



SFP Anlagestiftung

Anlagegruppe SFP AST Global Core Property

Prospekt
Januar 2024



Disclaimer

Dieser Prospekt mit den integrierten Anlagerichtlinien, die Statuten, das Stiftungsreglement, das Organisationsreglement und das Gebühren- und Kostenreglement regeln und erläutern die Beziehungen zwischen den Anlegern und der SFP Anlagestiftung. Diese Dokumente bilden die Grundlage für die Zeichnung und die Rückgabe von Ansprüchen gegenüber der Anlagestiftung. Der Prospekt ist eine Produktinformation im Sinne von Art. 37 Abs. 2 ASV.

Im Fall von Widersprüchen gehen das Gesetz, die darauf basierende Rechtspraxis, die Statuten, das Reglement, und alle weiteren Spezialreglemente sowie Änderungen derselben dem Prospekt vor. Die im Prospekt integrierten Anlagerichtlinien gehen im Fall von Widersprüchen den restlichen Bestimmungen des Prospekts ebenfalls vor.

Inhaltsverzeichnis

1. Information zur Anlagestiftung	4
2. Angaben zum Vermögen	4
3. Für die Anlagestiftung relevante Steuervorschriften	4
4. Anlagecharakteristik Immobilien Ausland	5
5. Besondere Risiken	5
6. Informationen über die Organe und die Organisation der Anlagestiftung	6
7. Bestimmungen für die Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen	9
8. Bewertung	11
9. Handel und Zession von Ansprüchen	11
10. Anspruchsklassen	11
11. Ertragsausschüttung	12
12. Anlagerichtlinien	12
13. Gebühren und Kosten	16
14. Anlegerinformationen/Publikationen der Stiftung	18
15. ISIN- und Valorennummern	18
16. Änderungen	18
17. Inkrafttreten	18

1. Information zur Anlagestiftung

Die SFP Anlagestiftung ist eine Stiftung schweizerischen Rechts im Sinne von Art. 53g ff. des Bundesgesetzes über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG) und Art. 80 ff. des Schweizerischen Zivilgesetzbuchs (ZGB) und untersteht der Aufsicht der Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV) (Art. 64a Abs. 2 BVG).

Die Anlagegruppe bezweckt die kollektive Anlage und Verwaltung des von den Anlegern eingebrachten Kapitals in ausländische Immobilien.

Die Ansprüche gegenüber der Anlagegruppe SFP AST Global Core Property stellen nach Art. 56 der Verordnung (BVV 2) zum Bundesgesetz über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG) vom 25. Juni 1982 eine indirekte Immobilienanlage dar.

Der Anlegerkreis der Anlagestiftung beschränkt sich auf folgende Einrichtungen:

- a) in der Schweiz domizilierte steuerbefreite Vorsorgeeinrichtungen sowie sonstige steuerbefreite Einrichtungen privaten oder öffentlichen Rechts mit Sitz in der Schweiz, die nach ihrem Zweck der beruflichen Vorsorge dienen;
- b) juristische Personen, die kollektive Anlagen der Einrichtungen nach Buchstabe a verwalten, von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA beaufsichtigt werden und bei der Anlagestiftung ausschliesslich Gelder für diese Einrichtungen anlegen.

Über die Aufnahme neuer Anleger entscheidet die Geschäftsführung.

2. Angaben zum Vermögen

Das Stiftungsvermögen setzt sich aus dem Stammvermögen und dem Anlagevermögen zusammen.

Das Stammvermögen besteht aus dem Widmungsvermögen in Höhe von CHF 100 000 und dem weiteren Stiftungsvermögen, welches kein Anlagevermögen bildet.

Das Anlagevermögen umfasst gleiche, nennwertlose und unentziehbare Ansprüche der Anleger. Die Ansprüche sind keine Wertpapiere; sie werden buchhalterisch erfasst. Die Verpfändung von Ansprüchen sowie deren freier Handel sind nicht zugelassen. In begründeten Einzelfällen ist eine Zession von Ansprüchen unter Anlegern unter der Voraussetzung der vorgängigen Zustimmung der Geschäftsführung zulässig. Der Entscheid der Geschäftsführung ist endgültig. Die Zession von Ansprüchen hat exklusiv über die SFP Anlagestiftung zu erfolgen.

Die jeweilige Anlagegruppe wird rechnerisch selbständig geführt und ist von anderen Anlagegruppen wirtschaftlich unabhängig.

3. Für die Anlagestiftung relevante Steuervorschriften

Die Anlagestiftung ist, da ihre Einkünfte und Vermögenswerte ausschliesslich der beruflichen Vorsorge dienen, von den direkten Steuern des Bundes, der Kantone und der Gemeinden befreit (Art. 80 Absatz 2 BVG i.V.m. Art. 23 Absatz 1 lit. d des Bundesgesetzes über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden vom 14. Dezember 1990 [StHG]). Nicht befreit ist sie von Objektsteuern, Liegenschaftssteuern und von Vermögensverkehrssteuern, insbesondere Grundstücksgewinn- und Handänderungssteuern (Art. 80 Absatz 3 und 4 BVG).

Die Ertragsausschüttung der SFP Anlagestiftung unterliegt nicht der eidgenössischen Verrechnungssteuer. Die Ausschüttung erfolgt deshalb ohne Abzug der Verrechnungssteuer.

Die Ansprüche unterliegen nicht den Stempelabgaben (Emissionsabgabe und Umsatzabgabe).

4. Anlagecharakteristik Immobilien Ausland

Immobilien im Ausland können das Risiko-Rendite-Profil im Investitionsportfolio einer Pensionskasse verbessern.

Anlagen in Immobilien können grundsätzlich entweder direkt oder indirekt erfolgen. Unter direkter Immobilienanlage versteht man eine Investition in Liegenschaften, welche unmittelbar oder über Objektgesellschaften erfolgt. Demgegenüber erfolgen indirekte Anlagen in Immobilien über Kollektivanlagen wie z.B. Fonds und ähnliche Strukturen.

Die indirekten Immobilienanlagen ermöglichen es dem Anleger, bereits bei einem relativ kleinen Investitionsvolumen in ein breit diversifiziertes Immobilienportfolio zu investieren. Je nach Ausgestaltung werden die Anteile der Kollektivanlage öffentlich gehandelt oder nicht. Kollektivanlagen, deren Anteile nicht öffentlich gehandelt werden, unterscheiden sich hinsichtlich Liquidität und Volatilität von denjenigen Kollektivanlagen, welche öffentlich gehandelt werden. Erstere verfügen grundsätzlich über eine tiefere Korrelation zu den Aktienmärkten und eine geringere Volatilität. Da deren Anteile jedoch nicht öffentlich gehandelt werden, weisen sie auch eine geringere Liquidität auf.

Des Weiteren können Kollektivanlagen sowohl als geschlossene («closed-ended») als auch als offene («open-ended») Anlagen konzipiert sein. Die beiden Gruppen unterscheiden sich hauptsächlich in Bezug auf ihre Liquidität. Closed-ended Anlagen nehmen typischerweise während der Aufbauphase Gelder von Investoren entgegen, welche sie nach und nach in Immobilien investieren. Nach erfolgter Lancierung werden solche Anlagen in der Regel für Zeichnungen und Rücknahmen geschlossen. Zudem werden sie nach einer im Voraus bestimmten Laufzeit wieder liquidiert und deren Erlös wird erst nach Liquidation an die Investoren ausgeschüttet. Da closed-ended Anlagen selten über einen Sekundärmarkt gehandelt werden, ist die Liquidität dieser Vehikel in der Regel stark eingeschränkt. Open-ended Anlagen können sowohl mit wie auch ohne Restriktionen bezüglich ihrer Liquidität ausgestaltet sein. Open-ended Anlagen mit Liquiditätsrestriktionen beschränken aufgrund der eingeschränkten Liquidität der getätigten Immobilieninvestitionen in der Regel die Ausgabe, Rücknahme und/oder die Übertragung der Anteile. Demgegenüber tätigen open-ended Anlagen ohne Liquiditätsrestriktionen fortwährend Marktaktivitäten und wickeln regelmässig Zeichnungen und Rücknahmen ab.

Hinsichtlich Investmentstil können Immobilieninvestments folgende unterschiedlichen Strategien verfolgen:

- Core: Investition in bestehende, hochwertige Immobilien in etablierten Märkten mit einem stabilen Cashflow;
- Value-added: Investition in Märkte und Objekte, welche risikobehafteter sind aufgrund von erheblichem Verbesserungspotenzial; und
- Opportunistic: Fokus liegt auf Immobilien und Märkten die deutlich risikobehafteter sind, sowie auf Entwicklungsprojekte

5. Besondere Risiken

Investitionen sind den üblichen spezifischen Immobilienrisiken ausgesetzt, die sich aus der Standortgebundenheit der Grundstücke und Immobilien, Umweltrisiken, Bewertungsrisiken, Zinsentwicklung, etc. ergeben.

Zu welchem Preis Ansprüche zurückgenommen werden, hängt unter anderem davon ab, wie sich das Portfolio der Anlagegruppe in der Zukunft entwickelt. Im Fall einer ungünstigen Entwicklung besteht für den Anleger das Risiko eines teilweisen oder vollständigen Verlustes des von ihm eingesetzten Kapitals.

Investoren sollten erkennen, dass eine Investition in die Anlagegruppe mit Risiken verbunden ist. Eine Investition in die Anlagegruppe sollte nur von erfahrenen Investoren getätigt werden, die in der Lage sind, auch unabhängig von der Information dieses Prospekts die Risiken und die Chancen einer Investition in die Anlagegruppe abzuschätzen. Es kann keine Zusicherung gemacht werden, dass das Anlageziel erreicht wird.

Nachfolgend werden einige Risiken eingehender dargestellt, die sich aus der Investition in Kollektivanlagen ergeben, welche zumindest teilweise nicht in der Schweiz aufgelegt worden sind:

Nicht börsenkotierte Kollektivanlagen verfolgen zum Teil komplexe Investmentstrategien. Ihre Anlagestrukturen können Risiken aufweisen, die bei anderen Vermögensanlagen (z.B. börsenkotierten Wertpapieren) nicht in gleicher Weise bestehen.

Die Kollektivanlagen respektive die von ihnen gehaltenen Immobilien sind vorwiegend illiquide Anlagen, die operativen, regulatorischen, finanziellen und anderen Risiken ausgesetzt sind. Dies kann eine erhebliche Prognoseunsicherheit über die künftige Wertentwicklung zur Folge haben. Dementsprechend sind die Anlagegruppe respektive die von ihr gehaltenen Kollektivanlagen Bewertungsrisiken unterworfen. Folglich kann der Nettoinventarwert (NAV) der Anlagegruppe zu einem spezifischen Zeitpunkt massgeblich vom effektiven Wert abweichen. Zudem kann eine Kollektivanlage einen grossen oder totalen Verlust erleiden, auch wenn der von der Anlagestiftung beauftragte Vermögensverwalter die Kollektivanlagen nach einem strukturierten und bewährten Due-Diligence-Prozess prüft, auswählt und laufend überwacht.

Eine Belehnung, d.h. Fremdfinanzierung, ist begrenzt durch die Anlagerichtlinien bei den Kollektivanlagen möglich. Durch die Hebelwirkung dieser Verschuldung kann bei den Kollektivanlagen eine erhöhte Verlustgefahr bei rückläufigen Immobilienpreisen entstehen.

Aufgrund der Illiquidität der Immobilien und der daraus eingeschränkten Veräusserbarkeit der Anlageklasse respektive der Kollektivanlagen sind längere Kündigungsfristen für die Rückgabe von Ansprüchen vorgesehen, als dies z.B. bei börsenkotierten Wertpapieren der Fall wäre. Zudem kann die Rücknahme aufgeschoben werden.

Bei Investitionen in Immobilien via Kollektivanlagen bestehen Versicherungsrisiken, da die Anlagegruppe keinen Einfluss darauf hat, ob die Immobilien der Kollektivanlagen gegen Schäden versichert sind.

Die Anlagegruppe wird Investitionen tätigen, bei denen nicht schweizerisches Recht Anwendung findet und der Gerichtsstand ausserhalb der Schweiz liegt. Dies kann dazu führen, dass die daraus resultierenden Rechte und Pflichten der Anlagegruppe von den in der Schweiz gültigen Standards abweichen und insbesondere der damit verbundene Anlegerschutz schwächer ist als bei vergleichbaren Investitionen unter schweizerischem Recht und mit Gerichtsstand in der Schweiz.

Die Rechnungswährung der Anlagegruppe ist der Schweizer Franken (CHF). Die Anlagen in Kollektivanlagen erfolgen in Fremdwährungen. Die damit verbundenen Währungsrisiken werden in der vorliegenden Anlagegruppe nicht abgesichert.

6. Informationen über die Organe und die Organisation der Anlagestiftung

6.1 Allgemeiner Grundsatz

Für sämtliche der nachfolgend genannten Mandatsträger gilt, dass sie ihre Tätigkeit derzeit und bis auf weiteres ausüben.

6.2 Anlegerversammlung

Das oberste Organ der Anlagestiftung ist die Anlegerversammlung. Die Anlegerversammlung erlässt Bestimmungen über die Organisation, die Verwaltung und die Kontrolle der Anlagestiftung.

6.3 Stiftungsrat

Der Stiftungsrat ist das geschäftsführende Organ. Mit Ausnahme der Aufgaben, die unmittelbar mit der obersten Leitung der Anlagestiftung verbunden sind, delegiert er die Geschäftsführung an Dritte. Im Übrigen bestimmt er den Vermögensverwalter und das Compliance Office.

Der Stiftungsrat erlässt die Anlagerichtlinien.

Mitglieder des Stiftungsrats:

Präsident Alexander Vögele

Vizepräsident Torsten de Santos

Mitglied Adrian Schenker

6.4 Geschäftsführung

Der Stiftungsrat hat gestützt auf das Stiftungsreglement die Geschäftsführung an die Swiss Finance & Property Group AG, Seefeldstrasse 275, 8008 Zürich, delegiert und ernennt die Geschäftsführung. Die Swiss Finance & Property Group AG ist Teil einer auf Immobilien spezialisierten Investment- und Beratungsgruppe mit Schwerpunkt Vermögensverwaltung.

Die Geschäftsführung untersteht der Weisung des Stiftungsrates und erstattet ihm regelmässig, bei aussergewöhnlichen Umständen umgehend, Bericht. Die Einzelheiten regelt ein zwischen der SFP Anlagestiftung und der Swiss Finance & Property Group AG abgeschlossener Geschäftsführungsvertrag.

Die Geschäftsführung ist, nebst weiteren Tätigkeiten, für die Überwachung der Nettoinventarwertberechnung und der Buchführung der Anlagegruppe verantwortlich und regelt die Einzelheiten der Ausgabe (inkl. Kapitalzusagen) und Rücknahme von Ansprüchen.

Die Geschäftsführung kann gewisse Aufgaben teilweise oder ganz delegieren, wobei die Geschäftsführung die Verantwortung trägt.

6.5 Vermögensverwaltung

Als Vermögensverwalter ist die Swiss Finance & Property AG, Seefeldstrasse 275, 8008 Zürich vom Stiftungsrat bestimmt worden. Sie ist unter anderem auf die Vermögensverwaltung und Anlageberatung für Dritte fokussiert. Die Swiss Finance & Property AG verfügt über eine Wertpapierhausbewilligung der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA. Sie ist unter anderem auf die Vermögensverwaltung und Anlageberatung für Dritte fokussiert. Die Einhaltung von Art. 48f Abs. 4 BW 2 ist somit gewährleistet.

Die SFP Anlagestiftung und die Swiss Finance & Property AG haben einen Vermögensverwaltungsvertrag abgeschlossen.

6.6 Administration

Diverse Administrationstätigkeiten werden an die Northern Trust Switzerland AG ausgelagert. Die Aufgaben der Northern Trust Switzerland AG umfassen insbesondere die Bewertung der Vermögenswerte der Anlagegruppe und die Berechnung des Nettoinventarwerts, die Berechnung der Gebühren und die Erstellung des Jahresberichts.

6.7 Revisionsstelle

Die Aufgaben der Revisionsstelle, der PricewaterhouseCoopers AG mit Sitz in Zürich, richten sich nach Art. 10 ASV (bzw. Art. 52c BVG sinngemäss). Zu den Aufgabenzahlen insbesondere die Prüfung der Jahresrechnung und die Prüfung der Organisation, der Tätigkeit der Geschäftsführung und der anderen vom Stiftungsrat Beauftragten sowie der Vermögensanlagetätigkeit in Hinblick auf die Einhaltung der gesetzlichen und reglementarischen Bestimmungen.

6.8 Compliance Office

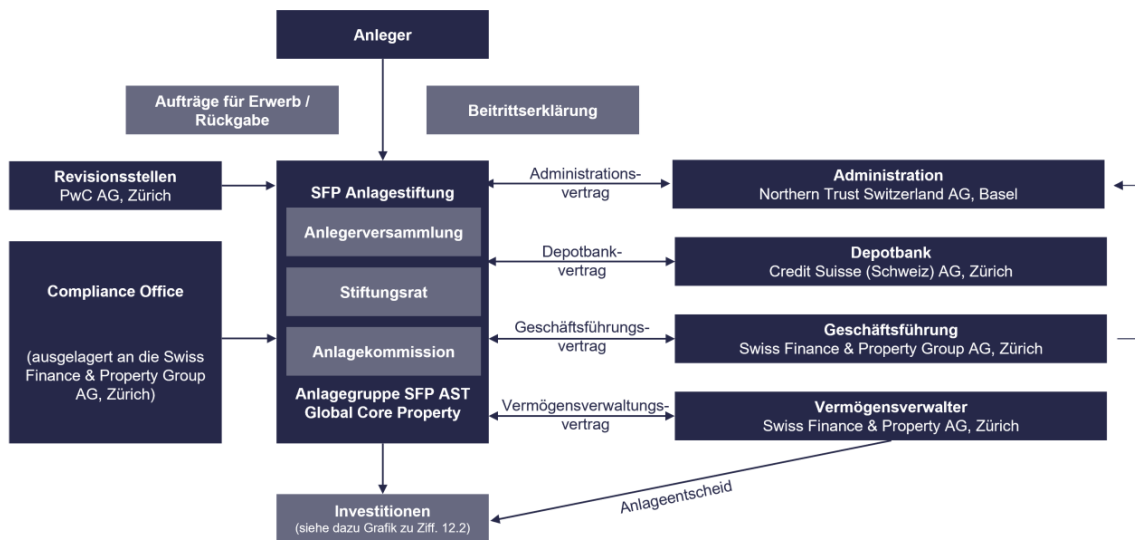
Der Stiftungsrat hat gestützt auf das Stiftungsreglement der Stiftung ein Compliance Office eingesetzt, dessen Aufgaben von der Swiss Finance & Property Group AG wahrgenommen werden.

Das Compliance Office ist gegenüber der Geschäftsführung und der Vermögensverwaltung unabhängig. Die Swiss Finance & Property Group AG verpflichtet sich zur Wahrung der nötigen organisatorischen Massnahmen, damit die Unabhängigkeit sichergestellt werden kann.

6.9 Depotbank

Die Funktion der Depotbank ist an die Credit Suisse (Schweiz) AG, eine UBS Group Company, übertragen worden.

6.10 Organisationsstruktur



7. Bestimmungen für die Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen

7.1 Verweigerung

Die Aufnahme von Anlegern bzw. die Zeichnung von Ansprüchen an den einzelnen Anlagegruppen kann ohne Angabe von Gründen verweigert werden.

7.2 Durchführung der Ausgabe und Rücknahme

Die Geschäftsführung führt im Rahmen der Vorgaben des Stiftungsrats die Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen durch.

7.3 Ausgabe von Ansprüchen

Die Ausgabe von Ansprüchen erfolgt im Rahmen von Kapitalabrufen durch die Geschäftsführung der Stiftung. Die Anleger können Kapitalzusagen (Commitments) abgeben, die auf einen festen Betrag lauten und unwiderruflich sind. Die Kapitalzusage erfolgt mittels eines von der Stiftung vorgesehen Formulars (Vertrag über die Kapitalzusage). Die Anleger erhalten bei Kapitalabruf Ansprüche im Gegenwert der erfolgten Zahlung.

Kapitalabrufe werden im Rahmen der jeweiligen Kapitalverpflichtung von der Geschäftsführung bei Bedarf in mehreren Teilsummen unter Einhaltung einer vorgegebenen Frist getätigt. Die Geschäftsführung wird nach Möglichkeit vierteljährliche Kapitalabrufe vornehmen. Die Details wie der genaue Prozess, die Anzahl der neu ausgegebenen Ansprüche, die Mindestinvestition, die Bindungsdauer, der Zeitpunkt der Ausgabe sowie das Abschluss- und Valutadatum werden im Vertrag zur Kapitalzusage festgelegt.

Die Kapitalabrufe werden mit einer Vorankündigungsfrist von sieben Kalendertagen getätigt. Die Anleger werden im Rahmen des Kapitalabrufs über den abgerufenen Betrag und die Valuta informiert. Sobald der Ausgabepreis berechnet worden ist (spätestens 60 Bankarbeitstage nach Quartalsende bzw. Ausgabetermin), erhalten die Anleger eine entsprechende Abrechnung. Grundsätzlich wird das Kapital der Anleger nach objektiven Kriterien abgerufen. Die Anleger stellen eine fristgerechte Überweisung des abgerufenen Betrags sicher. Die Stiftung mahnt die säumigen Anleger und behält sich weitere Schritte vor, um im Interesse der Anlagegruppe gegen säumige Schuldner vorzugehen, inklusive der Möglichkeit, mit einem Abschlag die Ansprüche des säumigen Anlegers zwangsweise zurückzunehmen und/oder zusammen mit der offenen Kapitalzusage an andere Anleger zu übertragen.

Kapitalzusagen aus früheren Commitmentphasen werden zuerst vollständig abgerufen, bevor die Kapitalzusagen aus neueren Commitmentphasen abgerufen werden können.

Die Einzelheiten zu den Zeichnungsfristen werden den Anlegern im Internet unter www.sfp-ast.ch zur Kenntnis gebracht.

7.4 Ausgabe- und Rücknahmepreis

Der Ausgabepreis pro Anspruch beträgt beim ersten Kapitalabruf CHF 1 000. Danach entspricht der Ausgabepreis dem jeweiligen Nettoinventarwert pro Anspruch zuzüglich einem von der Geschäftsführung bestimmten Zuschlag (Ausgabegebühr).

Der Rücknahmepreis eines Anspruchs entspricht dem Nettoinventarwert pro Anspruch abzüglich einem von der Geschäftsführung unter den Vorgaben des Stiftungsrats bestimmten Abschlag (Rücknahmegebühr). Die Differenz zwischen Nettoinventarwert zum Rücknahme- respektive Ausgabepreis fällt zugunsten der Anlagegruppe an. Massgebend sind der vorliegende Prospekt sowie die Bestimmungen in Art. 8 (Ausgabe von Ansprüchen) und Art. 11 (Rücknahme von Ansprüchen) des Reglements.

7.5 Rücknahme von Ansprüchen und Kündigungsfristen

Die Anleger können unter Beachtung einer Kündigungsfrist von zwölf Monaten die Rücknahme aller oder eines Teils ihrer Ansprüche auf Ende eines Quartals verlangen.

Eine allfällige vorzeitige Rücknahme liegt im Ermessen der Geschäftsführung und bestimmt sich massgeblich aufgrund der vorhandenen Liquidität in der Anlagegruppe.

Die Geschäftsführung kann Anlegern, die ihre Ansprüche innerhalb einer Vorankündigungsperiode zur Rücknahme angemeldet haben, die vollständige oder teilweise Rücknahme ihrer Ansprüche vor Ablauf der Vorankündigungsfrist auf einen Rücknahmetermin anbieten, wenn:

- Der Anleger dies bei der Kündigung oder danach verlangt;
- Sämtliche Anleger, die eine vorzeitige Rücknahme gewünscht haben, befriedigt werden können;
- Eine erneute Anlage nicht möglich oder sinnvoll erscheint;

Die Geschäftsführung stellt die Gleichbehandlung sicher und sorgt dafür, dass die Interessen der übrigen Anleger nicht beeinträchtigt werden.

Die vorzeitige Rückzahlung erfolgt jeweils zum NAV per Ende eines Quartals.

7.5.1 Einschränkungen zur Rücknahme

Bei Vorliegen ausserordentlicher Verhältnisse kann die Rücknahme von Ansprüchen zeitlich gestaffelt bedient oder um bis zu zwei Jahre aufgeschoben werden. Falls nach dem zweijährigen Aufschub der Rücknahme die Bedienung der Rückgabe lediglich unter Inkaufnahme von grossen Abschlägen auf den Anlagen oder aufgrund der mangelnden Liquidität der Anlagen nicht möglich ist, kann nach Konsultation der Anleger und Information der Aufsichtsbehörde die Bedienung der Rückgaben weiter aufgeschoben oder andere Optionen geprüft werden.

Die von den Kollektivanlagen der Anlagegruppe gehaltenen physischen Anlagen in Immobilien sind weitgehend illiquid. Unter Umständen besteht für die Kollektivanlagen kein liquider Sekundärmarkt. Die Kollektivanlagen können Rücknahmen beschränken und ähnlich wie die Anlagegruppe selbst unter gewissen Umständen einen Aufschub oder eine Aussetzung der Rücknahmen vorsehen. Daher müssen Investitionen in die Anlagegruppe als langfristige Anlage getätigt werden.

7.6 Rückgabemitteilung

Die Rücknahme von Ansprüchen erfolgt mittels schriftlicher oder elektronischer Rückgabemitteilung.

Die Rückgabemitteilung muss schriftlich oder elektronisch bis spätestens um 16 Uhr des 10. Bankarbeitstages des betreffenden letzten Monats des Quartals bei der Geschäftsführung eintreffen (Auftragstag).

Rückgabemitteilungen, welche nach diesem Zeitpunkt bei der Geschäftsführung eintreffen, beziehen sich automatisch auf das nächstfolgende Rücknahmedatum.

7.7 Kapitalzusagen und Sacheinlagen

Die Entgegennahme von Kapitalzusagen ist erlaubt. Der Erwerb von Ansprüchen gegen Sacheinlage ist nicht zulässig.

8. Bewertung

Der Nettoinventarwert der Anlagegruppe wird unter Einhaltung von Swiss GAAP FER 26 und allfälligen Anforderungen der Aufsicht (OAK BV) ermittelt. Basis der Wertermittlung der Anlagegruppe bilden die jeweils zuletzt von den entsprechenden Managern und Administratoren der Kollektivanlagen mitgeteilten Nettoinventarwerte. Falls ausnahmsweise diese mitgeteilten Nettoinventarwerte nicht genügend aktualisiert sind, werden die Kollektivanlagen anhand des zuletzt ausgewiesenen Nettoinventarwerts unter Berücksichtigung der eingetretenen Marktschwankungen bewertet. Weiter werden allfällige Marchzinsen wie auch etwaige Verbindlichkeiten der Anlagegruppe berücksichtigt. Sodann werden zur Veräusserung der Anteile anfallende Kosten wie auch abschätzbare Steuerfolgen in die Nettoinventarwertberechnung miteinbezogen. Der Wert eines Anspruchs ergibt sich aus dem Nettoinventarwert der Anlagegruppe geteilt durch die Anzahl der sich im Umlauf befindlichen Ansprüche.

Der Nettoinventarwert der Anlagegruppe wird auf der Grundlage der jeweils vorliegenden Informationen zum Nettoinventarwert der Kollektivanlagen per Ende eines Kalenderquartals ermittelt und daraufhin veröffentlicht.

Zusätzlich wird der jeweils am Ende des Geschäftsjahres per 31. Dezember ermittelter Nettoinventarwert durch die Revisionsstelle der Anlagestiftung geprüft.

9. Handel und Zession von Ansprüchen

Die Verpfändung von Ansprüchen sowie deren freier Handel sind nicht zugelassen. In begründeten Fällen können unter der Voraussetzung der vorgängigen Zustimmung der Geschäftsführung Ansprüche an einer Anlagegruppe unter den Anlegern zediert (d.h. von einem Anleger an einen anderen Anleger übertragen) werden.

10. Anspruchsklassen

Es bestehen sechs Anspruchsklassen mit den Bezeichnungen A, B, C, D, E und X. Für die Anspruchsklassen A, B, C, D, E und X gelten folgende Anforderungen:

- Die Anspruchsklasse A ist zugänglich für Anleger mit einer Zeichnung oder Kapitalzusage und/oder mit einem Bestand von weniger als CHF 10 Mio.;
- Die Anspruchsklasse B ist zugänglich für Anleger mit einer Zeichnung oder Kapitalzusage und/oder mit einem Bestand von mindestens CHF 10 Mio. bis CHF 25 Mio.;
- Die Anspruchsklasse C ist zugänglich für Anleger mit einer Zeichnung oder Kapitalzusage und/oder mit einem Bestand von mindestens CHF 25 Mio. bis CHF 50 Mio.;
- Die Anspruchsklasse D ist zugänglich für Anleger mit einer Zeichnung oder Kapitalzusage und/oder mit einem Bestand von mindestens CHF 50 Mio. bis CHF 100 Mio.;
- Die Anspruchsklasse E ist zugänglich für Anleger mit einer Zeichnung oder Kapitalzusage und/oder mit einem Bestand von mehr als CHF 100 Mio.;
- Die Anspruchsklasse X ist ausschliesslich zugänglich für Anleger, welche einen Mandatsvertrag mit der Stifterin haben und deren Zeichnung oder Kapitalzusage und/oder deren Mindestbestand grösser als CHF 20 Mio. sind. Der Mandatsvertrag muss die Anlage in diese X-Klasse explizit vorsehen und mit Zustimmung der Geschäftsführung abgeschlossen worden sein.

11. Ertragsausschüttung

Der Stiftungsrat bestimmt die Höhe der Ausschüttung für die Anlagegruppe grundsätzlich einmal jährlich, wobei auch unterjährige Ertragsausschüttungen möglich sind.

Bei einer Ausschüttung wird den Anlegern ein Wahlrecht zwischen der Wiederanlage in Form von zusätzlichen Ansprüchen der Anlagegruppe in der Höhe des Ausschüttungsbetrages oder einer Barausschüttung gewährt.

Übt der Anleger sein Wahlrecht nicht aus, erfolgt die Wiederanlage in Ansprüchen der Anlagegruppe.

12. Anlagerichtlinien

Gestützt auf Art. 11 der Statuten der SFP Anlagestiftung hat der Stiftungsrat die folgenden Anlagerichtlinien erlassen.

Die Bestimmungen der Anlagerichtlinien können vom Stiftungsrat jederzeit geändert werden. Änderungen werden den Anlegern in geeigneter Form mitgeteilt.

12.1 Allgemeine Grundsätze

Die Anlagerichtlinien legen die Anlagepolitik, die zulässigen Anlagen, die Anlagebeschränkungen, die Risikoverteilung, die Aufnahme von fremden Mitteln (Leverage), das Halten von flüssigen Mitteln sowie die Due Diligence und den Investitionsprozess fest.

Von den Anlagerichtlinien darf nur im Einzelfall und befristet abgewichen werden, wenn das Interesse der Anleger eine Abweichung dringend erfordert und der Präsident des Stiftungsrates den Abweichungen zustimmt. Die Abweichungen werden im Anhang der Jahresrechnung offengelegt und begründet.

12.2 Anlagepolitik

Die Anlagegruppe investiert ausschliesslich in nicht börsennotierte (nicht öffentlich gehandelte) Kollektivanlagen und baut so ein indirektes Exposure in den internationalen Immobilienmärkten auf.

Dabei wird eine breite Diversifikation nach Kollektivanlagen, Managern, geografischen Lagen und Nutzungsarten umgesetzt. Die wesentlichen Nutzungsarten umfassen Wohnen, Industrie/ Logistik, Büros, Verkauf. Investitionen können auch in andere Nutzungsarten getätigt werden.

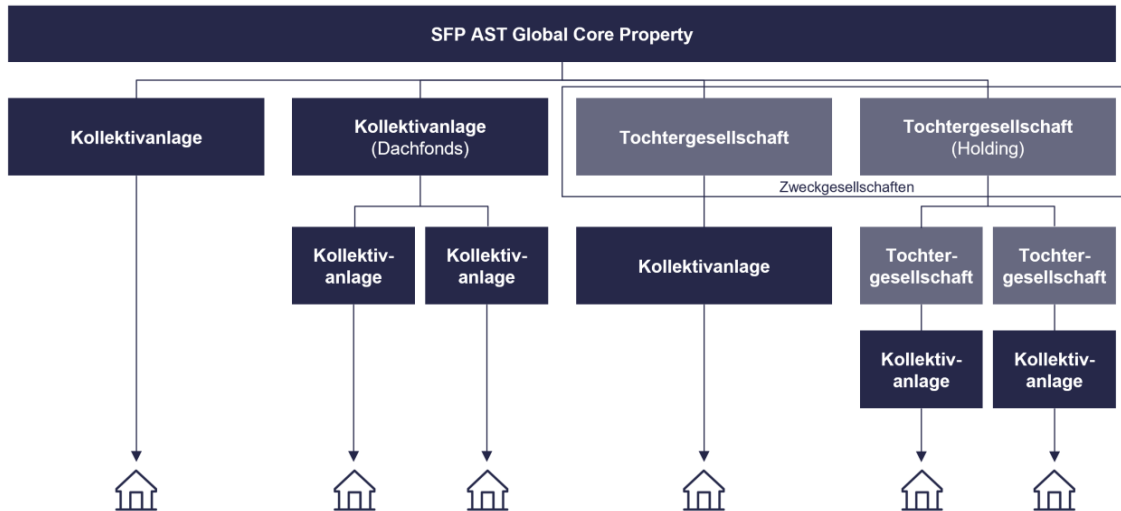
Der Schwerpunkt der Investitionen liegt in Europa, Nordamerika, sowie der Asien-Pazifik Region. Die Investitionen der Kollektivanlagen können auch Immobilien in Emerging Markets umfassen.

Der Fokus liegt dabei auf Core-Kollektivanlagen. Es erfolgen keine Investitionen in value-added oder opportunistische Kollektivanlagen. Eine Investition in value-added Strategien erfolgt lediglich indirekt über Core-Kollektivanlagen, die in beschränktem Umfang value-added Investitionen tätigen.

Neben der direkten Investition in Kollektivanlagen kann die Anlagegruppe aus steuer- und haftungsrechtlichen Gründen indirekt auch über Zweckgesellschaften in Kollektivanlagen investieren. Zweckgesellschaften sind Tochtergesellschaften im Alleineigentum.

Wenn es im Interesse der Anleger liegt, können sie auch als Holdinggesellschaften ausgestaltet sein. Sofern die ausländische Gesetzgebung Alleineigentum verbietet oder Alleineigentum erhebliche wirtschaftliche Nachteile zur Folge hätte, sind – ausser bei Holdinggesellschaften – Abweichungen vom Grundsatz des Alleineigentums zulässig. Der Anteil von nicht im Alleineigentum gehaltenen Tochtergesellschaften darf in der Regel höchstens 50% des Vermögens der Anlagegruppe betragen. Die gesellschaftsbeherrschende Stellung darf davon nicht tangiert werden.

Zweckgesellschaften dürfen die Einhaltung der Anlagerichtlinien sowie der übrigen Stiftungssatzungen nicht beeinträchtigen. Zudem gelten die Anforderungen an die Kollektivanlagen, die über Zweckgesellschaften gehalten werden, analog.



Die Anlagegruppe oder ihre Holdinggesellschaften können ihren Tochtergesellschaften Darlehen gewähren.

12.3 Zulässige Anlagen

Zulässige Anlagen sind ausschliesslich nicht öffentlich gehandelte Kollektivanlagen. Dabei handelt es sich typischerweise um

- Limited Partnerships (LPs)
- Limited Companies (Ltds)
- Limited Liability Companies (LLCs)
- Investmentgesellschaften
- Private REITs
- SICAV (Société d'Investissement à Capital Variable)
- FCPs (Fonds Commun de Placement)
- Unit Trusts
- Weitere offene und regulierte Kollektivanlagen ähnlicher Art

Geschlossene und öffentlich gehandelte Kollektivanlagen sind nicht zulässig. Die Kollektivanlagen müssen dem Erwerb und Verkauf oder der Überbauung, Vermietung und Verpachtung eigener Grundstücke dienen. Zulässig sind grundsätzlich nur Kollektivanlagen, die mindestens vierteljährlich den Inventarwert berechnen und zurückgegeben werden können. Die Bewertungen der Grundstücke müssen nach international anerkannten Standards erfolgen.

Berücksichtigte Kollektivanlagen müssen gemäss Art. 30 ASV angemessen diversifiziert und mit ausreichenden Informations- und Auskunftspflichten versehen sein.

Die berücksichtigten Kollektivanlagen müssen:

- eine ausreichende und transparente Organisationsstruktur aufweisen;
- über ein aussagekräftiges Reporting verfügen, welches ihre Anleger mindestens einmal im Jahr über die Portfoliostruktur, die Portfolioaktivitäten, den Stand der Investitionsstrategie und die Organisation des Investitionsprozesses transparent informiert;
- über ein professionelles und erfahrenes Managementteam verfügen, das im Interesse ihrer Anleger handelt und dessen Managementgesellschaft im Domizilland reguliert und überwacht ist;
- ihre Jahresrechnung und NAV entsprechende der Rechtsordnung des Ziellandes oder nach internationalen anerkannten Standards erstellen und diese mindestens jährlich durch eine unabhängige und befähigte Revisionsstelle überprüfen lassen.

Zum Zweck des Liquiditätsmanagements ist es der Anlagegruppe gestattet, in Geldmarktanlagen und geldnahe Anlagen zu investieren sowie Barmittel zu halten.

12.4 Nachhaltigkeitpolitik

Die Vermögensverwalterin betrachtet im Anlageprozess einen ESG-Engagement Ansatz mit den Teilaspekten Umwelt (Environment, «E»), Gesellschaft (Social, «S») und verantwortungsbewusste Unternehmensführung (Governance, «G»). Der Anlagefokus liegt auf globalen, diversifizierten Immobilienfonds, welche einen GRESB-Score ausweisen. Die ESG-Kriterien werden vor jedem neuen Investment systematisch überprüft. Dabei nutzt die Vermögensverwalterin sowohl Daten von Drittanbietern sowie aus eigenen qualitativen und quantitativen Analysen. Als GRESB Investor-Mitglied hat die Vermögensverwalterin Zugriff auf ESG-Daten aller von GRESB bewerteten Fonds.

Für den Fall, dass bei spezifischen Fonds unzureichender Fokus auf ESG-Themen identifiziert wird, ist eine detaillierte ESG-Prüfung Voraussetzung für eine weitere Betrachtung. Fonds, die keinen GRESB-Score publizieren können aus dem Anlageuniversum ausgeschlossen werden, sofern keine internen ESG-Ziele definiert sind. Fonds, die aufgrund ihres mangelnden ESG-Fokus nicht in Betracht gezogen werden, bleiben vom Anlageuniversum ausgeschlossen bis sie einen umfassenden ESG-Ansatz definieren und implementieren. Die Vermögensverwalterin überprüft dies regelmässig und bezieht ehemals ausgeschlossene Fonds unter Umständen auch wieder ein. Bestehende Investments werden ebenso laufend auf ihren ESG-Ansatz geprüft und gegebenenfalls liquidiert, wenn Fonds ihren ESG-Zielen nicht mehr nachkommen. Die Vermögensverwalterin bemüht sich um einen nachhaltigen Anlageprozess, dennoch werden die Anleger darauf hingewiesen, dass weder die Anlagestiftung, die Fondsleitung noch irgendein verbundenes Unternehmen der Swiss Finance & Property AG garantieren kann, dass die von der Anlagegruppe erworbenen Immobilienfonds dem Prozess für nachhaltige Anlagen jederzeit und in vollem Umfang entsprechen.

12.5 Anlagebeschränkungen

Nicht erlaubt sind Kollektivanlagen:

- mit Nachschuss- oder Sicherstellungspflichten;
- ohne jährlichen Revisionsbericht;
- die ausschliesslich in Fremdkapital investieren (Debt Fonds);
- in Form von Dachfonds, die ihrerseits in Dachfonds investieren;
- die nicht ausreichend transparent sind, um die Einhaltung der Anlagerichtlinien der Anlagegruppe zu gewährleisten.

Investitionen in kollektive Anlagen, die eine Belehnungsquote von 50% überschreiten, sind ausgeschlossen. In beschränktem Masse können die Kollektivanlagen auch in Mezzanine- und Fremdkapitalanlagen (bspw. Darlehen oder

Hypotheken) mit einem starken Bezug zu Immobilien investieren, wenn diese dem Risiko-Rendite-Profil der Anlagegruppe entsprechen. Mezzanine- und Fremdkapitalanlagen sind auf 1% des Anlagegruppenvermögens beschränkt. Pro Kollektivanlage darf der Anteil der Mezzanine- und Fremdkapitalanlagen 10% des NAV der einzelnen Kollektivanlage nicht übersteigen.

12.6 Risikoverteilung

Geografische Allokation:		Allokation nach Nutzung:	
Nordamerika	20% - 60%	Büros	15% - 45%
Europa (ohne Schweiz)	15% - 55%	Wohnen	15% - 45%
Asien-/Pazifik-Region	10% - 40%	Logistik/Industrie	15% - 45%
Emerging Markets	0% - 10%	Retail	0% - 30%
Developed Markets	90% - 100%	Andere	0% - 7.5%

Allokation nach Anlagestil:		Allokation nach Nutzung:	
Core	Mind. 85%	Je Manager	Max. 20%
Value-add (via Core-Funds, welche in beschränktem Umfang in Value-add-Projekte investieren).	Max. 10%	Je Kollektivanlage	Max. 20%
Opportunistisch	nicht zulässig	Anzahl Kollektivanlagen	Mind. 5
		Anteil Zweckgesellschaften insgesamt (nicht im Alleineigentum)	Max. 50%
		Anteil je Zweckgesellschaft (nicht im Alleineigentum)	Max. 20%
		Liquide Mittel	Max. 10%

12.7 Aufnahme von fremden Mitteln (Leverage)

Die Anlagegruppe, die Zweckgesellschaften sowie die Dachfonds dürfen kein Fremdkapital zu Investitionszwecken (sog. Leverage) aufnehmen. Eine technisch bedingte, kurzfristige Kreditaufnahme in der Höhe von maximal 10% des Nettoinventarwerts der Anlagegruppe, ist jedoch zugelassen. Dies ist zum Beispiel der Fall bei der Finanzierung von Rücknahmen oder der Überbrückung von gegenläufigen Zahlungsströmen mit unterschiedlicher Valuta.

Die Kollektivanlagen der Anlagegruppe (mit Ausnahme der oben erwähnten Dachfonds) dürfen Fremdkapital aufnehmen. Dabei gelten folgende Begrenzungen:

- Die Belehnungsquote darf im Durchschnitt aller Grundstücke, die von der Anlagegruppe in kollektiven Anlagen gehalten werden, ein Drittel des Verkehrswerts der Grundstücke nicht überschreiten.
- Die Belehnungsquote kann ausnahmsweise und vorübergehend auf 50% erhöht werden, wenn dies:
 - zur Wahrung der Liquidität erforderlich ist; und
 - im Interesse der Anleger liegt.

Für die Einhaltung dieser Begrenzungen stützt sich der beauftragte Portfoliomanager auf die Angaben der Kollektivanlagen.

12.8 Flüssige Mittel

Die liquiden Mittel (CHF, Fremdwährungen) können in Form von Bankguthaben auf Sicht und Zeit sowie in Form von Geldmarktanlagen (inkl. Obligationen mit einer Laufzeit bzw. Restlaufzeit von max. zwölf Monaten) bei inländischen Schuldern gehalten werden. Es dürfen nicht mehr als 10% des Vermögens der Anlagegruppe bei Schuldern investiert sein.

12.9 Due Diligence und Investitionsprozess

Die Entscheide für Investitionen werden nach einem strukturierten und dokumentierten Prüfungs-, Selektions- und Kontrollverfahren (Due Diligence) nach qualitativen und quantitativen Kriterien getroffen. Die Auswahl der Kollektivanlagen basiert auf einer top-down / bottom-up Analyse. Bei der top-down Analyse werden insbesondere makroökonomische Faktoren in Betracht gezogen. Ein umfassendes Netzwerk und Zugang zu Forschungsberichten von führenden Investmenthäusern, sowie externer und interner Datenbanken ermöglicht eine vollumfängliche Makro- und Marktanalyse. Die bottom-up Analyse und abschliessende Due-Diligence beschäftigt sich mit den Fundamentaldaten und Eigenschaften der einzelnen Fonds. Insbesondere werden die Organisation, das Team, die Strategie und Prozesse, das Portfolio, der Track-Record, sowie ESG Kriterien und Kennzahlen bewertet. Eine interne Datenbank und kontinuierlicher Austausch mit Fondsmanagern ermöglicht die Analyse, den Vergleich und die stetige Überwachung der Fonds.

Der Investitionsprozess beinhaltet mehrere umfassende Schritte. An erster Stelle steht das "Sourcing", welches die Aggregation aller investierbaren Fonds umfasst. Durch ein umfangreiches Netzwerk und engen Austausch mit Investmenthäusern, Placement Agents und Maklern wird sichergestellt, dass alle investierbaren Fonds betrachtet werden. Dem Sourcing folgt die "Anlageauswahl"; nach jeder Fondssitzung wird ein detailliertes Investmentmemo erstellt, das vom Portfolio-Management-Team eingehend geprüft wird. Bei besonders vielversprechenden Opportunitäten wird ein umfassender Investitionsvorschlag erarbeitet. Sobald das Team einstimmig zustimmt, wird der "Due-Diligence-Prozess" angestossen. In diesem Schritt wird die Investmentmöglichkeit einer eingehenden Prüfung unterzogen, insbesondere in Bezug auf Fundamentaldaten, Risiko und ESG, und beinhaltet Objektbesichtigungen und Austausch mit bestehenden Investoren. Nach erfolgreichem Abschluss des Due-Diligence Prozesses werden die Ergebnisse der Anlagekommission präsentiert. Die Anlagekommission hinterfragt die Ergebnisse kritisch und genehmigt oder verweigert eine Investition. Daraufhin kommt es zur "Anlageausführung", welche entweder direkt in dem Fonds ausgeführt wird oder via dem Sekundärmarkt. Der letzte Schritt im Investitionsprozess betrifft die konstante Überwachung und Berichterstattung der investierten Fonds, um bei möglichen Warnsignalen umgehend aktiv reagieren zu können. Zusammen ergeben diese Schritte einen vollumfassenden Investitionsprozess, um höchste Sorgfalt und Nachvollziehbarkeit zu ermöglichen.

13. Gebühren und Kosten

Die Regelungen betreffend die Gebühren und Kosten werden, gestützt auf Art. 11 der Statuten, vom Stiftungsrat in einem separaten Reglement (Gebühren- und Kostenreglement) erlassen. Alle nachfolgend aufgeführten Gebühren gelten derzeit und bis auf weiteres.

13.1 Gebühren zu Lasten der Anleger

Bei der Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen werden die damit verbundenen Transaktionskosten von den jeweiligen Anlegern getragen (Ausgabe-/Rücknahmegebühren). Diese beinhalten Spesen und Abgaben, die im Zusammenhang mit der Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen entstehen. Die Höhe dieser Gebühren zugunsten der Anlagegruppe beträgt maximal 5% und wird an die Marktbedingungen angepasst.

Die Anleger können die aktuellen Gebührensätze unter www.sfp-ast.ch Erfahrung bringen.

13.2 Verwaltungsaufwand zu Lasten der Anlagegruppe

13.2.1 Managementgebühr und Vertriebsgebühr

Die Managementgebühr, umfasst das Portfoliomanagement, die Geschäftsführung und die Administration der Anlagegruppe.

Sie beträgt jährlich:

- Anspruchsklasse A: 0.60%
- Anspruchsklasse B: 0.40%
- Anspruchsklasse C: 0.35%
- Anspruchsklasse D: 0.30%
- Anspruchsklasse E: 0.25%
- Anspruchsklasse X: nach Vereinbarung

Die Managementgebühren der Anspruchsklasse X werden im Rahmen des Mandatsvertrags gemäss Ziff. 10 des Prospekts erhoben und nicht auf der Ebene der Anlageklasse.

Die Managementgebühr wird basierend auf dem Gesamtvermögen der Anlagegruppe berechnet und versteht sich ohne allfällige MwSt. Die Gebühr wird vierteljährlich belastet.

Neben der Managementgebühr kann der Anlagegruppe eine Vertriebsgebühr von max. 0.50% belastet werden. Der jeweils angewandte Satz der Vertriebsgebühr wird im Vertrag über die Kapitalzusage angegeben.

13.2.2 Übrige Verwaltungskosten

Im Zusammenhang mit dem Betrieb der Anlagegruppe fallen weitere Kosten an, die der Anlagegruppe belastet und entsprechend bei der Berechnung des Wertes eines Anspruchs berücksichtigt werden. Dazu gehören insbesondere die unten aufgeführten effektiven Kosten, die direkt den Anlagegruppen belastet werden:

- Gebühren der Depotstelle, inklusive Abwicklung von Zeichnungen und Rücknahmen von Anteilsscheinen
- Kosten der Aufsicht OAK BV sowie Verbandskosten (Mitgliederbeiträge KGAST, ASIP u.ä.)
- Gründungskosten
- Anteil Stiftungsratshonorare, Anlegerversammlungskosten
- Honorar der Revisionsstelle
- Kosten für die Buchhaltung der Anlagestiftung, der Anlagegruppen, der Berechnung des NAV respektive der Ausgabe- und Rücknahmepreise sowie der Relationship Services betr. Administrationsdienstleistungen
- Kosten für die Erstellung der aufsichtsrechtlichen Berichte
- Kosten für den Druck der Quartals- und Jahresberichte
- Kosten für die Veröffentlichungen von Mitteilungen an die Anleger, Bekanntmachung von Preisen (NAV) in elektronischen Informationssystemen und Plattformen
- Auslagenersatz für Reisekosten, Telefon/Portokosten, Inserate, Kreditauskünfte, die Betriebs- und Gerichtskosten, Anwaltshonorare, Bank- und Postcheckspesen, etc. gemäss effektivem Aufwand
- Kosten für GRESB Prüfungen und Zertifizierungen

14. Anlegerinformationen/Publikationen der Stiftung

Über die Entwicklung der Anlagegruppe wird den Anlegern durch die Stiftung vierteljährlich Bericht erstattet. Die Quartalsberichterstattung beinhaltet, u.a. die folgenden ungeprüften Angaben:

- Beschreibung der Anlagetätigkeit
- Allokation nach geografischer Lage und Nutzung
- Anzahl Investments
- NAV pro Anspruch
- Wertentwicklung der Ansprüche
- Kosten und Aufwendungen

Statuten, Stiftungsreglement, Anlagerichtlinien, Prospekt werden im Internet unter www.sfp-ast.ch als PDF-Dateien zum Download veröffentlicht. Änderungen dieses Prospekts werden von der Geschäftsführung beantragt sowie vom Stiftungsrat genehmigt und veröffentlicht. Der geänderte Prospekt wird mit den Anlagerichtlinien der Aufsichtsbehörde zugestellt. Die oben erwähnten Dokumente sowie die letzten Jahresberichte (inkl. testiert Jahresrechnung) und allfällige weitere Unterlagen können auch bei der Geschäftsführung der SFP Anlagestiftung kostenlos bezogen werden.

15. ISIN- und Valorenummern

Valor	ISIN	Anlagegruppe
35641283	CH0356412830	SFP AST Global Core Property – Anspruchsklasse A
35641285	CH0356412855	SFP AST Global Core Property – Anspruchsklasse B
35641288	CH0356412889	SFP AST Global Core Property – Anspruchsklasse C
37575029	CH0375750293	SFP AST Global Core Property – Anspruchsklasse D
37575039	CH0375750392	SFP AST Global Core Property – Anspruchsklasse E
36828982	CH0368289820	SFP AST Global Core Property – Anspruchsklasse X

16. Änderungen

Änderungen des Prospektes werden von der Geschäftsführung der SFP Anlagestiftung beantragt und vom Stiftungsrat genehmigt. Der geänderte Prospekt wird unverzüglich allen Anlegern der Anlagegruppe Global Core Property in geeigneter Form zur Verfügung gestellt.

17. Inkrafttreten

Der vorliegende Prospekt tritt durch Beschluss des Stiftungsrats der SFP Anlagestiftung per 17. Januar 2024 in Kraft.

Zürich, 17. Januar 2024



SFP Anlagestiftung