietet werden können.

**Sektorspezifische 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 Immobilienanlagen investiert werden können und diese vorübergehend eine grössere Position in den Büchern der Gesellschaft darstellen.

**Handel/Preisbildung:** Es gibt keine Gewissheit, dass stets ein genügend liquider Markt für Fondsanteile bzw. etwaige Bezugsrechte des Immobilienfonds 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 Nettoinventarwert gehandelt werden; der Anteilskurs kann unter Umständen erheblich vom Nettoinventarwert des Anteils abweichen (Agio/Disagio). Überdies muss beachtet werden, dass eine Steigerung des Anteilskurses in der Vergangenheit kein Indiz für eine entsprechende Entwicklung in der Zukunft ist.

Werden Fondsanteile während längerer Zeit unter dem Nettoinventarwert gehandelt, so kann dies das Risiko von Kündigungen von Fondsanteilen durch Investoren erhöhen. Die Fondsleitung ist zur Rücknahme der Anteile unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten auf das Ende eines Rechnungsjahres zu den im Fondsvertrag festgelegten Bedingungen verpflichtet. Sowohl die Rücknahme als auch ein vorübergehender und ausnahmsweiser Aufschub der Rückzahlung der Anteile im Interesse der Gesamtheit der Anleger (vgl. § 17 Ziff. 5), dies u.a. wenn zahlreiche Anteile gekündigt werden, kann mit erheblichen Auswirkungen auf den Anteilskurs am Sekundärmarkt verbunden sein.

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

**Risiken im Zusammenhang mit der Erstellung von Bauten und Bauprojekten:** 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. Bei der Realisierung von Bauprojekten kann es zu Überschreitungen der budgetierten Kosten kommen, etwa aufgrund behördlicher Auflagen, Unfällen, ungenügender Versicherungsdeckung, unvorhergesehener Schwierigkeiten beim Bau oder Fehlern in der Planungs- 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.

Während der Realisierung eines Bauprojektes kann es vorkommen, dass sich die Annahmen über die Wirtschaftlichkeit eines Projekts 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.

**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.

**Ereignisse höherer Gewalt:** Immobilien können Elementen höherer Gewalt ausgesetzt sein, etwa Naturereignissen (z.B. Wirbelstürmen, Erdbeben und Überschwemmungen), kriegerischen oder terroristischen Ereignissen, Sabotageakten, Pandemien sowie Streiks. Nicht für alle Ereignisse besteht ein Versicherungsschutz und sofern ein solcher besteht, kann es sein, dass die Versicherung die Schäden nicht in vollem Umfang ersetzt. Entsprechende Ereignisse können die Ertrags- und Finanzlage negativ beeinflussen. Es ist damit zu rechnen, dass gewisse Naturereignisse mit dem Klimawandel häufiger und extremer werden.

**IT und Cyber Risiken:** Mit der Digitalisierung wächst die Abhängigkeit der Gesellschaft von Informations- und Kommunikationstechnologien, welche zu ausgeprägten Verwundbarkeiten führen kann. Ausfälle und Störungen von IT-Systemen, insbesondere aufgrund von Cyberangriffen, können die Verfügbarkeit, Vertraulichkeit und Integrität von kritischen Dienstleistungen und Funktionen beeinträchtigen. Die Datensicherheit und ein Ausbleiben von Funktionsstörungen und –unterbrechungen können nicht immer garantiert werden.

**Interessenkonflikte:** Gewisse für diesen Immobilienfonds tätigen Mitarbeitenden der Swiss Finance & Property Funds AG sind auch für andere Immobilienfonds und/oder Drittmandate der Swiss Finance & Property Funds AG tätig. Daraus können sich mögliche Interessenkonflikte ergeben. Auch seitens der Fondsleitung und deren Beauftragten können Interessenkonflikte entstehen. Obwohl die Fondsleitung und deren Beauftragte Massnahmen getroffen haben, um diese potentiellen Interessenkonflikte zu identifizieren, zu entschärfen und zu bewältigen, können diese nicht vollständig ausgeschlossen werden.

**Dritt- und Zentralverwahrer:** Die Depotbank kann Dritt- und Zentralverwahrung im In- und Ausland mit der Aufbewahrung des Fondsvermögens beauftragen. Die Dritt- und Zentralverwahrer 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.

**Gesetzes- und Praxisänderungen:** 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:** Die Fondsleitung kann 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 bergen teilweise beträchtliche Kosten- und Reputationsrisiken.

**Nachhaltigkeit:** Aktuell fehlt eine in der Schweiz etablierte standardisierte und harmonisierte Definition der Nachhaltigkeit. Zudem bestehen unterschiedliche Ansätze und Interpretationen bei der Festlegung und Umsetzung von nachhaltigen Anlagezielen und deren Abgrenzung zur Einhaltung von verbindlichen Vorschriften (bspw. die Netto Null Strategie des Bundesrats). Dies lässt der Fondsleitung ein gewisses subjektives Ermessen bei der Ausgestaltung und Anwendung von Nachhaltigkeitsaspekten sowie auch der Kategorisierung des Immobilienfonds in Bezug auf Nachhaltigkeit. Es besteht das Risiko, dass solche Einschätzungen nicht geteilt werden, mögliche zukünftige Definitionen von Nachhaltigkeit nicht mit den derzeit verwendeten Ansätzen in Einklang stehen und die Fondsleitung die Anlagepolitik jeweils überarbeiten und anpassen muss.

**Nachhaltigkeitsrisiken:** Ereignisse mit Bezug zu ökologischen, sozialen oder die Unternehmensführung betreffenden Themen können bei ihrem Eintreten einen wesentlichen Einfluss auf den Wert des Immobilienfonds haben. Verbunden sind diese Risiken hauptsächlich mit aus dem Klimawandel resultierenden Ereignissen und mit

der Reaktion der Gesellschaft auf den Klimawandel. Neue Gesetzgebungen und Vorschriften, sowie technologischer Wandel können ebenfalls Nachhaltigkeitsrisiken schaffen. Die Auswirkungen des Eintritts eines Nachhaltigkeitsrisikos können vielfältig sein und variieren je nach spezifischem Nachhaltigkeitsrisiko sowie betroffenen Regionen und Sektoren. In der Regel wird der Eintritt eines Nachhaltigkeitsrisikos eine negative Auswirkung auf den Wert, unter Umständen auch einen vollständigen Wertverlust, zur Folge haben.

**Besondere Risiken im Zusammenhang mit den gewählten Nachhaltigkeitsansätzen:** Mittels den gewählten Nachhaltigkeitsansätzen soll die Einhaltung der Klimaziele des Bundesrates 2030 und 2050 (Netto Null bis spätestens 2050) sichergestellt werden. Es besteht das Risiko, dass der Bundesrat diese Klimaziele verschärfen oder revidieren muss. Die Umsetzung der gewählten Nachhaltigkeitsansätze wird an definierten Absenkpfeilen und KPIs gemessen. Letztere basieren auf direkt erhobenen oder von Drittanbietern bezogenen Daten, deren Richtigkeit und Vollständigkeit nur eingeschränkt überprüfbar sind und deren Verfügbarkeit nicht garantiert werden kann. Daher besteht das Risiko, dass ein falsches oder unvollständiges Bild über den Fortschritt der Nachhaltigkeitsentwicklung entsteht. Weiter besteht das Risiko, dass die von der Fondsleitung definierten Absenkpfeile nicht eingehalten werden können oder die Einhaltung der von der Fondsleitung definierten Absenkpfeile zu erhöhten Kosten für den Immobilienfonds führen. Die Anwendung von Ausschlüssen im Anlageprozess kann dazu führen, dass vorteilhafte Anlagen nicht getätigt werden und ganze Wirtschaftssektoren mit positiven Renditeaussichten nicht berücksichtigt werden, was unter Umständen eine geringere Diversifikation mit sich ziehen kann. Sämtliche mit den gewählten Nachhaltigkeitsansätzen verbundene Risiken sind in bestehende Risiko Management Prozesse integriert.

## 1.15 Liquiditätsrisikomanagement

Die Fondsleitung stellt ein angemessenes Liquiditätsmanagement sicher. Die Fondsleitung beurteilt die Liquidität des Anlagefonds jährlich unter verschiedenen Szenarien und dokumentiert diese. Die verwendeten Instrumente und Modelle erlauben die Analyse verschiedener Szenarien sowie Stresstests. Insbesondere wird die Rücknahme von Anteilen zu den im Fondsvertrag festgelegten Bedingungen analysiert. Reichen die bestehenden liquiden Mittel für die Bedienung der Rücknahmen unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten auf das Ende eines Rechnungsjahres nicht aus, so besteht die Möglichkeit kurzfristiger Kreditaufnahmen, oder der Veräußerung von Liegenschaften mit entsprechenden Konzessionen beim Transaktionspreis, wodurch die Anlagerendite und die Diversifikation des Fonds negativ beeinflusst werden. Im Interesse der Gesamtheit der Anleger kann die Fondsleitung die Rücknahme vorübergehend und ausnahmsweise aufschieben.

## 2 Informationen über die Fondsleitung

### 2.1 Allgemeine Angaben zur Fondsleitung

Die Fondsleitung ist die Swiss Finance & Property Funds AG. Seit der Gründung im Jahre 2006 als Aktiengesellschaft ist die Fondsleitung mit Sitz in Zürich im Fondsgeschäft tätig.

### 2.2 Weitere Angaben zur Fondsleitung

Die Fondsleitung verwaltet in der Schweiz per 30. Juni 2024 insgesamt drei Immobilienfonds und zwei übrige Fonds für traditionelle Anlagen, wobei sich die Summe der verwalteten Vermögen am 30. Juni 2024 auf rund CHF 3'445 Mio. belief.

Weiter erbringt die Fondsleitung per 31. Dezember 2024 insbesondere die folgenden Dienstleistungen:

- Gründung, Leitung und Verwaltung von kollektiven Kapitalanlagen;
- Vermögensberatung und -verwaltung für professionelle, institutionelle und Privatkunden im Immobilien- und Infrastrukturbereich;
- Anlageberatung für professionelle, institutionelle und Privatkunden Anleger im Immobilien- und Infrastrukturbereich;
- Aufbewahrung und technische Verwaltung kollektiver Kapitalanlagen.

#### **Swiss Finance & Property Funds AG**

**Seefeldstrasse 27**

**CH-8008 Zürich**

[www.sfp.ch](http://www.sfp.ch)

### 2.3 Verwaltungs- und Leitorgane

#### 2.3.1 Mitglieder des Verwaltungsrats

##### **Adrian Murer, Präsident**

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: CEO der Swiss Finance & Property Group AG, Zürich, Verwaltungsratspräsident der Swiss Finance & Property AG, Verwaltungsratspräsident der SFP Infrastructure Partners AG, Zürich, Mitglied des Verwaltungsrats der Viga RE Management ApS, Kopenhagen, Mitglied des Verwaltungsrats der EROP GENERATION AG, Lugano, Verwaltungsratspräsident der STRABAG AG, Schlieren, sowie Mitglied des Investment Committees (IC) der SF Urban Properties AG, Zürich.

##### **Gertrud Stoller-Laternser, Mitglied**

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Mitglied des Verwaltungsrats der Swiss Finance & Property Group AG, Zürich, sowie Stiftungsrätin BVK Pensionskasse Kanton Zürich, Zürich.

##### **Dr. Peter Staub, Mitglied**

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Verwaltungsratspräsident der pom+Consulting AG, Zürich, Verwaltungsratspräsident der keeValue AG, Brugg, Verwaltungsratspräsident der S-TATES AG, Windisch, sowie Mitglied des Verwaltungsrats der viboo AG, Dübendorf.

### 2.3.2 Geschäftsführung

#### **Bruno Kurz, CEO**

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Mitglied der Geschäftsleitung der Swiss Finance & Property Group AG, Zürich, CEO der SF Urban Properties AG, Zürich sowie Mitglied des Verwaltungsrats der REI CO-MAN SA, Lugano (seit dem 3. Februar 2025).

Relevante Tätigkeiten innerhalb der Fondsleitung: Mitglied des Verwaltungsrats der SFP Retail AG, Zürich.

#### **Reto Schnabel, CFO**

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Verwaltungsratspräsident der Boller Winkler AG, Turbenthal, Stiftungsratspräsident des Wohlfahrtsfonds der Boller Winkler Gruppe, Turbenthal, sowie Verwaltungsratspräsident der Schlossberg Switzerland AG, Turbenthal.

Relevante Tätigkeiten innerhalb der Fondsleitung: Verwaltungsratspräsident der SFP Retail AG, Zürich, und der SFP Commercial Properties AG, Zürich.

#### **Thomas Lavater, Head Direct Funds & Foundation**

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Dozent an der HWZ Hochschule für Wirtschaft, Zürich.

Relevante Tätigkeiten innerhalb der Fondsleitung: Mitglied des Verwaltungsrats der SFP Retail AG, Zürich sowie Mitglied des Verwaltungsrats der SFP Commercial Properties AG, Zürich.

*Alle Angaben zu den relevanten Tätigkeiten der Verwaltungsrats- und Geschäftsleitungsmitglieder beziehen sich (wo nicht anders angegeben) auf das Datum des Prospekts.*

## 2.4 Gezeichnetes und einbezahltes Kapital

Die Höhe des gezeichneten Aktienkapitals der Fondsleitung beträgt seit ihrer Gründung im Oktober 2006 CHF 1 Mio. Das Aktienkapital ist in Namenaktien eingeteilt und voll einbezahlt.

Die Swiss Finance & Property Funds AG ist eine 100%ige Tochtergesellschaft der Swiss Finance & Property Group AG, Zürich. An der Swiss Finance & Property Group AG sind die folgenden natürlichen Personen beteiligt:

- Hans Peter Bauer, Zürich: 67.04 %
- Adrian Schenker, Hünenberg: 23.46 %

Die Swiss Finance & Property Group AG, Zürich und Mitglieder ihrer Geschäftsleitung halten die restlichen 9.5% der Aktien. Das Stimmrecht und die damit verbundenen Rechte der durch die Swiss Finance & Property Group AG gehaltenen Aktien ruhen.

## 2.5 Übertragung der Anlageentscheide

Die Swiss Finance & Property Funds AG trifft die Anlageentscheide für den Immobilienfonds selbst. Die Mitarbeitenden der Swiss Finance & Property Funds AG zeichnen sich durch ihre langjährige Erfahrung im Bereich der indirekten und direkten Immobilienanlagen aus.

## 2.6 Ausübung von Mitgliedschafts- und Gläubigerrechten

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

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

## 3 Allgemeine Angaben zur Depotbank

### 3.1 Allgemeine Angaben zur Depotbank

Depotbank ist die UBS Switzerland AG, Bahnhofstrasse 45, 8001 Zürich. Die Bank wurde 2014 als Aktiengesellschaft mit Sitz in Zürich gegründet und übernahm per 14. Juni 2015 das in der Schweiz gebuchte Privat- und Unternehmenskundengeschäft sowie das in der Schweiz gebuchte Wealth Management Geschäft von UBS AG.

### 3.2 Weitere Angaben zur Depotbank

UBS Switzerland AG bietet als Universalbank eine breite Palette von Bankdienstleistungen an. UBS Switzerland AG ist eine Konzerngesellschaft von UBS Group AG. UBS Group AG gehört mit einer konsolidierten Bilanzsumme von USD 1 104 364 Mio. und ausgewiesenen Eigenmitteln von USD 57 218 Mio. per 31. Dezember 2022 zu den finanzstärksten Banken der Welt. Sie beschäftigt weltweit 72 597 Mitarbeiter in einem weit verzweigten Netz von Geschäftsstellen.

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.

Damit gehen folgende Risiken einher: Dritt- und Zentralverwahrung bringt es mit sich, dass die Fondsleitung an den hinterlegten Wertpapieren nicht mehr das Allein-, sondern nur noch das Miteigentum hat. Sind die Dritt- und Zentralverwahrer überdies nicht beaufsichtigt, so dürften sie organisatorisch nicht den Anforderungen genügen, welche an Schweizer Banken gestellt werden.

Die Depotbank haftet für den durch den Beauftragten verursachten Schaden, sofern sie nicht nachweisen kann, dass sie bei der Auswahl, Instruktion und Überwachung die nach den Umständen gebotene Sorgfalt angewendet hat.

Die Depotbank ist bei den US-Steuerbehörden als Reporting Financial Institution unter einem Model 2 IGA im Sinne der Sections 1471-1474 des U.S. Internal Revenue Code (Foreign Account Tax Compliance Act, einschliesslich diesbezüglicher Erlasse, «FATCA») angemeldet.

## 4 Informationen über Dritte

### 4.1 Zahlstellen

Zahlstelle in der Schweiz ist die UBS Switzerland AG, Bahnhofstrasse 45, 8001 Zürich, mit sämtlichen Geschäftsstellen in der Schweiz.

### 4.2 Vertreiber

Mit der Vertriebstätigkeit in Bezug auf den Immobilienfonds sind folgende Institute beauftragt worden:

**Swiss Finance & Property AG, Zürich**

**Swiss Finance & Property Deutschland GmbH, Frankfurt, als gebundener Vermittler**

Die Fondsleitung ist berechtigt, weitere Vertreiber einzusetzen.

### 4.3 Übertragung weiterer Teilaufgaben

Die Fondsbuchhaltung ist an die Huwiler Treuhand AG in Ostermundigen (Alexander Schneider & Christoph Hübscher) übertragen. Die Huwiler Treuhand AG zeichnet sich aus durch ihre langjährige Erfahrung in der Erbringung von Buchhaltungsdienstleistungen im Anlagefondsbereich und besondere Fachkenntnisse von verwaltungstechnischen Aufgaben in diesem Gebiet. Die genaue Ausführung des Auftrags regelt ein zwischen der Fondsleitung und der Huwiler Treuhand AG abgeschlossener Vertrag.

Die Liegenschaftenverwaltung ist an die GRIBI Bewirtschaftung AG in Basel (Mirjam Flury, Hueseyin Deyilmez), die IBSG AG in Gossau (Sabrina Steffen, Petra Niemann) und an die Livit AG in Zürich (Silvio Carbone, Martin Rauber) übertragen. Die Verwaltungen zeichnen sich aus durch ihre langjährige Erfahrung in der Erbringung von Dienstleistungen im Liegenschaftsbereich. Die genaue Ausführung des Auftrags regelt ein zwischen der Fondsleitung und der jeweiligen Verwaltung abgeschlossener Vertrag.

### 4.4 Schätzungsexperte

Die Fondsleitung hat mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde die Firma Wüest Partner AG, Zürich als Schätzungsexperte beauftragt. Wüest Partner AG zeichnet sich aus durch ihre langjährige Erfahrung in der Schätzung von Immobilienwerten. Die genaue Ausführung des Auftrages regelt ein zwischen der Swiss Finance & Property Funds AG und der Wüest Partner AG abgeschlossener Vertrag. Innerhalb der Wüest Partner AG wurden folgende Hauptverantwortliche beauftragt:

- Patrik Schmid, Chartered Surveyor MRICS, Master of Advanced Studies in Management, Technology and Economics, Dipl. Architekt ETH, Vorsitzender der Geschäftsleitung und Partner bei der Wüest Partner AG
- Iván Antón, Master of Science Real Estate (CUREM). Architekt ETH, Akkreditierter GEAK-Experte. Partner bei der Wüest Partner AG
- Moritz Menges, Chartered Surveyor MRICS, Diplom-Wirtschaftsingenieur Immobilientechnik und -wirtschaft, Real Estate Investment Advisor (EBS), Partner bei der Wüest Partner AG

## 5 Weitere Informationen

### 5.1 Nützliche Hinweise

Valorenummer 12079125

Rechnungseinheit CHF (Schweizer Franken)

### 5.2 Publikation des Immobilienfonds

Weitere Informationen über den Immobilienfonds sind im jeweils letzten Jahres- bzw. Halbjahresbericht enthalten. Zudem können aktuellste Informationen unter [www.sfp.ch](http://www.sfp.ch) abgerufen werden.

Bei einer Fondsvertragsänderung, einem Wechsel der Fondsleitung oder der Depotbank sowie der Auflösung des Immobilienfonds erfolgt die Veröffentlichung durch die Fondsleitung durch einmalige Publikation auf der elektronischen Plattform der Swiss Fund Data ([www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch)).

Die Fondsleitung publiziert die Ausgabe- und Rücknahmepreise beziehungsweise den Nettoinventarwert mit dem Hinweis «exklusive Kommissionen» bei jeder Ausgabe und Rücknahme von Anteilen auf der Homepage der Swiss Fund Data ([www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch)). Die Kurse der kotierten Fondsanteile werden täglich publiziert. Zusätzlich publiziert die Fondsleitung die Rücknahme- und Ausgabepreise spätestens am letzten Arbeitstag des Folgemonats auf der Homepage der Swiss Fund Data ([www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch)).

### 5.3 Versicherungen der Immobilien

Die sich im Eigentum dieses Immobilienfonds befindlichen Immobilien sind grundsätzlich gegen Feuer- und Wasserschäden sowie Schäden infolge haftpflichtrechtlich relevanter Ursachen versichert. Mietertragsausfälle als Folgekosten von Feuer- und Wasserschäden sind in diesem Versicherungsschutz eingeschlossen. Nicht versichert sind jedoch Erdbebenschäden und deren Folgen. Ab dem Jahr 2024 sind Immobilien im Kanton Basel-Stadt und Basel-Landschaft zusätzlich durch eine Erdbebenversicherung abgesichert.

### 5.4 Verkaufsrestriktionen

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

- a) Für folgende Länder liegt eine Bewilligung für die Vertriebstätigkeit vor: Schweiz und über einen gebundenen Vermittler in Deutschland.
- b) Anteile dieses Immobilienfonds dürfen innerhalb der USA und ihren Territorien weder angeboten, verkauft noch ausgeliefert werden. Anteile dieses Immobilienfonds dürfen Bürgern der USA oder Personen mit Wohnsitz oder Sitz in den USA und/oder anderen natürlichen oder juristischen Personen, deren Einkommen und/oder Erträge, ungeachtet der Herkunft, der US Einkommenssteuer unterliegen, sowie Personen, die gemäss Regulation S des US Security Act von 1933 und/oder US Commodity Exchange Act in der jeweils gültigen Fassung als US-Personen gelten, weder angeboten, verkauft noch ausgeliefert werden.

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

## 6 Weitere Anlageinformationen

### 6.1 Bisherige Ergebnisse

Für Informationen zu bisherigen Ergebnissen des Immobilienfonds können Jahres- bzw. Halbjahresberichte bei der Fondsleitung, der Depotbank und allen Vertriebern kostenlos bezogen werden.

### 6.2 Profil des typischen Anlegers

Der Fonds eignet sich für Anleger mit einem mittel- bis langfristigen Anlagehorizont, welche sich durch eine mittlere Risikobereitschaft auszeichnen. Die Anleger können zeitweilige Schwankungen des Inventarwertes der Fondsanteile in Kauf nehmen und sind nicht auf einen bestimmten Termin hin auf eine Realisierung der Anlage angewiesen.

## 7 Ausführliche Bestimmungen

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

## Teil II: Fondsvertrag

### I. Grundlagen

#### § 1 Bezeichnung, Firma und Sitz von Fondsleitung und Depotbank

1. Unter der Bezeichnung «SF Sustainable Property Fund» besteht ein vertraglicher Anlagefonds der Art «Immobilienfonds» im Sinne von Art. 25 ff. i.V.m. Art. 58 ff. des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG).
2. Fondsleitung ist die Swiss Finance & Property Funds AG, Zürich.
3. Depotbank ist die UBS Switzerland AG, Zürich.
4. 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 den Anlegern<sup>[2]</sup> einerseits und Fondsleitung sowie Depotbank andererseits werden durch den vorliegenden Fondsvertrag und die einschlägigen Bestimmungen der Kollektivanlagengesetzgebung geordnet.

<sup>[2]</sup> Aus Gründen der einfachen Lesbarkeit wird auf die geschlechterspezifische Differenzierung, z.B. Anlegerinnen und Anleger, verzichtet. Entsprechende Begriffe gelten grundsätzlich für alle Geschlechter.

#### § 3 Die Fondsleitung

1. Die Fondsleitung verwaltet den Immobilienfonds 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 Immobilienfonds gehörenden Rechte geltend.
2. Die Fondsleitung und ihre Beauftragten unterliegen der Treue-, Sorgfalts- und Informationspflicht. Sie handeln unabhängig und wahren ausschliesslich die Interessen der Anleger. Sie treffen die organisatorischen Massnahmen, die für eine einwandfreie Geschäftsführung erforderlich sind. Sie legen Rechenschaft ab über die von ihnen verwalteten kollektiven Kapitalanlagen und informieren über sämtliche den Anlegern direkt oder indirekt belasteten Gebühren und Kosten sowie über von Dritten zugeflossene Entschädigungen, insbesondere Provisionen, Rabatte oder sonstige vermögenswerte Vorteile.
3. Die Fondsleitung darf 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 Person, 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 Fondsvertrages bei der Aufsichtsbehörde einreichen (siehe § 27).

5. Die Fondsleitung kann den Immobilienfonds mit anderen Immobilienfonds gemäss den Bestimmungen von § 24 vereinigen, gemäss den Bestimmungen von § 25 in eine andere Rechtsform einer kollektiven Kapitalanlage umwandeln oder 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 zum Immobilienfonds gehören, die Vorschriften des KAG und des Fondsvertrags einhalten.
8. Die Fondsleitung, sowie deren Beauftragte und die ihnen nahestehenden natürlichen und juristischen Personen dürfen vom Immobilienfonds keine Immobilienwerte übernehmen oder ihm abtreten.  
Die Aufsichtsbehörde kann in begründeten Einzelfällen Ausnahmen vom Verbot von Geschäften mit nahe stehenden Personen bewilligen, wenn die Ausnahme im Interesse der Anleger ist und zusätzlich zur Schätzung der ständigen Schätzungsexperten des Immobilienfonds ein von diesen beziehungsweise deren Arbeitgeber und von der Fondsleitung sowie der Depotbank des Immobilienfonds unabhängiger Schätzungsexperte die Marktkonformität des Kaufs- und Verkaufspreises des Immobilienfonds 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 Treuepflicht bei Immobilienanlagen.  
Die Fondsleitung erwähnt im Jahresbericht des Immobilienfonds die bewilligten Geschäfte mit nahestehenden Personen.

## § 4 Die Depotbank

1. Die Depotbank bewahrt das Fondsvermögen 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 des Immobilienfonds beziehen, der Gegenwert innert der üblichen Fristen übertragen wird. Sie benachrichtigt die Fondsleitung, falls der Gegenwert nicht innert der üblichen Frist erstattet wird, und von der Gegenpartei Ersatz für den betroffenen Vermögenswert fordert, 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.  
Die Depotbank 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 Fondsvermögens beauftragen, soweit dies im Interesse einer sachgerechten Verwahrung liegt. Sie prüft und überwacht, ob der von ihr beauftragte Dritt- oder Zentralverwahrer:

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

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

Für Finanzinstrumente darf die Übertragung im Sinne des vorstehenden Absatzes nur an beaufsichtigte Dritt- oder Zentralverwahrer erfolgen. Davon ausgenommen ist die zwingende Verwahrung an einem Ort, an dem die Übertragung an beaufsichtigte Dritt- oder Zentralverwahrer nicht möglich ist, wie insbesondere aufgrund zwingender Rechtsvorschriften oder der Modalitäten des Anlageproduktes. Die Anleger sind im Prospekt 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 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.
8. Die Depotbank sowie deren Beauftragte und die ihnen nahestehenden natürlichen und juristischen Personen dürfen vom Immobilienfonds 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 Immobilienfonds ein von diesen beziehungsweise deren Arbeitgeber und von der Fondsleitung sowie der Depotbank des Immobilienfonds 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 nicht beschränkt.
2. Die Anleger erwerben mit Vertragsabschluss und der Einzahlung in bar eine Forderung gegen die Fondsleitung auf Beteiligung am Vermögen und am Ertrag des Immobilienfonds. Anstelle der Einzahlung in bar kann auf Antrag des Anlegers und mit Zustimmung der Fondsleitung eine Sacheinlage gemäss den Bestimmungen von § 17 Ziffer 8 vorgenommen werden. Die Forderung der Anleger ist in Anteilen begründet.
3. Die Anleger sind nur zur Einzahlung des von ihnen gezeichneten Anteils in den Immobilienfonds verpflichtet. Ihre persönliche Haftung für Verbindlichkeiten des Immobilienfonds ist ausgeschlossen.

4. Die Anleger erhalten bei der Fondsleitung jederzeit Auskunft über die Grundlagen für die Berechnung des Nettoinventarwertes pro Anteil. Machen die Anleger ein Interesse an näheren Angaben über einzelne Geschäfte der Fondsleitung wie die Ausübung von Mitgliedschafts- und Gläubigerrechten oder über das Riskmanagement geltend, so erteilt ihnen die Fondsleitung auch darüber jederzeit Auskunft. Die Anleger können beim Gericht am Sitz der Fondsleitung verlangen, dass die Prüfgesellschaft oder eine andere sachverständige Person den abklärungsbedürftigen Sachverhalt untersucht und ihnen darüber Bericht erstattet.
5. Die Anleger können den Fondsvertrag jeweils auf das Ende eines Rechnungsjahres unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten kündigen und die Auszahlung ihres Anteils am Immobilienfonds 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. Der Anlagefonds kann einem "Soft Closing" unterzogen werden, wonach neue Anleger keine Anteile zeichnen können, wenn die Schliessung nach Auffassung der Fondsleitung notwendig ist, um die Interessen der bestehenden Anleger zu schützen. Das Soft Closing gilt in Bezug auf einen Immobilienfonds für neue Zeichnungen oder Wechsel in den Immobilienfonds, jedoch nicht für Rücknahmen, Übertragungen oder Wechsel aus dem Immobilienfonds heraus. Ein Immobilienfonds kann ohne Benachrichtigung der Anleger einem Soft Closing unterzogen werden.
7. Die Anteile eines Anlegers müssen durch die Fondsleitung in Zusammenarbeit mit der Depotbank zum jeweiligen Rücknahmepreis zwangsweise zurückgenommen werden, wenn:
  - a) dies zur Wahrung des Rufes des Finanzplatzes, namentlich zur Bekämpfung der Geldwäscherei, erforderlich ist;
  - b) der Anleger die gesetzlichen oder vertraglichen Voraussetzungen zur Teilnahme an diesem Immobilienfonds nicht mehr erfüllt.
8. Zusätzlich können die Anteile eines Anlegers durch die Fondsleitung in Zusammenarbeit mit der Depotbank zum jeweiligen Rücknahmepreis zwangsweise zurückgenommen werden, wenn:
  - a) die Beteiligung des Anlegers am Immobilienfonds geeignet ist, die wirtschaftlichen Interessen der übrigen Anleger massgeblich zu beeinträchtigen, insbesondere wenn die Beteiligung steuerliche Nachteile für den Immobilienfonds im In- oder Ausland zeitigen kann;
  - b) Anleger ihre Anteile in Verletzung von Bestimmungen eines auf sie anwendbaren in- oder ausländischen Gesetzes, dieses Fondsvertrags oder des Prospekts erworben haben oder halten;
  - c) die wirtschaftlichen Interessen der Anleger beeinträchtigt werden, insbesondere in Fällen, wo einzelne Anleger durch systematische Zeichnungen und unmittelbar darauffolgende Rücknahmen Vermögensvorteile zu erzielen versuchen, indem sie Zeitunterschiede zwischen der Festlegung der Schlusskurse und der Bewertung des Fondsvermögens ausnutzen (Market Timing);
  - d) eine durch Split oder Fusion im Interesse der Anleger entstandene Anteilsfraktion im Gesamtbestand eines Anlegers liegt.

## § 6 Anteile und Anteilsklassen

1. Die Fondsleitung kann mit Zustimmung der Depotbank und Genehmigung der Aufsichtsbehörde jederzeit verschiedene Anteilsklassen schaffen, aufheben oder vereinigen. Alle Anteilsklassen berechtigen zur Beteiligung am ungeteilten Fondsvermögen, welches seinerseits nicht segmentiert ist. Diese Beteiligung kann aufgrund klassenspezifischer Kostenbelastungen oder Ausschüttungen oder aufgrund klassenspezifischer Erträge unterschiedlich ausfallen und die verschiedenen Anteilsklassen können deshalb einen unterschiedlichen Nettoinventarwert pro Anteil aufweisen. Für klassenspezifische Kostenbelastungen haftet das Vermögen des Immobilienfonds als Ganzes.

2. Die Schaffung, Aufhebung oder Vereinigung von Anteilsklassen wird im Publikationsorgan bekannt gemacht. Nur die Vereinigung gilt als Änderung des Fondsvertrages im Sinne von § 27.
3. Die verschiedenen Anteilsklassen können sich namentlich hinsichtlich Kostenstruktur, Referenzwährung, Währungsabsicherung, Ausschüttung oder Thesaurierung der Erträge, Mindestanlage sowie Anlegerkreis unterscheiden.  
Vergütungen und Kosten werden nur derjenigen Anteilsklasse belastet, der eine bestimmte Leistung zukommt. Vergütungen und Kosten, die nicht eindeutig einer Anteilsklasse zugeordnet werden können, werden den einzelnen Anteilsklassen im Verhältnis zum Fondsvermögen belastet.
4. Der Immobilienfonds ist nicht in Anteilsklassen unterteilt.
5. Die Anteile werden nicht verbrieft, sondern buchmässig geführt. Der Anleger ist nicht berechtigt, die Aushängung eines Anteilscheines zu verlangen. Die Anteile können bei der SIX SIS AG als externer Depotstelle geführt werden, und sind in dieser Hinsicht lieferfähig.

## III. Richtlinien der Anlagepolitik

### A Anlagegrundsätze

#### §7 Einhaltung der Anlagevorschriften

1. Bei der Auswahl der einzelnen Anlagen 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 Fondsvermögen zu Verkehrswerten und sind ständig einzuhalten. Dieser Immobilienfonds muss die Anlagebeschränkungen zwei 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.

#### § 8 Anlagepolitik

1. Die Fondsleitung investiert das Vermögen des Immobilienfonds in Immobilienwerte und Immobilienprojekte in der ganzen Schweiz. Der Immobilienfonds hält Immobilien in direktem Grundbesitz. Die Fondsleitung kann das Vermögen dieses Immobilienfonds in die nachfolgenden Anlagen (siehe dazu Ziff. 2 und Ziff. 3) und in verschiedenen geographischen Anlagegebieten innerhalb der Schweiz investieren. Der Hauptfokus dieses Immobilienfonds liegt auf Wohnnutzung, welche mindestens drei Viertel des Gesamtportfolios (gemessen am Soll-Nettomiettertrag) ausmachen muss. Der Immobilienfonds verfolgt eine systematische und schrittweise Optimierung der Liegenschaften hinsichtlich definierter Nachhaltigkeitskriterien während der Haltedauer. Mit dem Ziel der Erreichung der Klimaziele 2030 und 2050 des Bundesrates (Netto-Null bis spätestens 2050) wird ein Hauptfokus auf ökologische Kriterien (environmental, E) gelegt, insbesondere auf die Steigerung der Energieeffizienz und die Reduktion der Treibhausgas-Emissionen (siehe dazu Ziff. 1.9.2). Die mit diesen Anlagen verbundenen Risiken werden im Prospekt offengelegt.
2. Als Anlagen dieses Immobilienfonds sind zugelassen:
  - a) Grundstücke einschliesslich Zugehör.  
Als Grundstücke gelten:
    - Wohnbauten im Sinne von Liegenschaften, welche zu Wohnzwecken dienen.
    - Kommerziell genutzte Liegenschaften wobei solche Liegenschaften ausschliesslich oder zu einem überwiegenden Teil kommerziellen Zwecken zu dienen haben. Überwiegend ist der kommerzielle Anteil an einer Liegenschaft, wenn mindestens 60% des Ertrags einer Liegenschaft aus dem kommerziellen Zweck stammt.

- Bauten mit gemischter Nutzung wobei solche Bauten, sowohl Wohn- als auch kommerziellen Zwecken zu dienen haben. Eine gemischte Nutzung liegt vor, wenn der Ertrag aus dem kommerziellen Anteil mehr als 20%, aber weniger als 60% des Liegenschaftsertrages ausmacht.
  - 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 können.
  - 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 Verpachtung eigener Grundstücke ist, sofern mindestens zwei Drittel ihres Kapitals und der Stimmen im Immobilienfonds vereinigt sind.
- c) Anteile an anderen Immobilienfonds (einschliesslich Real Estate Investment Trust) sowie Immobilieninvestmentgesellschaften und –zertifikate, die an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt werden.  
Die Fondsleitung darf unter Vorbehalt von § 19 Anteile an Zielfonds erwerben, die unmittelbar oder mittelbar von ihr selbst oder von einer Gesellschaft verwaltet werden, mit der sie durch gemeinsame Verwaltung oder Beherrschung oder durch eine direkte oder indirekte Beteiligung verbunden ist.
- d) Schuldbriefe oder andere vertragliche Grundpfandrechte.

Die Grundstücke sind auf den Namen der Fondsleitung unter Anmerkung der Zugehörigkeit zum Immobilienfonds im Grundbuch einzutragen.

3. Die Fondsleitung darf für Rechnung des Fonds 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.
4. Der Immobilienfonds berücksichtigt im gesamten Anlageprozess entlang der Immobilienlebens- und Investitionszyklen (Haltedauer) die sog. ESG-Vorgaben: Ökologische (environmental, E) und soziale (social, S) Kriterien sowie Aspekte der guten Unternehmensführung (corporate governance, G). Indem sich der Immobilienfonds den in Ziff. 1.9.2 definierten Nachhaltigkeitsansätzen verpflichtet, sollen die Liegenschaften systematisch und schrittweise während der Haltedauer hinsichtlich ESG-Kriterien optimiert werden. Der Anlageprozess umfasst eine Kombination der Nachhaltigkeitsansätze **Impact-Investing**, **ESG-Integration** und **Ausschlussprüfung** (Negative Screening). Alle Nachhaltigkeitsansätze sowie daraus abgeleitete Massnahmen und Anlagekriterien beziehen sich auf das gesamte Liegenschaftenportfolio (100%) des Immobilienfonds. Zur Umsetzung der Nachhaltigkeitsansätze wurden entsprechende Schlüsselkennzahlen (key performance indicators, KPIs) entwickelt.  
In Anwendung des Nachhaltigkeitsansatzes **Impact-Investing** soll der Immobilienfonds neben einer finanziellen Rendite auch eine messbare, positive ökologische Wirkung erzielen. Impact-Investitionen weisen drei Hauptmerkmale auf: Die Intentionalität einer Investition, welche eine positive ökologische Wirkung hat, der Management-Prozess, welcher eine direkte ökologische Wirkung ermöglicht, sowie die Messbarkeit der Wirkung durch relevante Schlüsselkennzahlen. Der Ansatz zielt insbesondere auf die Steigerung der Energieeffizienz und auf die Reduktion der Treibhausgas-Emissionen in Anlehnung an die Klimaziele 2030 und 2050 des Bundesrates (Netto Null bis spätestens 2050).  
In Anwendung des Nachhaltigkeitsansatz **ESG-Integration** werden ESG-Risiken und ESG-Chancen in die

traditionelle Finanzanalyse und in Anlageentscheidungen auf der Grundlage eines systematischen Prozesses und geeigneter Forschungsquellen miteinbezogen.

Zur Steigerung der Energieeffizienz verpflichtet sich der Immobilienfonds Bestandesliegenschaften entlang des Lebenszyklus auf die GEAK-Klasse C aufzuwerten (u.a. im Rahmen von Gesamterneuerungen). Der schweizweit einheitliche Gebäudeenergieausweis der Kantone (GEAK) bewertet die Qualität der Gebäudehülle und die Gesamtenergieeffizienz der Gebäudetechnik in sieben Klassen von A bis G (Darstellung der GEAK-Klassen A bis G [[www.geak.ch](http://www.geak.ch)]). Die GEAK-Klasse C steht hinsichtlich Effizienz der Gebäudehülle für «Altbauten mit umfassend erneuerter Gebäudehülle (Beispiel Minergie Systemerneuerung)» und hinsichtlich Gesamtenergieeffizienz für «umfassende Altbausanierung (Wärmedämmung und Gebäudetechnik), meist kombiniert mit erneuerbaren Energien». Bei Neubauten werden die Liegenschaften neben dem Erreichen der GEAK-Klasse B wie im Prospekt definiert mit einem Nachhaltigkeitslabel zertifiziert (zum Beispiel SGNI – Schweizer Gesellschaft für nachhaltige Immobilienwirtschaft [[www.sgni.ch](http://www.sgni.ch)]). Die GEAK-Klasse B steht hinsichtlich Effizienz der Gebäudehülle für «Gebäude mit einer thermischen Gebäudehülle, die den gesetzlichen Anforderungen entsprechen» und hinsichtlich Gesamtenergieeffizienz für «Gebäudehülle und Gebäudetechnik im Neubaustandard, Einsatz erneuerbarer Energien (Beispiel Minergie Systemerneuerung)». Darüber hinaus werden bei Neubauten und Gesamterneuerungen im Zusammenhang mit der Aufenthaltsqualität sowie der Barrierefreiheit Normen angewandt (z.B. Minergie Eco ohne Zertifizierung oder SIA 500), welche die gesetzlichen Vorschriften überschreiten (social, S). Im Bereich der Unternehmensführung (corporate governance, G) liegt der Schwerpunkt auf dem transparenten Nachhaltigkeitsreporting, der ESG Task Force und dem Risk Management.

In Anwendung des Nachhaltigkeitsansatzes **Ausschlussprüfung** werden Liegenschaften aufgrund definierter Ausschlusskriterien aus der Anlagestrategie ausgeschlossen. Liegenschaften dürfen nicht weiter als einen Kilometer von einem Bahnhof oder einer vergleichbaren Anbindung des Öffentlichen Verkehrs an ein Ballungszentrum (bspw. Anbindung an ein städtisches Tram- oder Busnetz) entfernt sein. Darüber hinaus schliesst die Fondsleitung Gewerbemieten aus der Glücksspiel-, Rüstungs- und der Sexindustrie explizit aus.

Für weitergehende Erläuterungen zu Nachhaltigkeitsrisiken und zur angewendeten Nachhaltigkeitspolitik, insbesondere zur konkreten Umsetzung und Messung der gewählten Nachhaltigkeitsansätzen, zugrundeliegenden KPIs sowie dem Prozess der Strategieentwicklung, wird auf Ziff. 1.9.2 respektive Ziff. 1.14 des Prospekts verwiesen.

5. Die Fondsleitung stellt ein angemessenes Liquiditätsmanagement sicher. Die Einzelheiten werden im Prospekt offengelegt.

## § 9 Sicherstellung der Verbindlichkeiten und kurzfristig verfügbare Mittel

1. Die Fondsleitung muss zur Sicherstellung der Verbindlichkeiten einen angemessenen Teil des Fondsvermögens in kurzfristigen festverzinslichen Effekten oder in kurzfristig verfügbaren Mitteln halten. Sie darf diese Effekten und Mittel in der Rechnungseinheit des Immobilienfonds 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 kurzfristige 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% 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 einer Restlaufzeit von bis zu 24 Monaten gehalten werden.

## B Anlagetechniken und -instrumente

### § 10 Effektenleihe

Die Fondsleitung tätigt keine Effektenleihe-Geschäfte.

### § 11 Pensionsgeschäfte

Die Fondsleitung tätigt keine Pensionsgeschäfte.

### § 12 Derivate

Die Fondsleitung setzt keine Derivate ein.

### § 13 Aufnahme und Gewährung von Krediten

1. Die Fondsleitung darf für Rechnung des Immobilienfonds keine Kredite gewähren, mit Ausnahme von Forderungen gegen Immobiliengesellschaften des Immobilienfonds, Schuldbriefe oder andere vertraglichen Grundpfandrechte.
2. Die Fondsleitung darf für Rechnung des Immobilienfonds 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 ein Drittel des Verkehrswertes nicht übersteigen.  
Zur Wahrung der Liquidität kann die Belastung vorübergehend und ausnahmsweise auf die Hälfte des Verkehrswertes erhöht werden, sofern die Interessen der Anleger gewahrt bleiben. In diesem Fall hat die Prüfgesellschaft im Rahmen der Prüfung des Immobilienfonds zu den Voraussetzungen gemäss Art. 96 Abs. 1<sup>bis</sup> KKV Stellung zu nehmen.

## C Anlagebeschränkungen

### § 15 Risikoverteilung und deren Beschränkungen

1. Die Anlagen sind nach Objekten, deren Nutzungsart, Alter, Bausubstanz und Lage zu verteilen.
2. Die Anlagen sind auf mindestens zehn Grundstücke 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 Grundstücks darf nicht mehr als 25% des Fondsvermögens betragen.
4. Im Weiteren beachtet die Fondsleitung bei der Verfolgung der Anlagepolitik gemäss § 8 folgende Anlagebeschränkungen bezogen auf das Fondsvermögen:
  - a) Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten bis höchstens 30%;
  - b) Baurechtsgrundstücke bis höchstens 30%;
  - c) Schuldbriefe und andere vertragliche Grundpfandrechte bis höchstens 10%;
  - d) Anteile an anderen Immobilienfonds und Immobilieninvestmentgesellschaften bis höchstens 25%;
  - e) Die Anlagen nach Buchstaben a und b vorstehend zusammen bis höchstens 40%.

## IV. Berechnung des Nettoinventarwertes, Ausgabe und Rücknahme von Anteilen, Einzahlungen in Anlagen statt in bar, Schätzungsexperten

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

1. Der Nettoinventarwert des Immobilienfonds wird zum Verkehrswert auf Ende des Rechnungsjahres sowie bei jeder Ausgabe von Anteilen in Schweizerfranken berechnet.
2. Die Fondsleitung lässt auf den Abschluss jedes Rechnungsjahres sowie bei der Ausgabe von Anteilen den Verkehrswert der zum Immobilienfonds gehörenden Grundstücke durch unabhängige Schätzungsexperten überprüfen. Dazu beauftragt die Fondsleitung mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde mindestens zwei natürliche oder eine juristische Person als unabhängige Schätzungsexperten. Die Besichtigung der Grundstücke durch die Schätzungsexperten ist mindestens alle drei Jahre zu wiederholen. Bei Erwerb / Veräußerung von Grundstücken lässt die 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 offen stehenden Markt gehandelte Anlagen sind mit den am Hauptmarkt bezahlten aktuellen Kursen zu bewerten. Andere Anlagen oder Anlagen, für die keine aktuellen Kurse verfügbar sind, sind mit dem Preis zu bewerten, der bei sorgfältigem Verkauf im Zeitpunkt der Schätzung wahrscheinlich erzielt würde. Die Fondsleitung wendet in diesem Fall zur Ermittlung des Verkehrswertes angemessene und in der Praxis anerkannte Bewertungsmodelle und -grundsätze an.
4. Offene kollektive Kapitalanlagen werden mit ihrem Rücknahmepreis bzw. Nettoinventarwert bewertet. Werden sie regelmässig an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt, so kann die Fondsleitung diese gemäss Ziff. 3 bewerten.
5. Der Wert von kurzfristigen festverzinslichen Effekten, welche nicht an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt werden, wird wie folgt bestimmt: Der Bewertungspreis solcher Anlagen wird, ausgehend vom Nettoerwerbspreis, unter Konstanzhaltung der daraus berechneten Anlagerendite, sukzessiv dem Rückzahlungspreis angeglichen. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen wird die Bewertungsgrundlage der einzelnen Anlagen der neuen Markttrendite 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 Immobilienfonds erfolgt nach der aktuellen Asset Management Association Switzerland Richtlinie für die Immobilienfonds.
8. Die Bewertungen der Liegenschaften für den Fonds erfolgen nach der Discounted-Cashflow-Methode (DCF). Dabei wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung erfolgt pro Liegenschaft marktgerecht und risikoadjustiert, d.h. unter Berücksichtigung ihrer individuellen Chancen und Risiken.
9. 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.

10. Der Nettoinventarwert eines Anteils ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten des Immobilienfonds sowie um die bei einer allfälligen Liquidation des Immobilienfonds wahrscheinlich anfallenden Steuern, dividiert durch die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile. Er wird auf zwei Stellen nach dem Komma gerundet.

## § 17 Ausgabe und Rücknahme von Anteilen, sowie Einzahlungen in Anlagen statt in bar

1. Die Ausgabe von Anteilen ist jederzeit möglich, doch darf sie nur tranchenweise erfolgen. Die Fondsleitung bietet unter Vorbehalt von § 17 Ziff. 8 neue Anteile zuerst den bisherigen Anlegern an.
2. Die Rücknahme von Anteilen erfolgt in Übereinstimmung mit § 5 Ziff. 5. Die Fondsleitung kann die während eines Rechnungsjahres gekündigten Anteile nach Abschluss desselben vorzeitig zurückzahlen, wenn:
  - a) der Anleger dies bei der Kündigung schriftlich verlangt;
  - b) sämtliche Anleger, die eine vorzeitige Rückzahlung gewünscht haben, befriedigt werden können.Ferner stellt die Fondsleitung über eine Bank oder ein Wertpapierhaus einen regelmässigen börslichen oder ausserbörslichen Handel der Immobilienfondsanteile sicher. Der Prospekt 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, Anwaltskosten, 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 Prospekt und dem Basisinformationsblatt 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 der Anteile jederzeit einstellen 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 Fondsvermögens bildet, geschlossen ist oder wenn der Handel an einem solchen Markt beschränkt oder ausgesetzt ist;
  - b) ein politischer, wirtschaftlicher, militärischer, monetärer oder anderer Notfall vorliegt;
  - c) wegen Beschränkungen des Devisenverkehrs oder Beschränkungen sonstiger Übertragungen von Vermögenswerten Geschäfte für den Immobilienfonds 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) 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 Fondsvermögen leistet („Sacheinlage“ oder „contribution in kind“ genannt). Der Antrag ist zusammen mit der Zeichnung bzw. mit der Kündigung 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 Anlagefonds steht und

die Interessen der übrigen Anleger dadurch nicht beeinträchtigt werden. Die im Zusammenhang mit einer Sacheinlage anfallenden Kosten dürfen nicht dem Fondsvermögen 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 oder zurückgenommenen 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 bzw. zurückgenommenen 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 den Anlegern eine Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertreibern im In- und Ausland von zusammen höchstens 5,00% des Nettoinventarwertes belastet werden. Der zurzeit massgebliche Höchstsatz ist aus dem Prospekt ersichtlich.
2. Bei der Rücknahme von Anteilen kann den Anlegern eine Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertreibern im In- und Ausland von zusammen höchstens 2,00% des Nettoinventarwertes belastet werden. Der zurzeit massgebliche Höchstsatz ist aus dem Prospekt 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 Prospekt ersichtlich.
4. Für die Auszahlung der Liquidationsbeträge im Falle der Auflösung des Immobilienfonds berechnet die Depotbank dem Anleger auf dem Rücknahmepreis seiner Anteile eine Kommission von maximal 0.50%.

### § 19 Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens

1. Für die Leitung des Immobilienfonds und der Immobiliengesellschaften, die Vermögensverwaltung und die Vertriebstätigkeit in Bezug auf den Immobilienfonds stellt die Fondsleitung zulasten des Immobilienfonds eine Kommission von jährlich maximal 1,00% des Gesamtfondsvermögens in Rechnung, die pro rata temporis bei jeder Berechnung des Nettoinventarwertes dem Fondsvermögen belastet und jeweils jährlich ausbezahlt wird (Verwaltungskommission, inkl. Vertriebskommission).  
Der effektiv angewandte Satz der Verwaltungskommission ist jeweils aus dem Jahres- und Halbjahresbericht ersichtlich.
2. Für die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs des Immobilienfonds und die sonstigen in § 4 aufgeführten Aufgaben der Depotbank belastet die Depotbank dem Immobilienfonds eine Kommission von jährlich maximal 0,05% des Nettofondsvermögens die pro rata temporis bei jeder Berechnung des Nettoinventarwertes dem Fondsvermögen belastet und jeweils jährlich ausbezahlt wird (Depotbankkommission).  
Der effektiv angewandte Satz der Depotbankkommission ist jeweils aus dem Jahres- und Halbjahresbericht ersichtlich.
3. Fondsleitung und Depotbank haben ausserdem Anspruch auf Ersatz der folgenden Auslagen, die ihnen in Ausführung des Fondsvertrages entstanden sind:
  - a) Kosten für den An- und Verkauf von Anlagen, namentlich marktübliche Courtagen, Kommissionen, Steuern und Abgaben, sowie Kosten für die Überprüfung und Aufrechterhaltung von Qualitätsstandards bei physischen Anlagen;

- b) Abgabe der Aufsichtsbehörde für die Gründung, Änderung, Liquidation, Fusion oder Vereinigung des Immobilienfonds;
  - c) Jahresgebühr der Aufsichtsbehörde;
  - d) Honorare der Prüfgesellschaft für die jährliche Prüfung sowie die für Bescheinigungen im Rahmen von Gründungen, Änderungen, Liquidation, Fusion oder Vereinigung des Immobilienfonds;
  - e) Honorare für Rechts- und Steuerberatung im Zusammenhang mit der Gründung, Änderungen, Liquidation, Fusion oder Vereinigung des Immobilienfonds sowie der allgemeinen Wahrnehmung der Interessen des Immobilienfonds und seiner Anleger;
  - f) Kosten für die Publikation des Nettoinventarwertes des Immobilienfonds sowie sämtlicher Kosten für Mitteilungen an die Anleger einschliesslich der Übersetzungskosten, welche nicht einem Fehlverhalten der Fondsleitung zuzuschreiben sind;
  - g) Kosten für den Druck juristischer Dokumente sowie Jahres- und Halbjahresberichte sowie Emissionsprospekt des Immobilienfonds;
  - h) Kosten für eine allfällige Eintragung des Immobilienfonds 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 Immobilienfonds, einschliesslich der Honorarkosten für externe Berater;
  - j) Kosten und Honorare im Zusammenhang mit im Namen des Immobilienfonds eingetragenen geistigen Eigentum oder mit Nutzungsrechten des Immobilienfonds;
  - k) alle Kosten, die durch die Ergreifung ausserordentlicher Schritte zur Wahrung der Anlegerinteressen durch die Fondsleitung, den Vermögensverwalter oder die Depotbank verursacht werden;
  - l) Gebühren, die im Zusammenhang mit einer allfälligen Kotierung und oder Kapitalerhöhung des Immobilienfonds im Inland anfallen;
  - m) Kosten die im Zusammenhang mit dem regelmässigen Handel (Market Maker Mandat) entstehen.
4. 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 Anwaltshonorare, Notar- und andere Gebühren sowie Steuern;
  - b) marktübliche an Dritte bezahlte Courtagen im Zusammenhang mit Erstvermietungen von Immobilien;
  - c) marktübliche Kosten für die Verwaltung der Liegenschaften durch Dritte;
  - d) Liegenschaftsaufwand, insbesondere Unterhalts- und Betriebskosten einschliesslich Versicherungskosten, öffentlich-rechtliche Abgaben sowie Kosten für Service- und Infrastrukturdienstleistungen, sofern dieser marktüblich ist und nicht von Dritten getragen wird;
  - e) Honorare der unabhängigen Schätzungsexperten sowie allfälliger weiterer Experten für den Interessen der Anleger dienende Abklärungen;
  - f) Beratungs- und Verfahrenskosten im Zusammenhang mit der allgemeinen Wahrnehmung der Interessen des Immobilienfonds und seiner Anleger.
5. 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) Kauf und Verkauf von Grundstücken, bis zu maximal 2% des Kaufs- oder des Verkaufspreises;
  - b) Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten, bis zu maximal 3% der Baukosten;
  - c) Verwaltung der Liegenschaften, bis zu maximal 5% der jährlichen Bruttomietzinseinnahmen.

6. 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.
7. Die Kosten nach Ziff. 3 Bst. a und Ziff. 4 Bst. a werden direkt dem Einstandswert zugeschlagen bzw. dem Verkaufswert abgezogen.
8. Die Leistungen der Immobiliengesellschaften an die Mitglieder ihrer Verwaltung, die Geschäftsführung und das Personal sind auf die Vergütungen anzurechnen, auf welche die Fondsleitung nach § 19 Anspruch hat.
9. Die Fondsleitung und deren Beauftragte können gemäss den Bestimmungen im Prospekt Retrozessionen zur Entschädigung der Vertriebstätigkeit von Fondsanteilen und Rabatte, um die auf den Anleger entfallenden, dem Immobilienfonds belasteten Gebühren und Kosten zu reduzieren, bezahlen.
10. Die Verwaltungskommission der Zielfonds, in die investiert wird, darf unter Berücksichtigung von allfälligen Retrozessionen und Rabatten höchstens 1 % betragen. Im Jahresbericht ist der maximale Satz der Verwaltungskommission der Zielfonds, in die investiert wird, unter Berücksichtigung von allfälligen Retrozessionen und Rabatten anzugeben.
11. 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 Immobilienfonds belasten.

## VI. Rechenschaftsablage und Prüfung

### § 20 Rechenschaftsablage

1. Die Rechnungseinheit des Immobilienfonds ist der Schweizerfranken (CHF).
2. Das Rechnungsjahr läuft jeweils vom 1. Januar bis zum 31. Dezember.
3. Innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres veröffentlicht die Fondsleitung einen geprüften Jahresbericht des Immobilienfonds.
4. Innerhalb von zwei Monaten nach Ablauf der ersten Hälfte des Rechnungsjahres veröffentlicht die Fondsleitung einen Halbjahresbericht.
5. 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

### § 22 Verwendung des Erfolges und Ausschüttungen

1. Der Nettoertrag des Immobilienfonds wird jährlich spätestens innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres in der Rechnungseinheit Schweizerfranken 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

- a) der Nettoertrag des laufenden Geschäftsjahres und die vorgetragenen Erträge aus früheren Rechnungsjahren des Immobilienfonds weniger als 1% des Nettoinventarwertes des Immobilienfonds beträgt, und
  - b) der Nettoertrag des laufenden Geschäftsjahres und die vorgetragenen Erträge aus früheren Rechnungsjahren des Immobilienfonds weniger als eine Einheit der Rechnungseinheit des Immobilienfonds beträgt.
2. Realisierte Kapitalgewinne aus der Veräußerung von Sachen und Rechten können von der Fondsleitung ausgeschüttet oder zur Wiederanlage zurückbehalten werden.

## VIII. Publikationen des Immobilienfonds

### § 23 Publikationen des Immobilienfonds

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

## IX. Umstrukturierung und Auflösung

### § 24 Vereinigung

1. Die Fondsleitung kann mit Zustimmung der Depotbank Immobilienfonds vereinigen, indem sie auf den Zeitpunkt der Vereinigung die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten des bzw. der zu übertragenden Immobilienfonds auf den übernehmenden Immobilienfonds überträgt. Die Anleger des übertragenden Immobilienfonds erhalten Anteile am übernehmenden Immobilienfonds in entsprechender Höhe. Allfällige Fraktionen werden in bar ausbezahlt. Auf den Zeitpunkt der Vereinigung wird der übertragende Immobilienfonds ohne Liquidation aufgelöst und der Fondsvertrag des übernehmenden Immobilienfonds gilt auch für den übertragenden Immobilienfonds.
2. Immobilienfonds können nur vereinigt werden, sofern:
  - 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 Anlagetechnik, 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 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 Immobilienfonds bewertet, das Umtauschverhältnis berechnet und die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten übernommen werden;
- e) weder den Immobilienfonds noch den Anlegern daraus Kosten erwachsen.

Vorbehalten bleibt § 19 Ziff. 4 .

3. Wenn die Vereinigung voraussichtlich mehr als einen Tag in Anspruch nimmt, kann die Aufsichtsbehörde einen befristeten Aufschub der Rückzahlung der Anteile der beteiligten Immobilienfonds 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 Immobilienfonds und den allfälligen Unterschieden zwischen dem übernehmenden und dem übertragenden Immobilienfonds, zur Berechnung des Umtauschverhältnisses, zu allfälligen Unterschieden in den Vergütungen, zu allfälligen Steuerfolgen für die Immobilienfonds sowie die Stellungnahme der zuständigen kollektivanlagenrechtlichen 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 Immobilienfonds. Dabei weist sie die Anleger darauf hin, dass diese bei der Aufsichtsbehörde innert 30 Tagen seit nach der 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 Immobilienfonds.
8. Die Fondsleitung erwähnt die Vereinigung im nächsten Jahresbericht des übernehmenden Immobilienfonds und im allfällig vorher zu erstellenden Halbjahresbericht. Für den übertragenden Immobilienfonds 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 Immobilienfonds in Teilvermögen einer SICAV nach schweizerischem Recht umwandeln, wobei die Aktiven und Passiven des/der umgewandelten Immobilienfonds zum Zeitpunkt der Umwandlung auf das Anleger-Teilvermögen einer SICAV übertragen werden. Die Anleger des umgewandelten Immobilienfonds erhalten Anteile des Anleger-Teilvermögens der SICAV mit einem entsprechenden Wert. Am Tag der Umwandlung wird der umgewandelte Immobilienfonds, die Anleger des Anleger-Teilvermögens der SICAV werden.
2. Der Immobilienfonds 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 Immobilienfonds 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 Veräusserungen 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 Immobilienfonds 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 Fondsvertrags 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 Immobilienfonds und dem Teilvermögen der SICAV, zur Berechnung des Umtauschverhältnisses, zu allfälligen Unterschieden in der Vergütung, zu allfälligen steuerlichen Folgen für die kollektive Kapitalanlagen sowie die Stellungnahme der Prüfgesellschaft des Immobilienfonds.
  5. Die Fondsleitung veröffentlicht nach der grundsätzlichen Genehmigung durch die FINMA allfällige Änderungen des Fondsvertrages nach § 23 Ziff. 2 sowie die geplante Umwandlung und den vorgesehenen Zeitpunkt in Verbindung mit dem Umwandlungsplan mindestens zwei Monate vor dem von ihr in der Publikation des umgewandelten Immobilienfonds-Anlagefonds festgelegten Zeitpunkt. Dabei weist sie die Anleger darauf hin, dass diese bei der Aufsichtsbehörde innert 30 Tagen nach der Publikation bzw. Mitteilung Einwendungen gegen die beabsichtigten Änderungen des Fondsvertrages erheben oder die Rückzahlung ihrer Anteile verlangen können.
  6. Die Prüfgesellschaft des Immobilienfonds 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 Immobilienfonds weiter.
  8. Die Fondsleitung oder die SICAV erwähnt die Umwandlung im nächsten Jahresbericht des Immobilienfonds bzw. der SICAV und in einem allfällig früher veröffentlichten Halbjahresbericht.

## § 26 Laufzeit des Immobilienfonds und Auflösung

1. Der Immobilienfonds besteht auf unbestimmte Zeit.
2. Die Fondsleitung oder die Depotbank können die Auflösung des Immobilienfonds durch Kündigung des Fondsvertrages mit einer einmonatigen Kündigungsfrist herbeiführen.
3. Der Immobilienfonds kann durch Verfügung der Aufsichtsbehörde aufgelöst werden, insbesondere wenn er spätestens ein Jahr nach Ablauf der Zeichnungsfrist (Lancierung) oder einer längeren, durch die Aufsichtsbehörde auf Antrag der Depotbank und der Fondsleitung erstreckten Frist nicht über ein Nettovermögen von mindestens 5 Mio. Schweizerfranken (oder Gegenwert) verfügt.
4. Die Fondsleitung gibt der Aufsichtsbehörde die Auflösung unverzüglich bekannt und veröffentlicht sie im Publikationsorgan.
5. Nach erfolgter Kündigung des Fondsvertrages darf die Fondsleitung den Immobilienfonds unverzüglich liquidieren. Hat die Aufsichtsbehörde die Auflösung des Immobilienfonds verfügt, so muss dieser unverzüglich liquidiert werden. Die Auszahlung des Liquidationserlöses an die Anleger ist der Depotbank übertragen. Sollte die Liquidation längere Zeit beanspruchen, kann der Erlös in Teilbeträgen ausbezahlt werden. Vor der Schlusszahlung muss die Fondsleitung die Bewilligung der Aufsichtsbehörde einholen.

## X. Änderung des Fondsvertrages

### § 27 Änderungen des Fondsvertrages

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 und Gerichtsstand

### § 28 Anwendbares Recht und Gerichtsstand

1. Der Immobilienfonds untersteht 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.  
Der Gerichtsstand ist der Sitz der Fondsleitung.
2. Für die Auslegung des Fondsvertrages ist die deutsche Fassung massgebend.
3. Der vorliegende Fondsvertrag tritt am 1. Juli 2024 in Kraft.
4. Der vorliegende Fondsvertrag ersetzt den Fondsvertrag vom 2. September 2022.
5. Bei der Genehmigung des Fondsvertrags prüft die FINMA ausschliesslich die Bestimmungen nach Art. 35a Abs. 1 Bst. a-g KKV und stellt deren Gesetzeskonformität fest.

Zürich, \_\_\_\_\_

Die Fondsleitung  
Swiss Finance & Property Funds AG

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Zürich, \_\_\_\_\_

Die Depotbank  
UBS Switzerland AG

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_



Swiss Finance & Property Funds AG

## **Kontakt**

**Swiss Finance & Property Funds AG**

Seefeldstrasse 275

8008 Zürich

Telefon +41 (0)43 344 61 31

info@sfp.ch

[www.sfp.ch](http://www.sfp.ch)