

# SF Retail Properties Fund

Emissionsprospekt  
30. September 2024

Fondsleitung: Swiss Finance & Property Funds AG, Zürich

Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds»



# SF Retail Properties Fund

## Emissionsprospekt vom 30. September 2024

<b>Fondsname</b>	SF Retail Properties Fund
<b>Fondsdomizil</b>	Schweiz
<b>Fondsleitung</b>	Swiss Finance & Property Funds AG
<b>Depotbank</b>	Zürcher Kantonalbank
<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, inkl. Prospekt mit integriertem Fondsvertrag, sowie jede veröffentlichte Ergänzung oder Änderung zum Angebot (zusammen der „Emissionsprospekt“) ist die ausschliessliche Grundlage für alle Zeichnungen von Anteilen des SF Retail Properties Fund (nachstehend auch der „Fonds“ oder der „Immobilienfonds“). Der Emissionsprospekt 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 Emissionsprospekt bilden integrierende Bestandteile zum Emissionsprospekt und müssen zusammen mit diesem gelesen werden.

Dieser Emissionsprospekt wurde in Übereinstimmung mit der Fachinformation Ausgabe von Immobilienfondsanteilen der Swiss Funds & Asset Management Association SFAMA vom 25. Mai 2010 (Stand 21. Dezember 2018) und mit dem Finanzdienstleistungsgesetz («FIDLEG») und dazugehörigen Finanzdienstleistungsverordnung («FIDLEV») erstellt und wurde auf der Grundlage von Art. 51 Abs. 3 des FIDLEG von keiner schweizerischen Prüfstelle gemäss Art. 52 FIDLEG geprüft oder genehmigt. Der Prospekt im Sinne von Art. 48 Abs. 1 FIDLEG (siehe Beilage) wurde der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA (FINMA) eingereicht.

Potenzielle Investoren werden gebeten, insbesondere die Erläuterungen unter dem Titel „Die wesentlichen Risiken“ sorgfältig durchzulesen.

# Inhaltsverzeichnis

Das Angebot .....	4
Informationen über den SF Retail Properties Fund .....	8
Informationen über die Fondsleitung .....	14
Informationen über die Depotbank .....	16
Information über Dritte.....	17
Die wesentlichen Risiken .....	18
Portfolioveränderungen 1. Juli - 30. September 2024 .....	21
Weitere Informationen .....	22
Finanzberichterstattung.....	24
Beilage: Fondsprospekt mit integriertem Fondsvertrag .....	36

## **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 Retail Properties Fund hat am 25. September 2024 die Emission von **maximal 540'000 zusätzlichen Anteilen des SF Retail Properties Fund beschlossen**.

Damit erhöht sich die Anzahl der sich im Umlauf befindlichen Anteile von 6'480'000 auf maximal 7'020'000 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 ferner 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 zu dann festzulegenden Konditionen (welche den Ausgabepreis zuzüglich des Werts des Bezugsrechts reflektieren) 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. **Zwölf (12) Bezugsrechte** berechtigen zum Bezug von **einem (1) neuen Anteil** gegen Bezahlung des Ausgabepreises in bar.

Aufgrund des Bezugsverhältnisses können sich Fraktionen (Bruchteile neuer Anteile) ergeben. Anleger mit Fraktionen müssen bei Ausübung ihrer Bezugsrechte auf die nächste tiefere ganze Anzahl neuer Anteile abrunden.

## Zuteilung Bezugsrechte

Stichtag für die Zuteilung der Bezugsrechte ist 1. Oktober 2024 (nach Handelsschluss); ab dem 2. Oktober 2024 werden die Anteile ex Bezugsrecht gehandelt.

## Bezugsfrist

2. Oktober 2024 bis 11. Oktober 2024, 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 104.00 netto je neuen Anteil**

Der Ausgabepreis wurde gemäss § 17 des Fondsvertrags festgelegt. Er basiert auf dem Nettoinventarwert per 30. Juni 2024 von CHF 98.81 und berücksichtigt den voraussichtlich laufenden Ertrag bis zum 18. Oktober 2024 (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 1.26) sowie die Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertriebssträgern im In- und Ausland von 2.00% resp. CHF 2.01 hinzuaddiert. Der Ausgabepreis wird auf einen Franken gerundet.

Die Liegenschaften des Fonds wurden durch die unabhängigen Schätzungsexperten per 30. Juni 2024 geschätzt bzw. überprüft. Diese Schätzung bildeten die Grundlage für die Errechnung des Ausgabepreises.

## Bezugsrechtshandel

Es findet ein offizieller Bezugsrechtshandel vom 2. Oktober 2024 bis zum 9. Oktober 2024 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.

## Liberierung

18. Oktober 2024

## Lieferung

Die Anteile werden über SIX SIS AG ausgeliefert.

## Kotierung / Erster Handelstag

Die Kotierung der maximal 540'000 neuen Anteile gemäss Standard für kollektive Kapitalanlagen der SIX Swiss Exchange ist auf den 18. Oktober 2024 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 2024.

## 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

### Anteile SF Retail Properties Fund

Valorenummer	28508745
ISIN	CH0285087455
Tickersymbol	SFR

### Bezugsrecht

Valorenummer	137483025
ISIN	CH1374830250
Tickersymbol	SFR1

## 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 Retail Properties 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>	1. Oktober 2024
<b>Bezugsrechtsabgang</b>	2. Oktober 2024
<b>Beginn der Bezugsfrist</b>	2. Oktober 2024
<b>Beginn Bezugsrechtshandel an der SIX Swiss Exchange</b>	2. Oktober 2024
<b>Ende Bezugsrechtshandel an der SIX Swiss Exchange</b>	9. Oktober 2024
<b>Ende der Bezugsfrist</b>	11. Oktober 2024, 12.00 Uhr
<b>Bekanntgabe der genauen Anzahl effektiv neu auszugebender Anteile</b>	14. Oktober 2024
<b>Publikation des Zusatzes zum Emissionsprospekt</b>	14. Oktober 2024
<b>Liberierung der Anteile in bar / Lieferung der Anteile</b>	18. Oktober 2024
<b>Kotierung und erster Handelstag der neuen Anteile</b>	18. Oktober 2024

## Force Majeure

Die Fondsleitung sowie die Zürcher Kantonalbank 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 Retail Properties Fund

## Allgemeine Angaben zum Fonds

Unter der Bezeichnung «SF Retail Properties 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 Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA unterbreitet und von dieser erstmals am 8. Juni 2015 genehmigt.

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 Erfolg des Immobilienfonds. Anstelle der Einzahlung in bar kann auf Antrag des Anlegers und mit Zustimmung der Fondsleitung eine Sacheinlage gemäss den Bestimmungen von § 17 Ziff. 8 des Fondsvertrags 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 Retail Properties Fund sind seit dem 3. Oktober 2017 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 Retail Properties Fund besteht hauptsächlich darin, ein kontinuierliches Kapitalwachstum zu erreichen und daraus regelmässige, angemessene Ausschüttungen zu erzielen sowie langfristig die Substanz des Immobilienportfolios zu erhalten.

Der SF Retail Properties Fund investiert vorwiegend in ein diversifiziertes Immobilienportfolio von Liegenschaften mit Verkaufsflächen (inkl. der betriebsnotwendigen Nebenräume und die dazu gehörenden Parkingflächen) für den Einzelhandel (auch: Retail oder Detailhandel genannt). Neben den Verkaufsflächen für den Einzelhandel können diese Liegenschaften auch Räumlichkeiten für das Gewerbe, Büroräumlichkeiten oder Wohnungen enthalten.

Der Immobilienfonds investiert in Projekte sowie Immobilien in der ganzen Schweiz. Projekte beinhalten Bauland mit rechtskräftiger Baubewilligung sowie Abbruchobjekte und angefangene Bauten, die erschlossen sind, über eine rechtskräftige Baubewilligung verfügen und für eine umgehende Überbauung geeignet sind. Erworbene Immobilien müssen beim Kauf oder nach erfolgter Umstrukturierung die Möglichkeit bieten, die vorhandenen oder neu errichteten Verkaufsflächen für den Detailhandel nutzen zu können.



Der Immobilienfonds hält Immobilien in indirektem Grundbesitz. Die Grundstücke werden auf den Namen der vom Immobilienfonds gehaltenen Immobiliengesellschaft im Grundbuch eingetragen. Miteigentum an Grundstücken ist zulässig, sofern die Fondsleitung einen beherrschenden Einfluss ausüben kann.

Bei der Investition in Immobilien werden die folgenden Kriterien berücksichtigt:

- Standorte mit Wertsteigerungspotenzial
- Vermietung an Mieter mit guter Bonität
- Nutzungskonforme Bauqualität und Bausubstanz

Die Erreichung der Klimaziele 2030 und 2050 des Bundesrates (Netto-Null bis spätestens 2050) wird durch die Fondsleitung sowie den SF Retail Properties Fund langfristig angestrebt. Aus diesem Grund und in Übereinstimmung mit ihrer Nachhaltigkeitsstrategie zielt die Fondsleitung – gerade auch im Wissen, dass der Gebäudesektor für einen grossen Teil des Energieverbrauchs verantwortlich ist – auf die Verringerung des ökologischen Fussabdrucks des SF Retail Properties Fund, indem insbesondere der Treibhausgasausstoss des Liegenschaftensportfolios über die Zeit reduziert wird (Nachhaltigkeitsansatz Klima-Ausrichtung). Dazu definiert die Fondsleitung Absenkpfade für Treibhausgasemissionen und Energieintensität (bis 2050). Die Einhaltung der Absenkpfade wird insbesondere durch Gebäudehüllenerneuerungen, den Ersatz von Heizmedien, den Bau von Photovoltaik (PV)-Anlagen sowie den Einsatz erneuerbarer Energieträger erreicht und mittels der folgenden Schlüsselkennzahlen (key performance indicators, KPIs) gemessen:

<b>Für Neubauten und Gesamterneuerungen</b>	<b>Für Bestandesliegenschaften</b>
Treibhausgase Erstellung	Treibhausgasintensität Betrieb
Rezyklierte Rohstoffe	Energieintensität im Betrieb
Energiemix Wärme	Anteil erneuerbare Energie Wärme und Allgemiestrom
Energiemix Allgemiestrom (AS)	
Treibhausgasintensität Betrieb	
Energieintensität im Betrieb	

Die KPIs beziehen sich, wo nicht anders ausgewiesen, auf das gesamte – in Bezug auf Energie eigentümerkontrollierte – Liegenschaftensportfolio des Immobilienfonds. Die KPIs betreffend Treibhausgasemissionen basieren auf dem Greenhouse Gas Protocol und dem schweizweit anerkannten REIDA-CO<sub>2</sub>eq-Standard und umfassen Scope 1 und Scope 2. Die den Absenkpfeilen und den KPIs zugrunde liegenden Verbrauchswerte werden durch die systematische Erfassung der Rechnungen oder durch digitale Messsysteme von einem Service-Provider erfasst und verarbeitet. Die Fondsleitung führt eine eigene Plausibilitätsprüfung gestützt auf interne Erfahrungen und dem REIDA-Benchmark mit Fokus auf Identifizierung von Datenlücken, Fehler bei den Verteilschlüsseln sowie Fehler bei der Erfassung der Rechnungen durch und unterzieht die Werte einem Review light (without opinion) durch eine externe Revisionsgesellschaft -

Um der Dynamik des Themas Nachhaltigkeit gerecht zu werden, wird die Nachhaltigkeitsstrategie mindestens alle fünf Jahre systematisch überarbeitet und im Bedarfsfall neu ausgerichtet.

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 Retail Properties Fund jährlich am GRESB Real Estate Assessment (Global Real Estate Sustainability Benchmarking) teil.

Risiken auf den Anlagewert des Immobilienfonds sowie im Zusammenhang mit dem Nachhaltigkeitsansatz Klima-Ausrichtung werden unter Ziff. 1.14 des Fondsprospekts genauer beschrieben.

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 ertragsorientiert sind und sich durch eine moderate Risikobereitschaft auszeichnen. Die Anleger können zeitweilige Schwankungen des Nettoinventarwertes bzw. des Börsenkurses 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

Zürcher Kantonalbank, 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 Schweizerfranken an die Anleger vorgenommen. Die Fondsleitung kann zusätzlich Zwischenausschüttungen aus den Erträgen vorsehen (siehe § 22 Ziff. 1 des Fondsvertrages).

Die Ausschüttung kann sowohl als verrechnungssteuerpflichtige Ertragsausschüttung als auch als verrechnungssteuerfreie Fondskapitalrückzahlung erfolgen. 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 2016: CHF 409.53 Mio.

Nettofondsvermögen per 31. Dezember 2017: CHF 517.69 Mio.

Nettofondsvermögen per 31. Dezember 2018: CHF 568.08 Mio.

Nettofondsvermögen per 31. Dezember 2019: CHF 620.93 Mio.

Nettofondsvermögen per 31. Dezember 2020: CHF 620.67 Mio.

Nettofondsvermögen per 31. Dezember 2021: CHF 632.95 Mio.

Nettofondsvermögen per 31. Dezember 2022: CHF 634.37 Mio.

Nettofondsvermögen per 31. Dezember 2023: CHF 615.74 Mio.

Nettofondsvermögen per 30. Juni 2024: CHF 640.3 Mio.

Verkehrswert der Liegenschaften per 31. Dezember 2016: CHF 421.19 Mio.

Verkehrswert der Liegenschaften per 31. Dezember 2017: CHF 596.43 Mio.

Verkehrswert der Liegenschaften per 31. Dezember 2018: CHF 706.78 Mio.

Verkehrswert der Liegenschaften per 31. Dezember 2019: CHF 762.18 Mio.

Verkehrswert der Liegenschaften per 31. Dezember 2020: CHF 804.92 Mio.

Verkehrswert der Liegenschaften per 31. Dezember 2021: CHF 869.40 Mio.

Verkehrswert der Liegenschaften per 31. Dezember 2022: CHF 882.91 Mio.

Verkehrswert der Liegenschaften per 31. Dezember 2023: CHF 885.64 Mio.

Verkehrswert der Liegenschaften per 30. Juni 2024: CHF 893.33 Mio.

<b>Zwischen- bzw. Jahresabschluss per</b>	<b>30.06.2024</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Inventarwert pro Anteil in CHF	98.81	101.36	104.42	104.19	102.17	102.21
Agio/(Disagio)	9.81%	5.57%	-3.18%	20.45%	17.45%	19.36%
Schlusskurs in CHF (Geldkurs)	108.50	107.00	101.10	125.50	120.00	122.00
Höchster Kurs (Berichtsperiode) in CHF	116.00	112.00	129.00	136.00	130.00	128.00
Tiefster Kurs (Berichtsperiode) in CHF	106.00	95.80	96.00	114.00	101.10	112.20
Ausschüttung pro Anteil in CHF	n/a	4.35	4.35	4.35	4.35	4.35
Ausschüttungsrendite	n/a	4.07%	4.30%	3.47%	3.63%	3.57%
Ausschüttungsquote	n/a	99.13%	93.09%	95.88%	98.99%	93.21%
Performance	5.80% <sup>1</sup>	10.39%	-16.57%	8.30%	2.25%	13.55%
Anlagerendite	1.86% <sup>1</sup>	1.29%	4.59%	6.51%	4.40%	4.66%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	1.37% <sup>1</sup>	1.18%	3.26%	4.61%	3.44%	3.53%
Fremdfinanzierungsquote	23.21%	24.93%	22.12%	22.08%	17.93%	13.94%
Eigenkapitalrendite (ROE)	1.72% <sup>1</sup>	1.23%	4.40%	6.24%	4.21%	4.40%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	72.56%	71.48%	71.13%	67.26%	69.81%	70.41%
TER <sub>REF</sub> (GAV)	0.85%	0.85%	0.85%	0.96%	0.96%	0.96%
Mietzinsausfallrate	5.70%	6.45%	6.18%	6.34%	8.42%	6.11%

<sup>1</sup>: Berechnung für sechs Monate (1. Januar bis 30. Juni).

## 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 Immobilienfonds 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.

Der SF Retail Properties Fund hält Liegenschaften über die von ihm gehaltene Immobiliengesellschaft und nicht direkt. Gewinn- und Kapitalsteuern werden nicht vom Immobilienfonds, sondern von der vom Immobilienfonds gehaltenen Immobiliengesellschaft entrichtet. Ausschüttungen des Immobilienfonds können sowohl als verrechnungssteuerpflichtige Ertragsausschüttungen als auch als verrechnungssteuerfreie Fondskapitalrückzahlung erfolgen.

Die Ertragsausschüttungen des Immobilienfonds unterliegen der eidgenössischen Verrechnungssteuer (Quellensteuer) von 35% auf dem Ertrag des beweglichen Kapitalvermögens. Der in der Schweiz domizilierte Anleger kann 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 vom Immobilienfonds aus der Veräusserung von Beteiligungen und übrigen Vermögenswerten (z.B. kurzfristige, festverzinsliche Effekten) realisierten Kapitalgewinne sowie die Fondskapitalrückzahlungen sind verrechnungssteuerfrei, sofern sie mit separatem Coupon ausgeschüttet 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.

Die steuerlichen Ausführungen gehen von der derzeitigen Rechtslage und Praxis (insbesondere den Kreisschreiben 24 und 25 der ESTV) 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. 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 vier 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 maximal 5.00% des Nettoinventarwertes (siehe § 18 Ziff. 2 des Fondsvertrages).

## Weitere Angaben zum Fonds

**Für weitere, ausführlichere Angaben zum SF Retail Properties 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 Vertriebern 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 30. Juni 2024 CHF 1 Mio. Das Aktienkapital ist in Namenaktien eingeteilt und voll einbezahlt.

100% der Namenaktien der Swiss Finance & Property Funds AG werden per 30. Juni 2024 durch die Swiss Finance & Property Group AG, Zürich gehalten. An der Swiss Finance & Property Group AG sind per 30. Juni 2024 die folgenden natürlichen Personen beteiligt:

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

Die Swiss Finance & Property Group AG, Zürich hält die restlichen 9.50% als eigene Aktien. Das Stimmrecht und die damit verbundenen Rechte dieser eigenen 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 rund 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 Verwaltungsrates der Viga RE Management ApS, Kopenhagen, Mitglied des Verwaltungsrates der EROP GENERATION AG, Lugano, Verwaltungsratspräsident der STRABAG AG , Schlieren (ab 8.Juli 2024) sowie Mitglied des Investment Committees (IC) der SF Urban Properties AG, Zürich.

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

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Mitglied des Verwaltungsrates der Swiss Finance & Property Group AG, Zürich, 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, sowie Verwaltungsratspräsident der S-TATES AG, Windisch.

## 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, sowie CEO der SF Urban Properties AG, Zürich.

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 und 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 materiellen Gerichts-, Schieds- und Administrativverfahren vor, die den SF Retail Properties 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 Asset Management im Bereich der indirekten und direkten Immobilienanlagen aus.

## Delegation von 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 Privera AG, Gümligen (Michael Stucki & Raphael Stebler) übertragen. Die Privera AG zeichnet 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 Privera AG abgeschlossener Vertrag.

# Informationen über die Depotbank

## Rechtsform und Ort der Hauptverwaltung

Als Depotbank fungiert die Zürcher Kantonalbank, Bahnhofstrasse 9, 8001 Zürich. Die Bank wurde im Jahre 1870 als selbstständige Anstalt des kantonalen öffentlichen Rechts mit Sitz in Zürich gegründet.

## Haupttätigkeit

Die Depotbank deckt alle Bereiche des Bankgeschäfts ab.

## 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. Die Dritt- und Zentralverwahrung bringt das Risiko 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 Aufgaben der Depotbank bei der Delegation der Verwahrung an einen Beauftragten richten sich nach § 4 Ziff. 5 des Fondsvertrages. 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.

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

Die Depotbank ist bei den US-Steuerbehörden als «Reporting Financial Institution under 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 [FACTA-Status].



# Information über Dritte

## Zahlstelle

Zahlstelle in der Schweiz ist die Zürcher Kantonalbank, 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 muss den Wert jedes Grundstücks, das sie erwerben oder veräussern will, durch mindestens einen unabhängigen Schätzungsexperten schätzen lassen. Die Fondsleitung lässt bei Bauvorhaben prüfen, ob die voraussichtlichen Kosten marktkonform und angemessen sind. Nach Fertigstellung der Bauten lässt die Fondsleitung den Verkehrswert schätzen. Auf den Abschluss jedes Rechnungsjahres sowie bei der Ausgabe von Anteilen lässt die Fondsleitung den Verkehrswert aller Grundstücke, die zum Immobilienfonds gehören, durch die unabhängigen Schätzungsexperten überprüfen.

Die Fondsleitung hat mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde die Wüest Partner AG, Zürich, als Schätzungsexperte beauftragt. Die für das Mandat verantwortlichen Personen sind:

- 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
- Moritz Menges, Chartered Surveyor MRICS, Diplom-Wirtschaftsingenieur Immobilientechnik 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 Anteilen 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 Immobilienfonds 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 jeweiligen Stichtag festgelegten und von Schätzungsexperten geprüften Werte der Liegenschaften können deshalb von dem bei einem Verkauf der Liegenschaft zu erzielenden Preis abweichen, zumal der Verkaufspreis von Angebot und Nachfrage zum Zeitpunkt des Verkaufs abhängt.

**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 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 Plan- oder Ausführungsphase aufseiten der General- und Subunternehmer. Baumängel und Konstruktionsfehler können unerwartete und möglicherweise überdurchschnittliche Sanierungs- oder Unterhaltskosten verursachen, welche sich ungünstig auf die Ertragssituation auswirken.

Während der Realisierung eines Bauprojektes kann es vorkommen, dass sich die Annahmen über die Wirtschaftlichkeit eines Projekts während dessen Realisierung verändern, etwa weil die betreffende Region an wirtschaftlicher Attraktivität einbüsst. Ertragsausfälle können auch dadurch entstehen, dass sich eine Liegenschaft nicht wie geplant vermieten oder verkaufen lässt.

**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. Wirbelstürme, 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 im vollen 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 kann 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, soweit dies im Interesse einer sachgerechten Verwahrung liegt. 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 Eigentümergesellschaft 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. Solche 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 betroffener 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 dem gewählten Nachhaltigkeitsansatz:** Mittels dem gewählten Nachhaltigkeitsansatz 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 Dritten 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 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. Die verwendeten Instrumente und Modelle erlauben die Analyse verschiedener Szenarien sowie Stresstests.

**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 2. Oktober 2024 (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. Juli - 30. September 2024

Seit dem 30. Juni 2024 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
Martigny, Rue du Simplon 37	01.07.2024	9 230 000	8 600 000	630 000	6.83%	6.25%	6.70%
Baar, Sihlbruggstr. 107	01.10.2024	33 400 000	31 650 000	1 750 000	5.24%	5.20%	5.49%
<b>Total</b>		<b>42 630 000</b>	<b>40 250 000</b>	<b>2 380 000</b>	<b>5.58%</b>	<b>5.43%</b>	<b>5.75%</b>

# Weitere Informationen

## Nützliche Hinweise

<b>Valorennummer</b>	28508745
<b>ISIN</b>	CH0285087455
<b>Kotierung</b>	Seit dem 3. Oktober 2017 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 Anteils-klassen 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 geprüf-ten 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“) abgeschlos-sen. 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. In den gefährdeten Regionen (Basel, Basel-Landschaft und Wallis) sind die Objekte auch gegen Erdbebenschäden und deren Folgen versichert.

## 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, 30. September 2024

Die Fondsleitung:

**Swiss Finance & Property Funds AG**

Die Depotbank:

**ZÜRCHER KANTONALBANK**

# Finanzberichterstattung

Vermögensrechnung per 31. Dezember 2023 (geprüft)

Erfolgsrechnung per 31. Dezember 2023 (geprüft)

Vermögensrechnung per 30. Juni 2024 (ungeprüft)

Erfolgsrechnung per 30. Juni 2024 (ungeprüft)

Inventar der fertigen Bauten per 30. Juni 2024

Liegenschaftstransaktionen 01. Januar -30. Juni 2024



## Vermögensrechnung per 31. Dezember 2023

in CHF	31. Dez. 2023	31. Dez. 2022
<b>Aktiven</b>		
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	35 215	30 354
<b>Grundstücke</b>		
- Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten	41 960 000	34 890 000
- Wohnbauten	4 110 000	4 164 000
- Kommerziell genutzte Liegenschaften	839 565 800	843 859 500
<b>Total Grundstücke</b>	<b>885 635 800</b>	<b>882 913 500</b>
Sonstige Vermögenswerte	18 475 758	13 959 183
<b>Gesamtfondsvermögen</b>	<b>904 146 773</b>	<b>896 903 037</b>
<b>Passiven</b>		
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-74 400 000	-30 400 000
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-24 452 674	-21 342 801
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-146 425 000	-164 925 000
<b>Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern</b>	<b>658 869 099</b>	<b>680 235 236</b>
Geschätzte Liquidationssteuern	-43 125 000	-45 869 000
<b>Nettofondsvermögen</b>	<b>615 744 099</b>	<b>634 366 236</b>
<b>Veränderungen des Nettofondsvermögens</b>		
Nettofondsvermögen zu Beginn des Berichtsjahres	634 366 236	632 948 781
Verrechnungssteuerpflichtige Ertragsausschüttung	-7 290 000	-7 290 000
Verrechnungssteuerfreie Fondskapitalrückzahlung	-19 136 250	-19 136 250
Saldo aus Anteilsverkehr	-	-
Gesamterfolg	7 804 113	27 843 705
<b>Nettofondsvermögen am Ende des Berichtsjahres</b>	<b>615 744 099</b>	<b>634 366 236</b>
<b>Entwicklung der Anzahl Anteile</b>		
Stand zu Beginn des Berichtsjahres	6 075 000	6 075 000
Ausgegebene Anteile	-	-
Zurückgenommene Anteile	-	-
<b>Stand am Ende des Berichtsjahres</b>	<b>6 075 000</b>	<b>6 075 000</b>
<b>Nettoinventarwert je Anteil am Ende des Berichtsjahres</b>	<b>101.36</b>	<b>104.42</b>

## Erfolgsrechnung vom 1. Januar - 31. Dezember 2023

in CHF	1. Jan. bis 31. Dez. 2023	1. Jan. bis 31. Dez. 2022
<b>Erträge</b>		
Mietzinseinnahmen	42 957 989	42 735 316
Sonstige Erträge	482 627	450 635
Erträge der Bank- und Postguthaben	31	5
Negativzinsen	-	-599
<b>Total Erträge</b>	<b>43 440 647</b>	<b>43 185 357</b>
<b>Aufwendungen</b>		
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	-2 806 969	-899 895
Sonstige Passivzinsen	-13 040	-50 422
Baurechtzinsen	-488 194	-485 822
Unterhalt und Reparaturen	-2 225 418	-2 360 539
Liegenschaftenverwaltung:		
- Liegenschaftsaufwand	-2 821 396	-2 660 381
- Verwaltungsaufwand	-3 353	-20 216
Steuern und Abgaben	-721 728	-814 225
Schätzungs- und Prüfaufwand*	-267 807	-241 454
Reglementarische Vergütungen an:		
- die Fondsleitung	-5 859 308	-5 750 647
- die Depotbank	-221 948	-218 216
- die Immobilienverwalterin	-1 020 331	-1 010 837
Sonstige Aufwendungen	-331 793	-283 846
<b>Total Aufwendungen</b>	<b>-16 781 285</b>	<b>-14 796 500</b>
<b>Nettoertrag</b>	<b>26 659 362</b>	<b>28 388 857</b>
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	315 505	2 143 748
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>26 974 867</b>	<b>30 532 605</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste einschliesslich Liquidationssteuern	-19 170 754	-2 688 900
<b>Gesamterfolg</b>	<b>7 804 113</b>	<b>27 843 705</b>
<b>Verwendung des Erfolgs</b>		
Nettoertrag des Berichtsjahres	26 659 362	28 388 857
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne des Berichtsjahres	-	2 143 748
Vortrag des Vorjahres	9 523 184	5 416 829
<b>zur Verteilung verfügbarer Erfolg</b>	<b>36 182 546</b>	<b>35 949 434</b>
Zur Ausschüttung an die Anlegerinnen und Anleger vorgesehener Erfolg (verrechnungssteuerpflichtig)	-11 542 500	-7 290 000
Übertrag auf Gewinnreserven	-14 883 750	-19 136 250
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>9 756 296</b>	<b>9 523 184</b>
Zur Ausschüttung an die Anlegerinnen und Anleger vorgesehene Fondskapitalrückzahlung (verrechnungssteuerfrei)	-14 883 750	-19 136 250
<b>Total Ausschüttung</b>	<b>-26 426 250</b>	<b>-26 426 250</b>

\* enthält Revisionshonorare in Höhe von TCHF 97.6 (VJ TCHF 88)

## Vermögensrechnung per 30. Juni 2024

in CHF	30. Jun. 2024	31. Dez. 2023
<b>Aktiven</b>		
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	591 352	35 215
<b>Grundstücke</b>		
- Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten	24 480 000	41 960 000
- Wohnbauten	4 106 000	4 110 000
- Gemischte Bauten	18 370 000	-
- Kommerziell genutzte Liegenschaften	846 373 800	839 565 800
<b>Total Grundstücke</b>	<b>893 329 800</b>	<b>885 635 800</b>
Sonstige Vermögenswerte	19 528 955	18 475 758
<b>Gesamtfondsvermögen</b>	<b>913 450 107</b>	<b>904 146 773</b>
<b>Passiven</b>		
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-51 500 000	-74 400 000
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-22 380 578	-24 452 674
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-155 825 000	-146 425 000
<b>Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern</b>	<b>683 744 529</b>	<b>658 869 099</b>
Geschätzte Liquidationssteuern	-43 470 000	-43 125 000
<b>Nettofondsvermögen</b>	<b>640 274 529</b>	<b>615 744 099</b>
<b>Veränderungen des Nettofondsvermögens</b>		
Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode	615 744 099	634 366 236
Verrechnungssteuerpflichtige Ertragsausschüttung	-11 542 500	-7 290 000
Verrechnungssteuerfreie Fondskapitalrückzahlung	-14 883 750	-19 136 250
Saldo aus Anteilsverkehr	39 654 150	-
Gesamterfolg	11 302 530	7 804 113
<b>Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode</b>	<b>640 274 529</b>	<b>615 744 099</b>
<b>Entwicklung der Anzahl Anteile</b>		
Stand zu Beginn der Berichtsperiode	6 075 000	6 075 000
Ausgegebene Anteile	405 000	-
Zurückgenommene Anteile	-	-
<b>Stand am Ende der Berichtsperiode</b>	<b>6 480 000</b>	<b>6 075 000</b>
<b>Nettoinventarwert je Anteil am Ende der Berichtsperiode</b>	<b>98.81</b>	<b>101.36</b>

## Erfolgsrechnung von 1. Januar bis 30. Juni 2024

in CHF	1. Jan. bis 30. Jun. 2024	1. Jan. bis 30. Jun. 2023
<b>Erträge</b>		
Mietzinseinnahmen	22 409 511	21 609 282
Sonstige Erträge	323 450	179 784
Erträge der Bank- und Postguthaben	10 110	31
Negativzinsen	-	-
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	409 050	-
<b>Total Erträge</b>	<b>23 152 121</b>	<b>21 789 097</b>
<b>Aufwendungen</b>		
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	-1 473 510	-1 294 006
Sonstige Passivzinsen	-11 401	-7 225
Baurechtzinsen	-246 199	-241 013
Unterhalt und Reparaturen	-1 016 344	-1 191 507
Liegenschaftenverwaltung:		
- Liegenschaftsaufwand	-1 281 217	-1 436 292
- Verwaltungsaufwand	28	-4 695
Steuern und Abgaben	-529 822	-347 573
Schätzungs- und Prüfaufwand	-128 919	-138 897
Reglementarische Vergütungen an:		
- die Fondsleitung	-2 965 265	-2 927 177
- die Depotbank	-111 537	-110 944
- die Immobilienverwalterin	-532 756	-505 617
Sonstige Aufwendungen	-120 000	-154 648
<b>Total Aufwendungen</b>	<b>-8 416 942</b>	<b>-8 359 594</b>
<b>Nettoertrag</b>	<b>14 735 179</b>	<b>13 429 503</b>
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	8 000	-
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>14 743 179</b>	<b>13 429 503</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste einschliesslich Liquidationssteuern	-3 440 649	-10 950 354
<b>Gesamterfolg</b>	<b>11 302 530</b>	<b>2 479 149</b>

## Inventar des Portfolios per 30. Juni 2024

Ort, Adresse	Kanton	Eigentumsart	Baujahr	Erwerbszeitpunkt
<b>Kommerziell genutzte Liegenschaften</b>				
Adelboden, Landstrasse 3	BE	Alleineigentum	1985	28.02.2019
Aigle, Rue du Rhône 28	VD	Alleineigentum	1981	04.09.2015
Basel, Inselstrasse 76	BS	STOWE	1949	30.11.2016
Basel, Michelbacherstrasse 6	BS	STOWE	1968	30.11.2016
Basel, Teichgässlein 7/9, Untere Rebgasse 17 «Clara Huus»	BS	Alleineigentum	1973	29.12.2017
Bellach, Dorfstrasse 17	SO	STOWE	1995	17.12.2015
Berikon, Bahnhofstrasse 3	AG	Alleineigentum	1989	18.07.2017
Bevaix, Chemin de Closel 8	NE	STOWE	1987	04.09.2015
Biel, Eisfeldstrasse 27	BE	Alleineigentum	1975	07.09.2015
Biel, Solothurnstrasse 142	BE	Alleineigentum im Baurecht	1970	16.08.2016
Biglen, Bahnhofstrasse 4	BE	STOWE	1969	07.09.2015
Bioggio, Via della Posta	TI	Alleineigentum	2001	04.09.2015
Buchs, Mitteldorfstrasse 50/52/54	AG	STOWE	1986	17.12.2015
Busswil, Bahnhofstrasse 7	BE	Alleineigentum	1965	13.07.2017
Courroux, Rue du 23 Juin 40	JU	STOWE	1991	07.09.2015
Delémont, Rue de l'Avenir 1	JU	Alleineigentum	1982	27.11.2015
Derendingen, Steinmattstrasse 35	SO	STOWE	1974	04.09.2015
Echallens, Route d'Orbe 4	VD	STOWE	1990	04.09.2015
Flums, Lochrietstrasse 27/27a/27b/29	SG	Alleineigentum	2011	17.12.2017
Frauenfeld, Zürcherstrasse 297	TG	Alleineigentum	1997	01.12.2019
Genève, Avenue de Champel 8c	GE	STOWE	1969	07.09.2015
Genève, Rue de la Servette 83	GE	Alleineigentum	1973	04.09.2015
Gerlafingen, Kriegstettenstrasse 1/3	SO	STOWE	1980	17.12.2015
Grellingen, Delsbergstrasse 1	BL	Alleineigentum	1972	17.12.2015
Gretzenbach, Im Grund 9/11	SO	Alleineigentum	1989	19.02.2018
Heimberg, Aarestrasse 1	BE	Alleineigentum	1965	17.12.2015
Hinwil, Wässeristrasse 18/20/24a/24b/-26	ZH	Alleineigentum im Baurecht	2008	17.12.2017
Kirchberg, Solothurnstrasse 17/17a	BE	Alleineigentum	1916	14.05.2021
Kölliken, Hauptstrasse 45	AG	Alleineigentum	1990	17.12.2015
La Chaux-de-Fonds, Rue du Ravin 4	NE	Alleineigentum	1966	04.09.2015
Langenthal, Gaswerkstrasse 33c	BE	Alleineigentum	1997	30.11.2016
Lausanne, Route d'Oron 39	VD	Alleineigentum	1965	04.09.2015
Le Locle, Rue de la Banque 2	NE	Alleineigentum	1973	04.09.2015

letzte Renova- tion	Gestehungskosten	Marktwert		Mietzinseinnahmen	Leerstand per Stich- tag
	CHF	CHF		CHF	%
2016	6 404 465	6 817 000	0.76	196 190	0.00
2023	10 845 611	9 828 000	1.10	308 007	0.00
2012	7 070 720	7 810 000	0.87	228 338	2.42
2023	6 574 497	7 590 000	0.85	209 422	1.27
2021	58 925 108	59 050 000	6.61	860 731	9.57
2018	5 137 087	5 910 000	0.66	174 545	0.00
1989	35 972 490	35 820 000	4.01	936 053	5.04
2018	3 982 987	4 360 000	0.49	119 789	0.00
2017	6 724 245	5 131 000	0.57	160 716	0.00
2013	3 577 369	3 075 000	0.34	126 655	0.00
2010	2 967 695	2 954 000	0.33	99 706	0.00
2022	23 872 537	22 450 000	2.51	628 168	15.95
2022	5 178 151	5 807 000	0.65	138 529	0.00
2022	2 988 374	2 845 000	0.32	85 540	0.00
2011	939 950	796 100	0.09	-	100.00
2003	8 300 798	7 028 000	0.79	-	97.41
2013	7 867 115	8 443 000	0.95	216 490	0.00
2022	7 573 480	8 898 000	1.00	217 583	0.00
2023	15 642 653	12 050 000	1.35	255 428	0.00
2018	10 920 700	9 991 000	1.12	272 063	21.62
2023	13 228 066	16 580 000	1.86	293 201	0.00
2016	18 519 637	20 680 000	2.31	459 484	0.00
2019	5 640 722	4 795 000	0.54	130 247	0.00
2014	4 091 920	4 419 000	0.49	125 676	0.00
2016	11 377 241	11 210 000	1.25	318 087	11.80
2003	5 807 444	6 246 000	0.70	184 033	0.00
2023	18 609 692	22 330 000	2.50	653 435	0.00
2010	40 586 372	38 720 000	4.33	890 252	0.24
2019	3 931 818	4 031 000	0.45	117 966	0.00
2019	2 191 136	2 381 000	0.27	62 437	0.00
2022	13 294 036	13 310 000	1.49	430 371	0.00
2010	7 194 928	7 705 000	0.86	210 774	0.83
2014	5 281 383	4 592 000	0.51	141 971	0.00

Ort, Adresse	Kanton	Eigentumsart	Baujahr	Erwerbszeitpunkt
Lenk im Simmental, Kronenplatz 7	BE	STOWE	1988	17.12.2015
Les Diablerets, Avenue de la Gare 2	VD	STOWE	1989	04.09.2015
Marly, Route de Fribourg 15	FR	STOWE	1989	17.08.2016
Moutier, Rue Industrielle 16	BE	Alleineigentum	2002	07.09.2015
Münsingen, Industriestrasse 16	BE	Alleineigentum	1949	30.11.2016
Murten, Bubenbergstrasse 2	FR	Alleineigentum	1969	05.10.2015
Nidau, Schulgasse 4/6	BE	STOWE	2002	07.09.2015
Niederbipp, Bahnhofstrasse 2	BE	Alleineigentum	2003	07.09.2015
Niederrohrdorf, Zentrumstrasse 4	AG	STOWE	1986	30.11.2016
Niederscherli, Schwarzenburgstrasse 802	BE	STOWE	1988	07.09.2015
Nussbaumen, Kirchweg 27	AG	STOWE	1991	14.10.2015
Oberehrendingen, Dorfstrasse 17	AG	STOWE	1996	05.08.2016
Oberriet, Bahnhofstrasse 2	SG	Alleineigentum	1971	04.09.2015
Regensdorf, Adlikerstrasse 295	ZH	Alleineigentum, teils Baurechtgeber	1994	23.08.2017
Reiden, Hauptstrasse 63	LU	Alleineigentum	1997	17.12.2015
Reinach, Hauptstrasse 45	AG	Alleineigentum	1965	21.06.2016
Reinach, Europastrasse 7	AG	Alleineigentum	1986	30.11.2016
Renens, Avenue de Florissant 24	VD	Alleineigentum	1961	04.09.2015
Rümlang, Riedmattstrasse 4	ZH	Alleineigentum im Baurecht	2006	15.12.2015
Sant'Antonino, Via Serrai 10	TI	Alleineigentum	1989	01.08.2018
Schiers, Dorfstrasse 171	GR	Alleineigentum, teils Baurechtgeber	2012	06.12.2017
Schöffland, Dorfstrasse 31/33	AG	Alleineigentum	1983	30.11.2016
Sevelen, Bahnhofstrasse 37	SG	STOWE	1994	01.07.2016
Sierre, Route de Sion 81	VS	Alleineigentum	2011	02.06.2017
Spiez, Oberlandstrasse 6	BE	STOWE	1984	17.12.2015
St. Gallen, Breitfeldstrasse 1	SG	Alleineigentum	1980	01.12.2019
St. Gallen, Breitfeldstrasse 7	SG	Alleineigentum	1984	30.11.2016
St-Maurice, Rue J. H. Barman 4	VS	STOWE	1975	08.09.2015
St-Prex, Rue de la Gare 1	VD	STOWE	1997	04.09.2015
Thayngen, Bahnhofstrasse 26	SH	Alleineigentum	1975	17.12.2015
Trimbach, Winznauerstrasse 116/118	SO	Alleineigentum	2011	15.09.2016
Trimbach, Winznauerstrasse 5	SO	Alleineigentum	1978	17.12.2015
Unterkulm, Hauptstrasse 34	AG	Alleineigentum	1979	17.12.2015
Unterseen, Bahnhofstrasse 35	BE	STOWE	1995	30.11.2016
Utzenstorf, Unterdorfstrasse 7	BE	STOWE	1993	17.12.2015
Vernier, Rue du Grand-Bay 19/21	GE	Alleineigentum	1975	16.09.2019
Volketswil, Industriestrasse 15	ZH	Alleineigentum	2009	14.06.2018
Vouvry, Chemin du Grand-Clos 1	VS	STOWE	1994	08.09.2015
Windisch, Hauserstrasse 41	AG	Alleineigentum	1970	17.12.2015

letzte Renova- tion	Gestehungskosten	Marktwert		Mietzinseinnahmen	Leerstand per Stich- tag
	CHF	CHF		CHF	%
2022	8 791 823	9 699 000	1.09	275 018	0.13
2011	1 597 683	920 700	0.10	-	100.00
2003	10 466 776	10 050 000	1.13	299 574	0.00
2020	12 819 379	10 600 000	1.19	297 787	29.57
1988	7 973 399	7 415 000	0.83	260 333	0.00
2017	6 502 847	5 128 000	0.57	183 754	0.00
2022	4 156 624	4 888 000	0.55	120 048	0.00
2003	6 600 159	5 940 000	0.66	157 916	0.00
2007	3 422 123	3 701 000	0.41	105 501	0.00
2013	1 716 369	1 949 000	0.22	64 010	0.00
2018	9 283 861	9 797 000	1.10	266 804	0.00
1996	3 317 799	3 915 000	0.44	104 834	0.00
2017	10 788 054	9 237 000	1.03	272 218	0.00
2016	41 522 002	41 640 000	4.66	1 082 185	5.61
2021	4 520 567	5 209 000	0.58	121 649	0.00
2022	4 291 812	4 102 000	0.46	134 258	0.97
2002	17 021 247	22 630 000	2.53	703 574	0.69
2014	2 735 519	2 967 000	0.33	104 818	0.00
2014	1 663 976	1 639 000	0.18	118 493	0.00
2005	22 891 546	21 270 000	2.38	526 885	6.96
2012	15 736 460	14 890 000	1.67	458 653	20.96
2001	9 143 520	9 786 000	1.10	185 842	0.00
2010	3 880 421	4 144 000	0.46	125 811	0.00
2023	17 828 919	18 130 000	2.03	439 798	0.00
2002	5 695 742	6 853 000	0.77	213 407	0.00
1997	8 238 453	7 935 000	0.89	251 798	0.00
2006	13 686 038	13 590 000	1.52	460 985	0.00
2010	2 227 804	2 057 000	0.23	82 343	0.00
2022	13 881 740	16 570 000	1.85	408 603	0.00
2022	5 731 752	6 233 000	0.70	144 446	1.81
2011	9 517 597	10 430 000	1.17	265 140	0.00
2002	5 150 517	5 319 000	0.60	155 710	0.00
2015	4 284 305	5 074 000	0.57	127 933	0.00
1995	11 456 769	10 820 000	1.21	348 283	0.00
2008	4 352 657	4 927 000	0.55	132 228	0.00
2014	17 477 227	17 730 000	1.98	520 224	6.34
2009	33 980 375	29 600 000	3.31	980 507	0.00
2012	2 880 671	2 788 000	0.31	88 278	0.00
2002	3 223 270	3 219 000	0.36	101 730	0.00



Ort, Adresse	Kanton	Eigentumsart	Baujahr	Erwerbszeitpunkt
Winterthur, Frauenfelderstrasse 124	ZH	STOWE	1976	10.08.2022
Zizers, Kronengasse 1	GR	STOWE	1993	06.09.2015
Zollikofen, Bernstrasse 103	BE	STOWE	2001	01.12.2020
Zürich, Hofwiesenstrasse 370	ZH	STOWE	1972	17.12.2015
Zürich Wollishofen, Seestrasse 339	ZH	STOWE	2016	24.03.2022
Zwingen, Baselstrasse 10	BL	Alleineigentum	1995	30.11.2016
Zweisimmen, Thunstrasse 11/11a/11b/11c	BE	Alleineigentum	2020	01.07.2020
Zweisimmen, Thunstrasse 29c	BE	Alleineigentum	2007	17.12.2017
<b>Total kommerziell genutzte Liegenschaften</b>				
davon im Stockwerkeigentum				
davon im Baurecht				
<b>Gemischte Bauten</b>				
Flawil, Wilerstrasse	SG	Alleineigentum	2024	29.07.2022
<b>Total gemischte Bauten</b>				
<b>Wohnbauten</b>				
Berikon, Corneliaweg 2	AG	Alleineigentum	1960	18.07.2017
<b>Total Wohnbauten</b>				
<b>Bauland, einschliesslich Abbruchobjekten und angefangener Bauten</b>				
Delémont, Rue de l'Avenir 3/5	JU	Alleineigentum	1986	27.11.2015
<b>Total Bauland, einschliesslich Abbruchobjekten und angefangener Bauten</b>				
<b>Gesamt Total</b>				

letzte Renova- tion	Gestehungskosten	Marktwert		Mietzinseinnahmen	Leerstand per Stich- tag
	CHF	CHF		CHF	%
2015	2 253 387	2 516 000	0.28	58 778	0.00
2000	1 372 167	1 241 000	0.14	43 060	0.00
2009	13 118 803	13 910 000	1.56	348 526	0.00
2017	12 726 589	18 400 000	2.06	301 458	1.75
2016	5 571 988	5 435 000	0.61	85 418	0.00
2022	20 585 355	19 430 000	2.18	531 943	0.00
2020	18 924 600	21 850 000	2.45	523 077	0.27
2019	7 610 584	7 148 000	0.80	180 241	0.00
	<b>833 841 702</b>	<b>846 373 800</b>		<b>21 846 990</b>	
	188 332 267	208 523 800		5 299 834	
	23 851 038	27 044 000		898 583	
	18 732 303	18 370 000	2.06	310 613	0.00
	<b>18 732 303</b>	<b>18 370 000</b>		<b>310 613</b>	
2015	2 471 120	4 106 000	0.46	79 431	0.00
	<b>2 471 120</b>	<b>4 106 000</b>		<b>79 431</b>	
2012	28 992 146	24 480 000	2.74	168 076	0.00
	<b>28 992 146</b>	<b>24 480 000</b>		<b>168 076</b>	
	<b>884 037 271</b>	<b>893 329 800</b>		<b>22 405 111</b>	

## Liegenschaftstransaktionen 1. Januar - 30. Juni 2024

Keine

## Beilage: Fondsprospekt mit integriertem Fondsvertrag



Swiss Finance & Property Funds AG

# SF Retail Properties Fund

Prospekt mit integriertem Fondsvertrag

August 2024

Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds»



**Fondsname**

SF Retail Properties 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**

Zürcher Kantonalbank (ZKB)  
Rechtsform: Öffentlich-rechtliche Anstalt  
Sitz: Bahnhofstrasse 9, 8001 Zürich  
[www.zkb.ch](http://www.zkb.ch)

**Zahlstelle**

Zürcher Kantonalbank (ZKB)  
Rechtsform: Öffentlich-rechtliche Anstalt  
Sitz: Bahnhofstrasse 9, 8001 Zürich  
[www.zkb.ch](http://www.zkb.ch)

**Prüfgesellschaft**

PricewaterhouseCoopers AG  
Sitz: Birchstrasse 160, 8050 Zürich

**Fassung**

August 2024

# Inhaltsverzeichnis

Teil 1: Prospekt	5
1 Informationen über den Immobilienfonds	5
1.1 Gründung des Immobilienfonds in der Schweiz	5
1.2 Für den Immobilienfonds relevante Steuervorschriften	5
1.3 Rechnungsjahr	6
1.4 Prüfgesellschaft	6
1.5 Anteile	6
1.6 Kotierung und Handel	6
1.7 Bedingungen für die Ausgabe und Rücknahme von Fondsanteilen	6
1.8 Ausschüttungen	7
1.9 Anlageziel und Anlagepolitik des Immobilienfonds	7
1.9.1 Anlageziel	7
1.9.2 Anlagepolitik	7
1.9.3 Der Einsatz von Derivaten	9
1.10 Nettoinventarwert	9
1.11 Vergütungen und Nebenkosten	9
1.11.1 Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens (Auszug aus § 19 des Fondsvertrags)	9
1.11.2 Total Expense Ratio	9
1.11.3 Zahlung von Retrozessionen und Rabatten	10
1.11.4 Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger (Auszug aus §18 des Fondsvertrags)	10
1.11.5 Gebührenteilungsvereinbarung („commission sharing agreements“) und geldwerte Vorteile („soft commissions“)	11
1.11.6 Anlagen in verbundene kollektive Kapitalanlagen	11
1.12 Einsicht der Berichte	11
1.13 Rechtsform des Anlagefonds	11
1.14 Die wesentlichen Risiken	11
1.15 Liquiditätsrisikomanagement	14
2 Informationen über die Fondsleitung	15
2.1 Allgemeine Angaben zur Fondsleitung	15
2.2 Weitere Angaben zur Fondsleitung	15
2.3 Verwaltungs- und Leitorgane	15
2.3.1 Mitglieder des Verwaltungsrats	15
2.3.2 Geschäftsführung	16
2.4 Gezeichnetes und einbezahltes Kapital	16
2.5 Übertragung der Anlageentscheide	16
2.6 Ausübung von Mitgliedschafts- und Gläubigerrechten	16
3 Allgemeine Angaben zur Depotbank	18
3.1 Allgemeine Angaben zur Depotbank	18
3.2 Weitere Angaben zur Depotbank	18
4 Informationen über Dritte	19
4.1 Zahlstellen	19
4.2 Vertreiber	19
4.3 Übertragung weiterer Teilaufgaben	19

## Inhaltsverzeichnis

4.4 Schätzungsexperte	19
5 Weitere Informationen	20
5.1 Nützliche Hinweise	20
5.2 Publikation des Immobilienfonds	20
5.3 Versicherungen der Immobilien	20
5.4 Verkaufsrestriktionen	20
6 Weitere Anlageinformationen	21
6.1 Bisherige Ergebnisse	21
6.2 Profil des typischen Anlegers	21
7 Ausführliche Bestimmungen	22
Teil II: Fondsvertrag	23
§ 1 Bezeichnung, Firma und Sitz von Fondsleitung und Depotbank	23
§ 2 Der Fondsvertrag	23
§ 3 Die Fondsleitung	23
§ 4 Die Depotbank	24
§ 5 Die Anleger	25
§ 6 Anteile und Anteilklassen	26
A Anlagegrundsätze	27
§ 7 Einhaltung der Anlagevorschriften	27
§ 8 Anlagepolitik	27
§ 9 Sicherstellung der Verbindlichkeiten und kurzfristig verfügbare Mittel	28
B Anlagetechniken und -instrumente	28
§ 10 Effektenleihe	28
§ 11 Pensionsgeschäfte	28
§ 12 Derivate	28
§ 13 Aufnahme und Gewährung von Krediten	29
§ 14 Belastung der Grundstücke	29
C Anlagebeschränkungen	29
§ 15 Risikoverteilung und deren Beschränkungen	29
§ 16 Berechnung des Nettoinventarwertes und Beizug von Schätzungsexperten	29
§ 17 Ausgabe und Rücknahme von Anteilen, sowie Einzahlungen in Anlagen statt in bar	30
§ 18 Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger	31
§ 19 Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens	32
§ 20 Rechenschaftsablage	33
§ 21 Prüfung	34
§ 22 Ausschüttungen	34
§ 23 Publikationen des Immobilienfonds	34
§ 24 Vereinigung	35
§ 25 Umwandlung in eine andere Rechtsform	36
§ 26 Laufzeit des Immobilienfonds und Auflösung	37
§ 27 Änderungen des Fondsvertrages	37
§ 28 Anwendbares Recht und Gerichtsstand	38
<b>Kontakt</b>	<b>40</b>



# 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 Retail Properties Fund (der "Immobilienfonds") wurde von der Swiss Finance & Property Funds AG, Zürich, als Fondsleitung aufgestellt und mit Zustimmung der Zürcher Kantonalbank, Zürich, als Depotbank der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA unterbreitet und von dieser erstmals am 8. Juni 2015 genehmigt.

### 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 Immobilienfonds 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.

Der SF Retail Properties Fund hält Liegenschaften über die von ihm gehaltene Immobiliengesellschaft und nicht direkt. Gewinn- und Kapitalsteuern werden nicht vom Immobilienfonds, sondern von der vom Immobilienfonds gehaltenen Immobiliengesellschaft entrichtet. Ausschüttungen des Immobilienfonds können sowohl als verrechnungssteuerpflichtige Ertragsausschüttungen als auch als verrechnungssteuerfreie Fondskapitalrückzahlung erfolgen.

Die Ertragsausschüttungen des Immobilienfonds unterliegen der eidgenössischen Verrechnungssteuer (Quellensteuer) von 35% auf dem Ertrag des beweglichen Kapitalvermögens. Der in der Schweiz domizilierte Anleger<sup>1</sup> kann 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 vom Immobilienfonds aus der Veräusserung von Beteiligungen und übrigen Vermögenswerten (z.B. kurzfristige, festverzinsliche Effekten) realisierten Kapitalgewinne sowie die Fondskapitalrückzahlungen sind verrechnungssteuerfrei, sofern sie mit separatem Coupon ausgeschüttet 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.

<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.

Die steuerlichen Ausführungen gehen von der derzeitigen Rechtslage und Praxis (insbesondere den Kreisschreiben 24 und 25 der ESTV) 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:**

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

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

**FATCA:**

Dieser Immobilienfonds und die Fondsleitung sind bei den US-Steuerbehörden als „registered deemed-compliant foreign financial institution under a Model 2 IGA“ im Sinne des Abkommens zwischen der Schweiz und den Vereinigten Staaten von Amerika über die Zusammenarbeit für eine erleichterte Umsetzung von FATCA (Foreign Account Tax Compliance Act) „IGA Schweiz / USA“ 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.

Der Immobilienfonds ist nicht in Anteilklassen unterteilt.

## 1.6 Kotierung und Handel

Die Fondsleitung stellt einen regelmässigen börslichen Handel der Immobilienfondsanteile über die Schweizer Börse SIX Swiss Exchange sicher. Die Swiss Finance & Property AG, Zürich, wurde als Market Maker beauftragt.

## 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 vier 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, marktkonforme 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 Ausschüttungen

Die Ausschüttung erfolgt jeweils jährlich, innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres. Die Fondsleitung kann zusätzlich Zwischenausschüttungen vornehmen. Die Ausschüttung kann sowohl als verrechnungssteuerpflichtige Ertragsausschüttung als auch als verrechnungssteuerfreie Fondskapitalrückzahlung erfolgen.

## 1.9 Anlageziel und Anlagepolitik des Immobilienfonds

### 1.9.1 Anlageziel

Das Anlageziel des SF Retail Properties Fund besteht hauptsächlich darin, ein kontinuierliches Kapitalwachstum zu erreichen und daraus regelmässige, angemessene Ausschüttungen zu erzielen sowie langfristig die Substanz des Immobilienportfolios zu erhalten.

Nachhaltigkeitsaspekte werden anhand des im Prospekt unter Ziff. 1.9.2 beschriebenen Nachhaltigkeitsansatzes **Klima-Ausrichtung** in den Anlageprozess miteinbezogen und entlang der Immobilienlebens- und Investitionszyklen berücksichtigt.

### 1.9.2 Anlagepolitik

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

Der SF Retail Properties Fund investiert vorwiegend in ein diversifiziertes Immobilienportfolio von Liegenschaften mit Verkaufsflächen (inkl. der betriebsnotwendigen Nebenräume und die dazu gehörenden Parkingflächen) für den Einzelhandel (auch: Retail oder Detailhandel genannt). Neben den Verkaufsflächen für den Einzelhandel können diese Liegenschaften auch Räumlichkeiten für das Gewerbe, Büroräumlichkeiten oder Wohnungen enthalten.

Der Immobilienfonds investiert in Projekte sowie Immobilien in der ganzen Schweiz. Projekte beinhalten Bauland mit rechtskräftiger Baubewilligung sowie Abbruchobjekte und angefangene Bauten, die erschlossen sind, über eine rechtskräftige Baubewilligung verfügen und für eine umgehende Überbauung geeignet sind. Erworbene Immobilien müssen beim Kauf oder nach erfolgter Umstrukturierung die Möglichkeit bieten, die vorhandenen oder neu errichteten Verkaufsflächen für den Detailhandel nutzen zu können.

Der Immobilienfonds hält Immobilien in indirektem Grundbesitz. Die Grundstücke werden auf den Namen der vom Immobilienfonds gehaltenen Immobiliengesellschaft im Grundbuch eingetragen. Miteigentum an Grundstücken ist zulässig, sofern die Fondsleitung einen beherrschenden Einfluss ausüben kann.

Bei der Investition in Immobilien werden die folgenden Kriterien berücksichtigt:

- Standorte mit Wertsteigerungspotenzial
- Vermietung an Mieter mit guter Bonität
- Nutzungskonforme Bauqualität und Bausubstanz

Die Erreichung der Klimaziele 2030 und 2050 des Bundesrates (Netto-Null bis spätestens 2050) wird durch die Fondsleitung sowie den SF Retail Properties Fund langfristig angestrebt. Aus diesem Grund und in Übereinstimmung mit ihrer Nachhaltigkeitsstrategie zielt die Fondsleitung – gerade auch im Wissen, dass der Gebäudesektor für einen grossen Teil des Energieverbrauchs verantwortlich ist – auf die Verringerung des ökologischen Fussabdrucks des SF Retail Properties Fund, indem insbesondere der Treibhausgasausstoss des Liegenschaftensportfolios über die Zeit reduziert wird (Nachhaltigkeitsansatz **Klima-Ausrichtung**). Dazu definiert die Fondsleitung Absenkpfade für Treibhausgasemissionen und Energieintensität (bis 2050). Die Einhaltung der Absenkpfade wird insbesondere durch Gebäudehüllenerneuerungen, den Ersatz von Heizmedien, den Bau von Photovoltaik (PV)-Anlagen sowie den Einsatz erneuerbarer Energieträger erreicht und mittels der folgenden Schlüsselkennzahlen (key performance indicators, KPIs) gemessen:

<b>Für Neubauten und Gesamterneuerungen</b>	<b>Für Bestandesliegenschaften</b>
Treibhausgase Erstellung	Treibhausgasintensität Betrieb
Rezyklierte Rohstoffe	Energieintensität im Betrieb
Energiemix Wärme	Anteil erneuerbare Energie Wärme und Allgmeinestrom
Energiemix Allgmeinestrom (AS)	
Treibhausgasintensität Betrieb	
Energieintensität im Betrieb	

Die KPIs beziehen sich, wo nicht anders ausgewiesen, auf das gesamte Liegenschaftensportfolio (100%) des Immobilienfonds. Die KPIs betreffend Treibhausgasemissionen basieren auf den Greenhouse Gas Protocols und umfassen Scope 1 und Scope 2. Die den Absenkpfeilen und den KPIs zugrunde liegenden Verbrauchswerte werden durch die Liegenschaftsverwaltungen (in Einzelfällen auch durch den Single Tenant) oder direkt durch digitale Messsysteme erfasst und von Service-Providern verarbeitet. Die Fondsleitung führt eine Plausibilitätsprüfung gestützt auf interne Erfahrungen mit Fokus auf Identifizierung von Datenlücken, Fehler bei den Verteilungsschlüsseln sowie Fehler bei der Erfassung der Rechnungen durch.

Um der Dynamik des Themas Nachhaltigkeit gerecht zu werden, wird die Nachhaltigkeitsstrategie mindestens alle fünf Jahre systematisch überarbeitet und im Bedarfsfall neu ausgerichtet.

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 Retail Properties Fund jährlich am GRESB Real Estate Assessment (Global Real Estate Sustainability Benchmarking) teil.

Risiken auf den Anlagewert des Immobilienfonds sowie im Zusammenhang mit dem Nachhaltigkeitsansatz **Klima-Ausrichtung** werden unter Ziff. 1.14 genauer beschrieben.

### 1.9.3 Der Einsatz von Derivaten

Die Fondsleitung setzt keine Derivate ein.

## 1.10 Nettoinventarwert

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

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 der Immobiliengesellschaft(en) und deren Vermögensverwaltung (Asset- und Finanz-Management) sowie die Leitung des Immobilienfonds.

Ausserdem werden damit die folgenden Dienstleistungen Dritter vergütet:

- Fondsbuchhaltungsdienstleistungen (ohne Liegenschaftenbuchhaltung).

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 Gesamtfondsvermögens in jedem Fall aber mindestens CHF 50'000 jährlich
-----------------------------------	---

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<sub>REF</sub>) betrug:

<b>31.12.2022</b>	TER <sub>REF</sub> GAV TER <sub>REF</sub> MV	0.85% 1.10%
<b>31.12.2023</b>	TER <sub>REF</sub> GAV TER <sub>REF</sub> MV	0.85% 1.23%
<b>30.06.2024</b>	TER <sub>REF</sub> GAV TER <sub>REF</sub> MV	0.85% 1.17%

### 1.11.3 Zahlung von Retrozessionen und Rabatten

Die Fondsleitung und deren Beauftragte können Retrozessionen zur Entschädigung der Vertriebstätigkeit von Immobilienfondsanteilen 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;
- 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 in Bezug auf die Vertriebstätigkeit in der Schweiz oder von der Schweiz aus Rabatte auf Verlangen direkt an Anleger bezahlen. Rabatte dienen dazu, die auf die betreffenden Anleger entfallenden Gebühren 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 Finanzprodukten 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 Immobilienfonds.

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 5.00%

Die Ausgabekommission wird verwendet für die Vertriebstätigkeit in Bezug auf den Immobilienfonds.

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

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

Die Nebenkosten werden bei der Ausgabe von Anteilen im jeweiligen Emissionsprospekt aufgeführt. Bei Rücknahme von Anteilen werden die Nebenkosten in der entsprechenden Abrechnung ausgewiesen.

#### 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 selbst verwaltet, oder die von einer Gesellschaft verwaltet werden, mit der die Fondsleitung durch eine gemeinsame Verwaltung, Beherrschung oder durch eine wesentliche direkte oder indirekte Beteiligung verbunden ist, wird keine Ausgabe- und Rücknahmekommission belastet.

### 1.12 Einsicht der Berichte

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

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 SF Retail Properties Fund 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 Anteile 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 Anteilen 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 Immobilienfonds 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 jeweiligen Stichtag festgelegten und von Schätzungsexperten geprüften Werte der Liegenschaften können deshalb von dem bei einem Verkauf der Liegenschaft zu erzielenden Preis abweichen, zumal der Verkaufspreis von Angebot und Nachfrage zum Zeitpunkt des Verkaufs abhängt.

**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 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 kann.

**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 zu Überschreitungen der budgetierten Kosten kommen, etwa aufgrund behördlicher Auflagen, Unfällen, ungenügender Versicherungsdeckung, wegen unvorhergesehener Schwierigkeiten beim Bau oder aufgrund von Fehlern in der Plan- oder Ausführungsphase aufseiten der General- und Subunternehmer. Baumängel und Konstruktionsfehler können unerwartete und möglicherweise überdurchschnittliche Sanierungs- oder Unterhaltskosten verursachen, welche sich ungünstig auf die Ertragssituation auswirken.

Während der Realisierung eines Bauprojektes kann es vorkommen, dass sich die Annahmen über die Wirtschaftlichkeit eines Projekts während dessen Realisierung verändern, etwa weil die betreffende Region an wirtschaftlicher Attraktivität einbüsst. Ertragsausfälle können auch dadurch entstehen, dass sich eine Liegenschaft nicht wie geplant vermieten oder verkaufen lässt.

**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. Wirbelstürme, 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 im vollen 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 kann 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, soweit dies im Interesse einer sachgerechten Verwahrung liegt. 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 Eigentümergesellschaft 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 betroffener 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 dem gewählten Nachhaltigkeitsansatz:** Mittels dem gewählten Nachhaltigkeitsansatz 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 kann.

## 1.15 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. Die verwendeten Instrumente und Modelle erlauben die Analyse verschiedener Szenarien sowie Stresstests.

## 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 30. Juni 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**

**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 Verwaltungsrates der EROP GENERATION AG, Lugano, Verwaltungsratspräsident der STRABAG AG, Schlieren (ab 8. Juli 2024), 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, sowie Verwaltungsratspräsident der S-TATES AG, Windisch.

### 2.3.2 Geschäftsführung

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

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Mitglied der Geschäftsleitung der Swiss Finance & Property Group AG, Zürich, sowie CEO der SF Urban Properties AG, Zürich.

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 Verwaltungsrates der SFP Retail AG, Zürich sowie Mitglied des Verwaltungsrates 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:

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

Die restlichen 9.50% werden von der Swiss Finance & Property Group AG als eigene Aktien gehalten. Das Stimmrecht und die damit verbundenen Rechte dieser eigenen Aktien ruhen.

## 2.5 Übertragung der Anlageentscheide

Die Anlageentscheide des Immobilienfonds werden durch die Fondsleitung wahrgenommen; es findet keine Übertragung der Anlageentscheide statt.

## 2.6 Ausübung von Mitgliedschafts- und Gläubigerrechten

Die Fondsleitung übt die mit den Anlagen der verwalteten Immobilienfonds 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 selbst 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 selbst 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 Zürcher Kantonalbank. Sie ist eine selbständige Anstalt des kantonalen öffentlichen Rechts mit Sitz in Zürich. Die Zürcher Kantonalbank wurde am 15. Februar 1870 gegründet und ist als Universalbank tätig.

### 3.2 Weitere Angaben zur Depotbank

Die Depotbank kann Dritt- und Zentralverwahrer im In- und Ausland mit der Aufbewahrung des Fondsvermögens beauftragen, soweit dies im Interesse einer sachgerechten Verwahrung liegt. Die Dritt- und Zentralverwahrung bringt das Risiko 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 Aufgaben der Depotbank bei der Delegation der Verwahrung an einen Beauftragten richten sich nach § 4 Ziff. 5 des Fondsvertrages. 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.

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

Die Depotbank ist bei den US-Steuerbehörden als «Reporting Financial Institution under 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 [FACTA-Status].

## 4 Informationen über Dritte

### 4.1 Zahlstellen

Zahlstelle in der Schweiz ist die Zürcher Kantonalbank, Bahnhofstrasse 9, 8001 Zürich.

### 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 für professionelle Investoren in Deutschland**

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 Privera AG, Gümligen (Michael Stucki & Raphael Stebler) übertragen. Die Privera AG zeichnet 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 Privera AG 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 und
- Moritz Menges, Chartered Surveyor MRICS, Diplom-Wirtschaftsingenieur Immobilien technik und -wirtschaft, Real Estate Investment Advisor (EBS), Partner bei der Wüest Partner AG.

## 5 Weitere Informationen

### 5.1 Nützliche Hinweise

Valorenummer	28508745
ISIN	CH0285087455
Rechnungseinheit	CHF (Schweizerfranken)

### 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 AG ([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 AG ([www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch)). Die Nettoinventarwerte sind jederzeit auf der Homepage der Swiss Fund Data AG ([www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch)) einsehbar und werden halbjährlich nach Vorliegen des revidierten Jahres- oder ungeprüften Halbjahresabschlusses aktualisiert. Die Kurse werden täglich publiziert.

### 5.3 Versicherungen der Immobilien

Die sich im Eigentum der Immobiliengesellschaft 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.

### 5.4 Verkaufsrestriktionen

Beim Vertrieb der Anteile dieses Immobilienfonds im Ausland kommen die dort geltenden Bestimmungen zur Anwendung.

- a) Für folgende Länder liegt eine Bewilligung für die Vertriebstätigkeit vor: Schweiz und Deutschland über einen gebundenen Vermittler an professionelle Investoren.
- 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.

Die in der Vergangenheit erzielte Performance ist kein Hinweis auf die zukünftige Wertentwicklung des Immobilienfonds.

### 6.2 Profil des typischen Anlegers

Dieser Immobilienfonds eignet sich für Anleger mit einem mittel- bis langfristigen Anlagehorizont, welche ertragsorientiert sind und sich durch eine moderate Risikobereitschaft auszeichnen. Die Anleger können zeitweilige Schwankungen des Nettoinventarwertes bzw. des Börsenkurses 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 Retail Properties 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).
2. Fondsleitung ist die Swiss Finance & Property Funds AG, Zürich.
3. Depotbank ist die Zürcher Kantonalbank, 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.

#### § 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 zur Genehmigung einreichen (vgl. § 27).

---

<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.

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 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 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 fordert von der Gegenpartei Ersatz für den betroffenen Vermögenswert, sofern dies möglich ist.
3. Die Depotbank führt die erforderlichen Aufzeichnungen und Konten so, dass sie jederzeit die verwahrten Vermögensgegenstände der einzelnen Anlagefonds voneinander unterscheiden kann.  
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 Erfolg des Immobilienfonds. Anstelle der Einzahlung in bar kann auf Antrag des Anlegers und mit Zustimmung der Fondsleitung eine Sacheinlage gemäss den Bestimmungen von § 17 Ziff. 8 vorgenommen werden. Die Forderung der Anleger ist in Anteilen begründet.
3. Die Anleger sind nur zur Einzahlung des von ihnen gezeichneten Anteils in 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 Risk

Management geltend, so erteilt ihnen die Fondsleitung auch darüber jederzeit Auskunft. Die Anleger können beim Gericht am Sitz der Fondsleitung verlangen, dass die Prüfgesellschaft oder eine andere sachverständige Person den abklärungsbedürftigen Sachverhalt untersucht und ihnen darüber Bericht erstattet.

5. Die Anleger können den Fondsvertrag 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 vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres.
6. 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.
7. 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 darauf folgende 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.

## 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.
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 dieses Immobilienfonds in Immobilienwerte und Immobilienprojekte in der ganzen Schweiz. Mindestens zwei Drittel des Gesamtfondsvermögens sind in Grundstücke mit Verkaufsflächen (inkl. der betriebsnotwendigen Nebenräume und die dazu gehörenden Parkingflächen) für den Einzelhandel investiert.  
Die mit diesen Anlagen verbundenen Risiken werden im Prospekt offen gelegt.
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 mindesten 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).
  - 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 offenstehenden 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 oder auf den Namen der Immobiliengesellschaft(en) im Grundbuch eingetragen.

3. Die Fondsleitung darf für Rechnung des Immobilienfonds 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. Die Erreichung der Klimaziele 2030 und 2050 des Bundesrates (Netto-Null bis spätestens 2050) wird durch die Fondsleitung sowie den SF Retail Properties Fund langfristig angestrebt. Daher zielt die Fondsleitung auf die Verringerung des ökologischen Fussabdrucks des Immobilienfonds, indem der Treibhausgasausstoss des Immobilienportfolios über die Zeit reduziert wird (Nachhaltigkeitsansatz **Klima-Ausrichtung**). Die Umsetzung dieses Nachhaltigkeitsansatzes wird anhand entsprechender Absenkpfade und definierter Schlüsselkennzahlen (key performance indicators, KPIs) überwacht. Für weitergehende Erläuterungen zu Risiken, dem Nachhaltigkeitsansatz **Klima-Ausrichtung**, dessen konkrete Umsetzung und Messung sowie dem Prozess der Strategieentwicklung, wird auf Ziff. 1.9.2 respektive Ziff. 1.14 des Prospekts sowie auf die Website des Immobilienfonds (<https://www.sfp.ch/produkte/sf-retail-properties-fund/nachhaltigkeit>) 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, Schuldbriefen oder anderen vertraglichen Grundpfandrechten.
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 aneinandergrenzende 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 Bst. 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 drei Monate ist und sich die Verhältnisse nicht wesentlich geändert haben.

3. An einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelte Anlagen sind mit den am Hauptmarkt bezahlten aktuellen Kursen zu bewerten. Andere Anlagen oder Anlagen, für die keine aktuellen Kurse verfügbar sind, sind mit dem Preis zu bewerten, der bei sorgfältigem Verkauf im Zeitpunkt der Schätzung wahrscheinlich erzielt würde. Die Fondsleitung wendet in diesem Fall zur Ermittlung des Verkehrswertes angemessene und in der Praxis anerkannte Bewertungsmodelle und -grundsätze an.
4. Offene kollektive Kapitalanlagen werden mit ihrem Rücknahmepreis bzw. Nettoinventarwert bewertet. Werden sie regelmässig an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt, so kann die Fondsleitung diese gemäss Ziff. 3 bewerten.
5. Der Wert von kurzfristigen festverzinslichen Effekten, welche nicht an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt werden, wird wie folgt bestimmt: Der Bewertungspreis solcher Anlagen wird, ausgehend vom Nettoerwerbspreis, unter Konstanthaltung der daraus berechneten Anlagerendite, sukzessiv dem Rückzahlungspreis angeglichen. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen wird die Bewertungsgrundlage der einzelnen Anlagen der neuen Marktrendite angepasst. Dabei wird bei fehlendem aktuellem Marktpreis in der Regel auf die Bewertung von Geldmarktinstrumenten mit gleichen Merkmalen (Qualität und Sitz des Emittenten, Ausgabewährung, Laufzeit) abgestellt.
6. Bankguthaben werden mit ihrem Forderungsbetrag plus aufgelaufene Zinsen bewertet. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen oder der Bonität wird die Bewertungsgrundlage für Bankguthaben auf Zeit den neuen Verhältnissen angepasst.
7. Die Bewertung der Grundstücke für den Immobilienfonds erfolgt nach der aktuellen Asset Management Association Switzerland Richtlinie für die Immobilienfonds.
8. Die Bewertung von Bauland und angefangenen Bauten erfolgt nach dem Verkehrswertprinzip. Die Fondsleitung lässt die angefangenen Bauten, welche zu Verkehrswerten aufgeführt werden, auf den Abschluss des Rechnungsjahres schätzen.
9. Der Nettoinventarwert eines Anteils ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten 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 neue Anteile zuerst den bisherigen Anlegern an. Im Zusammenhang mit Sacheinlagen (vgl. Ziff. 8 nachstehend) besteht jedoch keine Pflicht, die neuen Anteile zuerst den bisherigen Anlegern anzubieten.
2. Die Rücknahme von Anteilen erfolgt in Übereinstimmung mit § 5 Ziff. 5. Die Fondsleitung kann die während eines 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, marktkonforme 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 Ziff. 1 zugeschlagen resp. eine Rücknahmekommission gemäss § 18 Ziff. 2 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 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 Immobilienfonds 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 Anteile, bezogen auf den massgeblichen Stichtag. Die Depotbank meldet Vorbehalte oder Beanstandungen unverzüglich der Prüfgesellschaft. Sacheinlagetransaktionen sind im Jahresbericht zu nennen. Bringt ein Anleger eine von der Fondsleitung genehmigte Sacheinlage ein, können die Bezugsrechte der bestehenden Anleger ausgeschlossen werden.

## 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 5.00% des

Nettoinventarwerts 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 Immobiliengesellschaft(en), 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 vierteljährlich 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 bis zu 0.05% des Gesamtfondsvermögens, in jedem Fall aber mindestens CHF 50'000 (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, Jahres- und Halbjahresberichte sowie Emissionsprospekte 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 (inkl. Market Making) 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 2.00% des Kaufs- oder des Verkaufspreises;
    - b) Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten, bis zu maximal 3.00% der Baukosten;
    - c) Verwaltung der Liegenschaften, bis zu maximal 5.00% 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 1.00% 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. Ausschüttungen

### § 22 Ausschüttungen

1. Die Ausschüttung des Immobilienfonds wird jährlich spätestens innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres in Schweizerfranken an die Anleger vorgenommen. Die Fondsleitung kann zusätzlich Zwischenausschüttungen aus den Erträgen vorsehen.
2. Die Ausschüttung kann sowohl als verrechnungssteuerpflichtige Ertragsausschüttung als auch als verrechnungssteuerfreie Fondskapitalrückzahlung erfolgen. 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.
3. Realisierte Kapitalgewinne aus der Veräusserung von Sachen und Rechten können von der Fondsleitung ausgeschüttet oder zur Wiederanlage zurückbehalten werden.
4. 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.

## 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 Anteilklassen 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 elektronischen Medium. Die Nettoinventarwerte sind jederzeit in dem im Prospekt genannten elektronischen Medium einsehbar und werden halbjährlich nach Vorliegen des revidierten Jahres- oder ungeprüften Halbjahresabschlusses aktualisiert.
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 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 ohne Liquidation aufgelöst, und das Anlagereglement der SICAV gilt für die Anleger des umgewandelten 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 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 31. März 2023 in Kraft.
4. Der vorliegende Fondsvertrag ersetzt den Fondsvertrag vom 7. Juli 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.

Der Fondsvertrag wurde durch die Aufsichtsbehörde am 30. März 2023 genehmigt.

Zürich, \_\_\_\_\_

Die Fondsleitung  
Swiss Finance & Property Funds AG

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Zürich, \_\_\_\_\_

Die Depotbank  
Zürcher Kantonalbank

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Kontakt



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](mailto:info@sfp.ch)

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