SFP

SFP Anlagestiftung

Anlagegruppe
SFP AST Swiss Real Estate

Prospekt

Juni 2026

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 der Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV).

Im Fall von Widersprüchen gehen das Gesetz, die darauf basierende Rechtspraxis, die Statuten, das Reglement und allfällige weitere Spezialreglemente 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 5
3. Für die Anlagestiftung relevante Steuervorschriften 6
4. Besondere Risiken 7
5. Informationen über die Organe und die Organisation der Anlagestiftung 10
6. Anlageklasse Immobilien 13
7. Bestimmungen für die Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen 14
8. Bewertung 16
9. Handel und Zession von Ansprüchen 17
10. Ertragsausschüttung/Thesaurierung 18
11. Anlagerichtlinien 19
12. Due Dilligence und Investitionsprozess 24
13. Gebühren und Kosten 25
14. Anlegerinformationen und Publikationen 27
15. ISIN- und Valorennummern 28
16. Änderungen 29
17. Inkrafttreten 30

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 Immobilien.

Die Ansprüche gegenüber der Anlagegruppe SFP AST Swiss Real Estate 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; und
b) Juristische Personen, die kollektive Kapitalanlagen 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 Abs. 2 BVG i.V.m. Art. 23 Abs. 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 Abs. 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. Besondere Risiken

4.1 Allgemeine Grundsätze

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 Immobilienportfolio 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. Die vorliegende Anlagegruppe weist voraussichtlich ein geringes bis mittleres Risiko auf.

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.

4.2 Wertentwicklung von Immobilienanlagen

Die Wertentwicklung und Marktgängigkeit der Immobilienanlagen unterliegen vielen Faktoren, die ausserhalb der Kontrolle der SFP Anlagestiftung stehen. Als Beispiele seien das Marktrisiko, ungünstige Veränderungen der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, ungünstige lokale Marktbedingungen, Leerstandsrisiken und Risiken in Verbindung mit dem Erwerb, der Finanzierung, dem Besitz, dem Betrieb und der Veräusserung von Immobilien erwähnt.

4.3 Liquidität

Sowohl die für das Portfolio erworbenen Immobilien als auch die Kollektivanlagen mit den 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 ist die Anlagegruppe, respektive die von ihr gehaltenen Immobilien bzw. Kollektivanlagen, Bewertungsrisiken unterworfen. Folglich kann der Nettoinventarwert der Anlagegruppe zu einem spezifischen Zeitpunkt massgeblich vom effektiven Wert abweichen. Zudem kann eine Immobilien- bzw. Kollektivanlage einen grossen oder totalen Verlust erleiden, auch wenn der von der Anlagestiftung beauftragte Vermögensverwalter die Immobilien bzw. Kollektivanlagen nach einem strukturierten und bewährten Due-Diligence-Prozess prüft, auswählt und laufend überwacht.

Aufgrund der Illiquidität der Immobilien- bzw. der Kollektivanlagen sind längere Kündigungsfristen für die Rückgabe von Ansprüchen vorgesehen. Zudem kann die Rücknahme aufgeschoben werden.

4.4 Fremdfinanzierung

Eine Belehnung ist gemäss den Anlagerichtlinien zulässig. Die Fremdfinanzierung kann im Idealfall die Rendite für die Anleger steigern. Durch die Hebelwirkung dieser Verschuldung kann jedoch eine erhöhte Verlustgefahr bei rückläufigen Immobilienpreisen entstehen.

4.5 Versicherung

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

4.6 Standortgebundenheit

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

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

Bei allen sonstigen Traktanden, welche die Interessen der Anleger nachhaltig tangieren könnten, wie namentlich bei der Ausübung von Mitgliedschafts- und Gläubigerrechten, welche der Fondsleitung als Aktionärin oder Gläubigerin der Depotbank oder sonstiger ihr nahestehender juristischer Personen zustehen, übt die Fondsleitung das Stimmrecht selber aus oder erteilt ausdrückliche Weisungen. Sie darf sich dabei auf Informationen abstützen, die sie von der Depotbank, dem Vermögensverwalter, der Gesellschaft oder Dritten erhält oder aus der Presse erfährt.

4.7 Bauplanung

Durch Auflagen von Behörden sowie Problemen bei der Planung und Realisierung des Bauwerks können zeitliche Verzögerungen entstehen. Bei der Planung und Budgetierung besteht die Gefahr von Kostenüberschreitungen. Folgende Elemente können sich negativ auf die Ertragssituation eines Bauprojektes auswirken: Mängel, unsachgemässe Erstellung oder Konstruktionsfehler, welche unerwartete und überdurchschnittliche Unterhalts- oder Sanierungskosten verursachen können. Im Zusammenhang mit der Vermietung neu erstellter oder weiterentwickelter Liegenschaften können entsprechende Ertragsausfälle entstehen.

4.8 Liegenschaftsnutzung

Die Mieterträge von Liegenschaften sind konjunkturellen Schwankungen und mietrechtlichen Einschränkungen unterworfen. Der Bedarf an Mietflächen hängt i. d. R. direkt von der aktuellen Wirtschaftslage und Bevölkerungsentwicklung ab. Diese Faktoren haben einen direkten Einfluss auf die Leerstandsquote sowie auf allfällige Mietertragsausfälle bei Liegenschaften. Zudem unterliegen gewisse Liegenschaften einem erhöhten Verwaltungsrisiko sowie allfälligen technischen Erschwernissen.

4.9 Umweltrisiken

Liegenschaften und Projekte werden beim Erwerb resp. vor Baubeginn auf umweltrelevante Risiken geprüft. Bei erkennbaren, umweltrelevanten Belastungen oder Problemen werden entweder die zu erwartenden Kosten in die Risikoanalyse resp. Kaufpreisberechnung einbezogen, mit dem Verkäufer eine Schadloshaltung vereinbart oder vom Kauf der Liegenschaft Abstand genommen.

4.10 Bewertungsrisiken

Die Bewertung der Liegenschaften ist von zahlreichen Faktoren abhängig und unterliegt nicht zuletzt einer gewissen subjektiven Einschätzung dieser Faktoren. Die per Stichtag festgelegten und von den Schätzungsexperten und deren Hilfspersonen geprüften Werte der Liegenschaften können deshalb vom beim Verkauf der Liegenschaft zu erzielendem Preis abweichen, da sich der Verkaufspreis nach Angebot und Nachfrage zum Zeitpunkt des Verkaufs richtet.

4.11 Zinsentwicklung

Veränderungen der Kapitalmarktzinsen haben einen direkten Einfluss auf die Hypothekarzins- und Diskontierungssätze. Diese wiederum können unmittelbare Auswirkungen auf die Finanzierungskosten, die Entwicklung der Mieterträge sowie den Wert der Immobilien haben.

4.12 Verstösse gegen die Anlagerichtlinien

Aus Sicht der SFP Anlagestiftung ist nicht ausgeschlossen, dass ein Vermögensverwalter de facto Anlagen vornimmt, welche dem Prospekt und den Anlagerichtlinien der Anlagegruppen widersprechen (z.B. betreffend Fremdfinanzierung). Verstösse gegen die Anlagerichtlinien können für die SFP Anlagestiftung regulatorische oder zivilrechtliche Konsequenzen haben oder die Risiken (und damit potentielle Verluste) für die Anleger erhöhen. Die SFP Anlagestiftung ist jedoch bemüht, derartige Szenarien zu verhindern.

4.13 Börsenkotierung

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.

Kotierte indirekte Immobilienanlagen sind volatiler als direkte Immobilienanlagen und weisen eine höhere Korrelation zu Aktien und Obligationenmärkten auf.

4.14 Nachhaltigkeitsrisiken

Ereignisse und Bedingungen mit Bezug zu ökologischen, sozialen oder die Unternehmensführung betreffenden Themen können bei ihrem Eintreten einen wesentlichen Einfluss auf die Anlagegruppe haben. Verbunden sind diese Risiken hauptsächlich mit aus dem Klimawandel resultierenden Ereignissen und mit der Reaktion der SFP Anlagestiftung auf den Klimawandel. Neue Gesetzgebungen und Vorschriften, sowie technologischer Wandel können ebenfalls Nachhaltigkeitsrisiken schaffen.

5. Informationen über die Organe und die Organisation der Anlagestiftung

5.1 Allgemeiner Grundsatz

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

5.2 Anlegerversammlung

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

5.3 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 die Compliance Funktion.

Der Stiftungsrat erlässt die Anlagerichtlinien. Mitglieder des Stiftungsrats sind:

- Präsident: Alexander Vögele
- Vizepräsident: Torsten de Santos
- Mitglied: Adrian Schenker
- Mitglied: Pascal Kuchen

5.4 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 und der Anlagekommission (vgl. dazu unten Ziff. 5.5 «Anlagekommission») 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.

5.5 Anlagekommission

Der Stiftungsrat hat gestützt auf Art. 17 des Stiftungsreglements die Anlagekommission SFP AST Swiss Real Estate bestimmt und deren Mitglieder ernannt. Die Anlagekommissionist dem Stiftungsrat gegenüber verantwortlich.

Sie überprüft die Umsetzung der Anlageziele und die Anlagepolitik und übt weitere Kompetenzen gemäss dem Organisations- und Geschäftsreglement (OGR) sowie gemäss dem vom Stiftungsrat erlassenen Reglement für

die Anlagekommission SFP AST Swiss Real Estate aus. Sie kann dem Stiftungsrat Vorschläge zur Änderung der Anlagerichtlinien (Anlageziele und Anlagepolitik) unterbreiten.

5.6 Vermögensverwaltung

Als Vermögensverwalterin wurde die Swiss Finance & Property Funds AG, Seefeldstrasse 275, 8008 Zürich vom Stiftungsrat bestimmt. Sie ist unter anderem auf Immobilienportfoliomanagement spezialisiert. Die Swiss Finance & Property Funds AG verfügt über eine Fondsleitungsbewilligung der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA. Die Einhaltung von Art. 48f Abs. 4 BVV 2 ist somit gewährleistet. Die SFP Anlagestiftung und die Swiss Finance & Property Funds AG haben einen Vermögensverwaltungsvertrag abgeschlossen. Die Vermögensverwalterin ist verantwortlich für das Treffen der Anlageentscheide (vorbehalten der Entscheidkompetenz des Stiftungsrats resp. Anlagekommission), die umsichtige Führung und Bewirtschaftung des Anlagegruppenvermögens sowie für die Steuerung und Überwachung der einzelnen Immobilientransaktionen im Rahmen der anwendbaren Bestimmungen. Sie kann Vorschläge zur Änderung der Anlagerichtlinien unterbreiten.

5.7 Delegation von Teilaufgaben

Die Swiss Finance & Property Funds AG kann Aufgaben partiell oder ganz weiterdelegieren, wobei die Swiss Finance & Property Funds AG weiterhin die Verantwortung der Vermögensverwaltung gegenüber der SFP Anlagestiftung trägt.

5.8 Immobilienbewirtschaftung

Die SFP Anlagestiftung hat der Swiss Finance & Property Funds AG auch verschiedene Aufgaben im Zusammenhang mit dem Kauf und Verkauf von Immobilien und der Immobilienbewirtschaftung delegiert. Die Liegenschaftsverwaltung und der technische Unterhalt können an Bewirtschaftungsspezialisten vor Ort weiterdelegiert werden.

5.9 Schätzungsexperten

Die SFP Anlagestiftung muss jedes Grundstück, das sie erwerben oder veräussern will, durch mindestens einen unabhängigen Schätzungsexperten schätzen lassen. Bei Geschäften mit Nahestehenden bzw. bei Interessenskonflikten wird ein zweiter unabhängiger Schätzungsexperte beigezogen. Der Verkehrswert der Grundstücke wird einmal jährlich durch den Schätzungsexperten geprüft.

Die SFP Anlagestiftung lässt bei Bauvorhaben prüfen, ob die voraussichtlichen Kosten marktkonform und angemessen sind.

Die SFP Anlagestiftung hat für die Anlagegruppe SFP AST Swiss Real Estate folgende, ständige und unabhängige Schätzungsexperten ernannt: Wüest Partner AG, Zürich

5.10 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 Aufgaben zählen 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, statutarischen und reglementarischen Bestimmungen.

5.11 Compliance

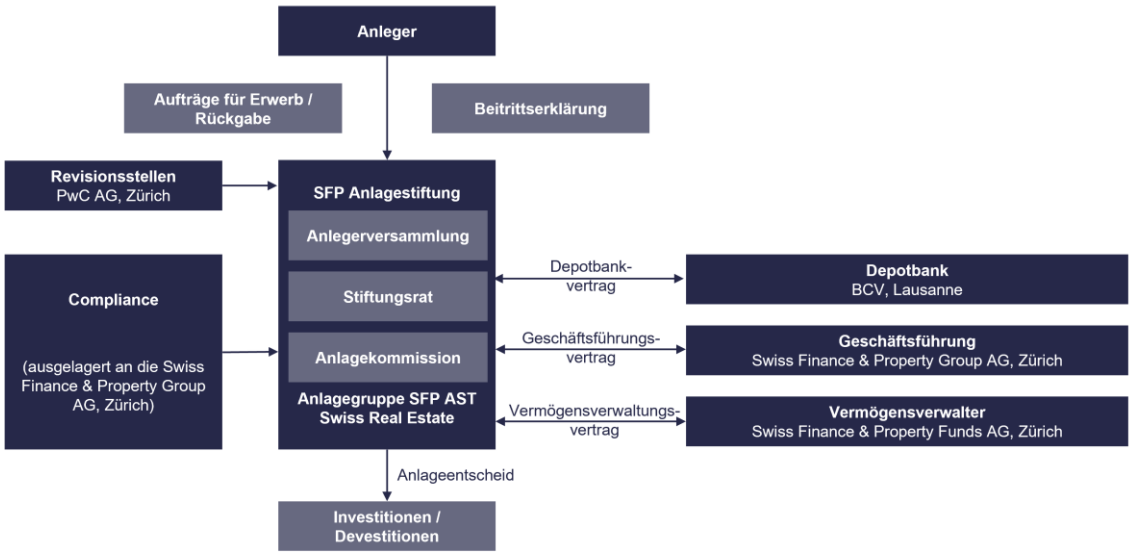
Der Stiftungsrat stellt sicher, dass die geschäftsführende Gesellschaft über eine Compliance Funktion verfügt. Das Stiftungsreglement regelt deren Ausgestaltung und Aufgaben in Art. 18.

Die Compliance Funktion 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.

5.12 Depotbank

Die Funktion der Depotbank ist an die BCV, Banque Cantonale Vaudoise übertragen worden.

5.13 Organisationsstruktur



Einzel- und Pakettransaktionen	Investitions- und Devestitionsentscheidung innerhalb der Anlagegruppe SFP AST Swiss Real Estate
CHF < 20 Mio.	Entscheid durch Geschäftsleitung der Swiss Finance & Property Funds AG
CHF 20 – 100 Mio.	Entscheid durch Anlagekommission
CHF > 100 Mio.	Entscheid durch Stiftungsrat

6. Anlageklasse Immobilien

6.1 Umfang

Die Anlagegruppe bezweckt die kollektive Anlage und Verwaltung des von den Anlegern eingebrachten Kapitals in Immobilien und Wertschriften. Die Ansprüche gegenüber der SFP Anlagestiftung stellen nach Art. 56 der Verordnung über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVV 2) eine indirekte Immobilienanlage dar.

Die Anlageklasse Immobilien umfasst i. d. R. Grundstücke im Allein- und Miteigentum (inkl. Stockwerkeigentum), Bauten im Baurecht sowie Bauland in der gesamten Schweiz. Immobilien dienen vielfältigen Zwecken. Aus Sicht der Kapitalanlage werden insbesondere folgende Arten von Immobilienanlagen unterschieden:

- Wohnbauten;
- Kommerziell genutzte Liegenschaften;
- Bauten mit gemischter Nutzung;
- Immobilienentwicklung;
- Bauland und Abbruchobjekte; und
- Spezialbauten (wie z. B. Logistikzentren und Freizeitanlagen).

6.2 Eigenschaften und Werthaltigkeit

Immobilienanlagen generieren dank Mieteinnahmen regelmässige Erträge und bieten die Möglichkeit einer Wertsteigerung. Die Anlageklasse Immobilien zeichnet sich i. d. R. durch eine stabile Wertentwicklung und geringe Wertschwankungen aus. Immobilien korrelieren nur schwach mit anderen Anlageklassen und wirken sich grundsätzlich stabilisierend auf ein diversifiziertes Vermögen aus. Immobilien sind standortgebunden und die Marktgängigkeit ist abhängig von der Lage, der Nutzungsart, der Qualität sowie der Liquidität des Marktes. Die Erträge aus den Immobilien sind insbesondere abhängig von der Konjunktur, der Bevölkerungsentwicklung, der Beschäftigung und vom Zinsniveau.

6.3 Direkte und indirekte Anlage

Die Kapitalanlage in Immobilien kann sowohl direkt (SFP Anlagestiftung wird Eigentümer der Immobilien), als auch indirekt über Immobiliengefässe (Immobilienfonds, Immobilienanlagegruppen, Beteiligungen an Immobilieninvestmentgesellschaften oder Immobiliengesellschaften) getätigt werden.

Der Vorteil der direkten Anlage besteht in der uneingeschränkten Entscheidungsfreiheit über die Immobilien. Dem steht jedoch der Aufwand für den Erwerb, die Verwaltung und die optimale Bewirtschaftung der Immobilien sowie die anfallenden Transaktionskosten beim Erwerb/bei der Veräusserung der Immobilien gegenüber.

Die indirekte Anlage über Immobiliengefässe bietet gegenüber dem direkten Liegenschaftsbesitz eine breitere Risikoverteilung bezüglich Anzahl und Grösse der Immobilien, Regionen, Lagen und allenfalls Nutzungsarten. Zudem sind diese Anlagen grundsätzlich liquider.

Eine Anlage in Immobilien kann dazu beitragen, die Risikomischung eines Vermögens zu verbessern. Insbesondere können die folgenden Vorteile wesentlich zu einer positiven Rendite- und Wertentwicklung beitragen:

- Grosse geographische Diversifikation;
- Verbesserung der Risikomischung;
- Vermeidung von Klumpenrisiken;
- Attraktives Preis-/Leistungsverhältnis;
- Aktive Vermietungspolitik; und
- Selektive Akquisitionspolitik.

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 die Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen durch, wobei der vorgängige Anlegerkontakt bzw. die Zeichnung über die Anlagestiftung erfolgt.

7.3 Ausgabe von Ansprüchen

Die Ausgabe von Ansprüchen ist jederzeit möglich. In der Regel erfolgt sie tranchenweise, wobei die Geschäftsführung über die Anzahl der neu auszugebenden Ansprüche, die Zuteilungsmethode bei Überzeichnung, den Zeitpunkt der Ausgabe sowie das Abschluss- und Valutadatum bestimmt.

Die Ausgabe von Ansprüchen kann sowohl gegen Bar- wie auch gegen Sacheinlage von Immobilien erfolgen.

7.4 Ausgabe- und Rücknahmepreis

Der Ausgabepreis pro Anspruch beträgt jeweils den am Bewertungstag ungeprüft ermittelten Nettoinventarwert pro Anspruch zuzüglich eines von der Geschäftsführung bestimmten Zuschlags (Ausgabegebühr gemäss Ziff. 13.1). Massgebend sind der vorliegende Prospekt sowie das Gebühren- und Kostenreglement.

Der Rücknahmepreis pro Anspruch beträgt jeweils den am Bewertungsstichtag ermittelten ungeprüften Nettoinventarwert pro Anspruch abzüglich eines von der Geschäftsführung bestimmten Abschlags (Rücknahmegebühr gemäss Ziff. 13.1). Massgebend sind der vorliegende Prospekt sowie das Gebühren und Kostenreglement. Der Rücknahmepreis wird jeweils am Monatsende im Internet unter www.sfp.ch/products/sfp-ast-swiss-real-estate publiziert.

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 Rückgabe von Ansprüchen ist mit einer Vorankündigungsfrist von zwölf Monaten auf das Jahresende hin möglich.

Unter ausserordentlichen Umständen, insbesondere bei Liquiditätsengpässen, kann die Geschäftsführung nach Rücksprache mit dem Vermögensverwalter Rückgaben zeitlich gestaffelt bedienen.

7.5.1 Zusätzliche Einschränkungen bei der Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen

Die Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen unterliegen zusätzlich folgenden Einschränkungen:

Aufgrund mangelnder Investitionsmöglichkeiten kann die Anlagegruppe für Zeichnungen vorübergehend geschlossen werden. Unter ausserordentlichen Umständen, insbesondere bei Liquiditätsengpässen, kann die Rücknahme von Ansprüchen bis zu zwei Jahre aufgeschoben werden. Falls nach der zweijährigen Aufschubfrist die Bedienung der Rückgabe lediglich unter Inkaufnahme von grossen Abschlägen auf den Anlagen oder auf-

grund der mangelnden Liquidität der Anlagen nicht möglich ist, können nach Konsultation der Anleger und Information der Aufsichtsbehörde die Bedienung der Rückgaben weiter aufgeschoben oder andere Optionen geprüft werden.

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.

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 letzten Bankarbeitstags vor Jahresende bei der Geschäftsführung eintreffen (Auftragstag).

Zeichnungs- oder 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 zulässig. Eine Sacheinlage ist nur zulässig, wenn die eingebrachten Immobilien mit der Anlagepolitik und den Anlagerichtlinien vereinbar sind und die Interessen der übrigen Anleger nicht beeinträchtigt werden.

Der faire Wert von Sacheinlagen, die nicht an einer Börse oder an einem anderen geregelten Markt gehandelt werden, muss:

1. nach dem zu erwartenden Ertrag oder Geldfluss unter Berücksichtigung eines risikogerechten Kapitalisierungszinssatzes ermittelt werden;
2. durch Vergleich mit ähnlichen Objekten geschätzt werden; oder
3. nach einer anderen allgemein anerkannten Methode berechnet werden.

Dieser Wert muss durch mindestens einen Experten oder eine Expertin geschätzt werden, der oder die unabhängig und qualifiziert ist.

Bei Anteilen von nicht kotierten Fonds oder bei Ansprüchen von Anlagegruppen ist auf den jeweiligen Netto-Inventarwert abzustellen.

Die Geschäftsführung erstellt einen Bericht, in dem die Sacheinlage der Anleger einzeln mit ihrem Marktwert am Stichtag der Übertragung sowie die dafür ausgegebenen Ansprüche aufgeführt werden.

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 sowie die Verkehrswerte der direkten Immobilienanlagen oder die jeweiligen Börsenwerte. 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 einer Anlagegruppe besteht im Verkehrswert der einzelnen Aktiven, zuzüglich periodengerechter Ertragsabgrenzung (z.B. Marchzinsen), vermindert um die Verbindlichkeiten (inkl. periodengerechte Aufwandabgrenzungen). Bei Immobilien-Anlagegruppen werden die bei der Veräusserung der Grundstücke wahrscheinlich anfallenden Steuern abgezogen.

Der Nettoinventarwert der Anlagegruppe wird mindestens halbjährlich berechnet. Bei jeder Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen wird der Nettoinventarwert ebenfalls neu berechnet.

Die Ermittlung des Verkehrswertes der Immobilien wird jeweils bei jedem Kauf sowie jährlich über den Gesamtbestand nach der Discounted Cash-Flow-Methode oder bei Bauprojekten mittels adäquater Bewertungsmethode vorgenommen.

Die SFP Anlagestiftung lässt den Verkehrswert von Grundstücken einmal jährlich durch den unabhängigen Schätzungsexperten schätzen. Die Besichtigung der Grundstücke durch den unabhängigen Schätzungsexperten ist mindestens alle drei Jahre zu wiederholen.

Die SFP Anlagestiftung publiziert zudem im Rahmen des Jahresberichts die geprüfte Jahresrechnung der Anlagegruppe.

Zusätzlich wird der jeweils am Ende des Geschäftsjahres per 31. Dezember ermittelte Nettoinventarwert durch die Revisionsstelle der SFP 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. Ertragsausschüttung/Thesaurierung

Der Stiftungsrat entscheidet für die Anlagegruppe SFP AST Swiss Real Estate jährlich, ob die Erträge ausgeschüttet oder thesauriert (dem Kapital zugeschlagen) werden.

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.

11. 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.

11.1 Allgemeine Grundsätze

Für alle Anlagegruppen gelten die gesetzlichen Bestimmungen des BVG bzw. die für die Anlagestiftungen massgeblichen Ausführungsbestimmungen, namentlich die ASV.

Wo die Schuldner- und Gesellschaftsbegrenzungen nach Art. 54 und 54a BVV 2 überschritten werden, werden in den besonderen Bestimmungen der Anlagerichtlinien der Vergleichsindex und die maximale prozentuale Abweichung vom Vergleichsindex genannt.

Nicht überschritten werden dürfen die Schuldner- und Gesellschaftsbegrenzungen nach Art. 54 und 54a BVV 2 in den Mischvermögen. Bei einem Mischvermögen ist auch die Begrenzung pro Immobilie, d.h. Art. 54b Abs. 1 BVV 2 zu beachten.

Die Kategorienbegrenzungen einzelner Anlagekategorien (Art. 55 BVV 2) sind nur für Mischvermögen (Balanced Portfolios) massgebend.

Von diesen Bestimmungen der 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 sind der zuständigen Anlagekommission mitzuteilen. Die Abweichungen werden im Anhang der Jahresrechnung offengelegt und begründet.

Eine kurzfristige Überschreitung der Begrenzungen ist erlaubt, sofern diese passiv, d.h. durch Kurs- oder Währungsgewinne resp. -verluste, oder durch Ausgaben oder Rücknahmen von Ansprüchen erfolgt.

Sofern die Bestimmungen der Anlagerichtlinien ein Mindest- und/oder ein Durchschnittsrating verlangen, gelten folgende Regeln:

- Falls die Ratings der Agenturen Standard & Poor's Corporation (S&P), Moody's Investor Service, Inc. (Moody's) und Fitch Ratings Inc. (Fitch) unterschiedlich sind, ist das tiefste massgebend.
- Falls kein Rating dieser Agenturen vorliegt, kann ein vergleichbares Bankenrating herangezogen werden.

Der Einsatz derivativer Anlageinstrumente ist erlaubt. Dabei sind Art. 56a BVV 2 einschliesslich der zugehörigen Fachempfehlungen einzuhalten. Die verfolgten Strategien müssen fachmännisch begründbar sein und die Anwendung muss Folgendes bezwecken:

- Engagement-Reduktion von bestehenden Positionen, insbesondere die Absicherung von Zins-, Währungs- oder Aktienkursrisiken der Anlagen;
- Engagement-Erhöhung von Positionen anstelle des Erwerbes von physischen Anlagen;
- Verbesserung der Erträge durch den gedeckten Verkauf von Optionen; und
- Ausnützung von höherer Marktliquidität und tieferen Transaktionskosten im Vergleich zu physischen Anlagen.

Es dürfen nur Derivate eingesetzt werden, deren Basiswerte gemäss nachfolgenden Bestimmungen zur Anlagegruppe SFP AST Swiss Real Estate zugelassen sind. Zwischen dem Basiswert und dem Derivat muss eine einfach nachvollziehbare Beziehung bestehen. Der Einsatz von komplexen, schwer verständlichen Derivat-Konstruktionen ist nicht erlaubt. Der Einsatz von Derivaten ist auf Instrumente beschränkt, welche über eine ausreichende Marktliquidität und eine einwandfreie Bonität des Schuldners bzw. der Gegenpartei verfügen. Die

Schuldner- und Gesellschaftsbegrenzungen gemäss den besonderen Bestimmungen der Anlagerichtlinien sind jeweils unter Einbezug der derivativen Finanzinstrumente einzuhalten.

Hebeleffekte durch den Einsatz von Derivaten sind nicht erlaubt. Das ökonomische Exposure einer Anlagegruppe darf damit nie höher als dessen Vermögen sein und Leerverkaufspositionen auf einzelnen Titeln («Netto-Short-Positionen») sind nicht erlaubt. Derivat-Positionen müssen stets durch vorhandene Liquidität oder Basiswerte gedeckt sein.

Die eingegangenen Positionen sind regelmässig und sorgfältig zu überwachen. Eine von der SFP Anlagestiftung unabhängige Fachstelle prüft täglich die Einhaltung der Derivat-Richtlinien. Ein Derivate-Reporting wird mindestens quartalsweise erstellt und einmal jährlich im Anhang der Jahresrechnung offengelegt.

Die Anlagegruppe darf unter Einhaltung von Art. 30 ASV in kollektive Kapitalanlagen investieren.

In Anlagegruppen, welche primär über Direktanlagen investieren, ist der Anteil an kollektiven Kapitalanlagen insgesamt auf max. 10% des Vermögens der Anlagegruppe beschränkt. Davon ausgenommen sind Tochtergesellschaften gem. Art. 33 ASV. Diese sind den Direktanlagen gleichgestellt.

Nicht zulässig sind Anlagen in kollektive Anlagen, die Nachschuss- oder Sicherstellungspflichten bedingen.

Die nachstehenden Bestimmungen können abweichende Regelungen enthalten, welche den allgemeinen Grundsätzen vorgehen.

11.2 Anlagepolitik

Die Anlagegruppe SFP AST Swiss Real Estate investiert in Immobilien in der gesamten Schweiz. Neben Wohnimmobilien können auch Immobilien mit anderer Nutzung wie Büros, Gewerbe, Verkauf, Logistik, und Hotels erworben werden. Eine angemessene Verteilung nach Regionen, Lagen und Nutzungsarten steht dabei im Vordergrund. Bei der Auswahl der Standorte wird insbesondere den Immobilienmarktzyklen, der Wirtschaftskraft, den Konjunkturprognosen sowie dem politischen, rechtlichen und steuerlichen Umfeld Rechnung getragen. Der Lage und der Qualität der Immobilie werden grosse Wichtigkeit beigemessen, weil davon grundsätzlich die Vermietbarkeit und damit die langfristige Ertragskraft und das Wertsteigerungspotential abhängen.

Die Immobilien werden primär direkt (direkter Grundbesitz) gehalten. Daneben kann mittels kollektiven Immobilienanlagen (Fondsanteile, Ansprüche von Anlagestiftungen), Immobilieninvestmentgesellschaften und Immobiliengesellschaften ein limitiertes indirektes Immobilienengagement aufgebaut werden.

Tochtergesellschaften im Sinne von Art. 33 ASV sind ohne Einschränkung zulässig. Sie sind den Direktanlagen gleichgestellt.

11.3 Anlageinstrumente

Die Anlagegruppe SFP AST Swiss Real Estate investiert direkt in Immobilien. Es kann sich dabei um Grundstücke im Allein- und Miteigentum, um Bauten im Baurecht, um unbebaute Grundstücke oder um Bau- und Immobilienentwicklungsprojekte handeln.

Daneben ist auch der Erwerb von Anteilen an schweizerischen Immobilienfonds und Ansprüchen von Anlagestiftungen, die vorwiegend in Immobilien in der Schweiz investieren, Aktien von Immobilieninvestmentgesellschaften mit Sitz in der Schweiz sowie Beteiligungen an Immobiliengesellschaften, deren Zweck einzig der Erwerb und Verkauf oder die Vermietung und Verpachtung eigener Grundstücke in der Schweiz ist, zulässig.

Zum Zwecke ihres Liquiditäts-Managements können liquide Mittel in Geldmarktanlagen angelegt werden.

Immobilien können mittels Sacheinlage in die Anlagegruppe eingebracht werden.

11.4 Anlageziel

Das Anlageziel besteht in einem nachhaltigen Anlageertrag durch langfristiges Halten und Bewirtschaften von Immobilien. Zudem soll die Rendite durch Bau- und Immobilienentwicklungsprojekte optimiert werden.

11.5 Anlagestrategie

Die Anlagegruppe SFP AST Swiss Real Estate investiert primär in Liegenschaften mit Wohn-, Gewerbe- oder Büronutzung.

Weiterhin sind auch Anlagen in Immobilien mit anderen Nutzungsarten wie Verkauf, Logistik, Technologie-, Forschungs- und Hightech-Gebäude, Hotel, Gastronomie und Freizeitanlagen möglich. Freizeitanlagen werden je nach Nutzung dem Gewerbe bzw. Hotels und Gastronomie zugewiesen.

Besondere Wichtigkeit wird der Qualität der Mieter, d.h. insbesondere deren Bonität, beigemessen.

Primär sind die folgenden Kriterien entscheidend für die Investitionen:

- Attraktive Standorte mit Wertsteigerungspotential;
- Vermietung an Mieter mit guter Bonität;
- Nachhaltige Ertragssicherung durch langfristige Mietverträge; und
- Nutzungskonforme Bauqualität und Bausubstanz.

Die Anlagegruppe SFP AST Swiss Real Estate kann zudem Investitionen in Bau- und Immobilienentwicklungsprojekte tätigen. Fokussiert wird dabei auf die Entwicklung und Realisierung von Immobilienprojekten mit attraktivem Wertschöpfungspotential, wobei auch Investitionen in Bauland und der Kauf von bestehenden Immobilien mit Entwicklungspotential (insbesondere Umnutzungen) getätigt werden können.

11.6 Nachhaltigkeitspolitik

Die SFP AST Swiss Real Estate verfolgt im Rahmen ihres Nachhaltigkeitsansatzes Klima-Ausrichtung das Ziel, das Netto-Null-Ziel des Bundes bis spätestens 2050 durch die Festlegung eines Absenkpfads umzusetzen. Zur Messung und Überwachung werden dabei primär CO_2e-Emissionen herangezogen. Die Nachhaltigkeitspolitik fokussiert sich insbesondere auf die Steigerung der Energieeffizienz sowie die Reduktion der CO_2e-Emissionen.

Der Absenkpfad der Treibhausgasemissionen wird im Jahresbericht der Anlagestiftung veröffentlicht. Er basiert auf den liegenschaftsspezifischen Absenkpfaden und umfasst die Emissionen aus Scope 1 und Scope 2.

Zur Reduktion der CO_2e-Emissionen werden unter anderem folgende Massnahmen umgesetzt:

- Förderung von erneuerbaren Energien (insbesondere bei Heizsystemen)
- Investitionen in PV-Anlagen und/oder thermische Solaranlagen
- Energetische Massnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz (z. B. Sanierungen)

Es besteht keine Gewähr, dass die SFP AST Swiss Real Estate das Netto-Null-Ziel bis zum Jahr 2050 tatsächlich erreicht.

Risiken auf den Vermögenswert der Anlagegruppe sowie im Zusammenhang mit dem Nachhaltigkeitsansatz Klima-Ausrichtung werden unter Ziff. 4.14 genauer beschrieben.

11.7 Anlagebeschränkungen

Das Vermögen wird gesamtschweizerisch in Immobilien mit unterschiedlicher Standort- und Objektqualität investiert. Dabei werden gezielt Marktopportunitäten genutzt. Es handelt sich um ein gemischtes Portefeuille, welches sowohl Wohnimmobilien als auch Immobilien mit kommerzieller Nutzung sowie gemischt genutzte Immobilien umfasst.

Anlagen in Wohnimmobilien (inkl. Alterswohnungen, studentisches Wohnen und Wohnen mit Services) müssen mindestens 40% des Gesamtvermögens ausmachen.

Anlagen in Immobilien mit kommerzieller Nutzung müssen mindestens 40% des Gesamtvermögens ausmachen, wobei zusätzlich folgende Begrenzungen einzuhalten sind:

- Büro: Max. 40% des Gesamtvermögens
- Gewerbe: Max. 40% des Gesamtvermögens;
- Verkauf, Logistik, Technologie-, Forschungs- und Hightech-Gebäude: Max. 40 % des Gesamtvermögens; und
- Hotels und Gastronomie: Max. 10% des Gesamtvermögens,

Neben dem Halten von Immobilien im Allein-, Mit- und Stockwerkeigentum sind auch der Erwerb und die Erteilung dauernder Rechte (Baurecht) zulässig.

Anlagen in Grundstücke in Miteigentum ohne Mehrheit der Miteigentumsanteile und Stimmen sind zulässig, sofern deren Verkehrswert gesamthaft max. 30% des Vermögens der Anlagegruppe ausmachen.

Der durchschnittliche Miteigentumsanteil pro Immobilie darf aus Sicht des Gesamtvermögens der Anlagegruppe SFP AST Swiss Real Estate im Anlagezeitpunkt max. 10% ausmachen.

Bauland, angefangene Bauten, Bau- und Immobilienentwicklungsprojekte und laufende Totalsanierungen dürfen gesamthaft höchstens 30% des Gesamtvermögens betragen.

Das Gesamtvermögen ist auf mindestens zehn unabhängige Grundstücke zu verteilen, wobei aneinandergrenzende Parzellen und Siedlungen, die nach gleichen baulichen Grundsätzen erstellt worden sind, als ein einziges Grundstück gelten. Der Verkehrswert eines Grundstückes darf max. 15% des Gesamtvermögens der Anlagegruppe SFP AST Swiss Real Estate betragen.

Der Erwerb von Anteilen an schweizerischen Immobilienfonds und Ansprüchen von Anlagestiftungen, die vorwiegend in Immobilien in der Schweiz investieren sowie Aktien von Immobilieninvestmentgesellschaften mit Sitz in der Schweiz, sofern deren Aktien an einer Börse oder einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt werden und deren Zweck sich auf den Erwerb, den Verkauf, die Überbauung, die Vermietung und Verpachtung eigener Grundstücke in der Schweiz beschränkt, ist zulässig. Zudem sind auch Beteiligungen an Immobiliengesellschaften, deren Zweck einzig der Erwerb und Verkauf, die Überbauung, die Vermietung und Verpachtung eigener Grundstücke in der Schweiz ist, zulässig, sofern deren Aktien an einer Börse oder einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt werden. Diese Anlagen dürfen zusammen max. 10% des Gesamtvermögens ausmachen.

Tochtergesellschaften im Sinne von Art. 33 ASV sind ohne Einschränkung zulässig. Sie sind den Direktanlagen gleich- gestellt.

Die liquiden Mittel (CHF) können in Form von Bankguthaben auf Sicht und auf Zeit sowie in Form von Geldmarktanlagen (inkl. Obligationen mit einer Restlaufzeit von max. 12 Monaten) bei inländischen Schuldnern gehalten werden. Zur Sicherstellung bevorstehender Bauvorhaben oder bei fehlenden Anlagemöglichkeiten kann das Vermögen auch in auf CHF lautende Forderungspapiere von Schuldnern in der Schweiz mit einer Restlaufzeit von bis zu 24 Monaten angelegt werden.

Bei Geldmarktanlagen muss das kurzfristige Rating des Schuldners mindestens A-1 (S&P), P-1 (Moody's) oder F1 (Fitch) betragen. Als Mindestanforderung beim Erwerb gilt für Obligationenanlagen A (S&P), A2 (Moody's) oder A (Fitch). Das Durchschnittsrating der Obligationen muss mindestens A+ (S&P), A1 (Moody's) oder A+ (Fitch) betragen. Das Halten von Positionen, die nach dem Kauf zurückgestuft werden, ist gestattet, sofern dies den Anlegerinteressen dient.

Die vorgängig aufgeführten quantitativen und nutzungsbezogenen Kriterien müssen spätestens fünf Jahre nach Lancierung der Anlagegruppe SFP AST Swiss Real Estate erfüllt sein.

In jedem Fall unzulässig sind:

- Anlagen in landwirtschaftlich genutzte Grundstücke;
- Anlagen in Einfamilienhäuser und Villen, Schlösser und Burgen; und
- Anlagen in Dachfonds, welche ihrerseits in Dachfonds investieren.

Die Anlagen werden unter Einhaltung der relevanten Vorschriften der Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV) getätigt.

11.8 Kreditlimite

Die Belehnung von Grundstücken ist zulässig. Die Belehnungsquote darf jedoch im Durchschnitt aller Grundstücke, die von der Anlagegruppe SFP AST Swiss Real Estate direkt, über Tochtergesellschaften nach Art. 33 ASV oder in kollektiven Anlagen gehalten werden, 33.33% (einen Drittel) des Verkehrswerts der Grundstücke nicht überschreiten.

Die Belehnung kann ausnahmsweise und vorübergehend auf 50% erhöht werden, wenn dies zur Wahrung der Liquidität erforderlich ist und im Interesse der Anleger ist.

12. Due Dilligence und Investitionsprozess

Die Entscheide für Investitionen werden nach einem strukturierten und dokumentierten Prüfungs-, Selektions- und Kontrollverfahren (Due Diligence) nach qualitativen und quantitativen Kriterien getroffen. Dabei werden insbesondere finanzielle, betriebswirtschaftliche, rechtliche, steuerliche, technische sowie umweltspezifische Aspekte geprüft. Die Due Diligence kann an externe Spezialisten delegiert werden.

Die Auswahl der Kollektivanlagen basiert auf einer top-down-/ bottom-up-Analyse. Bei der top-down-Analyse werden insbesondere makroökonomische Faktoren in Betracht gezogen.

Die Strategie ergibt sich aus dem Zusammenspiel von Marktszenarien und den über die einzelnen Manager und Kollektivanlagen gewonnen Informationen. Die Strategie zieht auch Performance-Chancen sowie die damit zusammenhängenden Marktrisiken in Betracht. Dabei wird ein breites Universum von Kriterien und Informationsressourcen verwendet, die unter anderem Managerinterviews, Finanz- und Immobilienspezialisten, Vorortbesichtigungen von Liegenschaften, Jahresberichte und Marktstatistiken umfassen. Bei der Implementierung der Strategie werden dann auch weitere Markteinflüsse in die Überlegungen miteinbezogen.

Nach Abschluss einer Transaktion wird jede Immobilienanlage überwacht und in regelmässigen Abständen neu bewertet.

13. Gebühren und Kosten

Die Regelungen betreffend die Gebühren und Kosten werden, gestützt auf Art. 11 der Statuten, vom Stiftungsrat in einem separaten Reglement erlassen (Gebühren- und Kostenreglement). 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- und 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 3 % und wird an die Marktbedingungen angepasst.

Die Anleger können die aktuellen Gebührensätze/ Kommissionen unter www.sfp.ch/products/sfp-ast-swiss-real-estate abrufen.

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 0.35%.

Die Managementgebühr wird basierend auf dem Gesamtvermögen der Anlagegruppe zu Beginn des jeweiligen Quartals berechnet und versteht sich ohne allfällige MWST.

Die Gebühr wird vierteljährlich belastet.

Neben der Managementgebühr kann der Anlagegruppe eine Vertriebsgebühr von max. 0.25% belastet werden. Die Vertriebsgebühr kann einmalig bei Anteilsausgabe resp. Kapitalzusage belastet werden. Sie dient als Entschädigung für Vertriebspartner, die die Anlagegruppe an Investoren platzieren. 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, Honorare der Anlagekommission, 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; und
- Auslagenersatz für Reisekosten, Telefon- und Portokosten, Inserate, Kreditauskünfte, die Betreibungs- und Gerichtskosten, Anwaltshonorare, Bank- und Postcheckspesen, etc. gemäss effektivem Aufwand.

13.2.3 Weitere Kosten und Aufwendungen

Eine Verminderung der Rendite auf den Ansprüchen der Anlagegruppe SFP AST Swiss Real Estate kann insbesondere durch direkte oder indirekte Kosten entstehen. Dazu gehören u.a.:

- Kosten für Bauprojekte, Realisierung von Neubauten und Sanierungen der Liegenschaften der Anlagegruppe;
- Nebenkosten für den An- und Verkauf von Anlagen (z.B. Handänderungssteuern und weitere Steuern, Notariats- kosten, Gebühren, marktkonforme Courtagen, etc.);
- Marktkonforme Kommissionen für Dritte beim Kauf und Verkauf von Grundstücken sowie für Erstvermietungen;
- Kosten für die Buchführung, das Corporate Secretary sowie für die ordentliche Revision;
- Honorar der ständigen Schätzungsexperten sowie
- deren Hilfspersonen;
- Honorar allfälliger weiterer Experten wie Rechts-, Steuer- und technische Berater;
- Anwalts- und Gerichtskosten im Zusammenhang mit der Geltendmachung von Rechnungen und Forderungen, welche der Anlagegruppe zustehen;
- Andere Kosten, welche im Zusammenhang mit der technischen und administrativen Verwaltung und Instandhaltung der Anlagen anfallen (insbesondere Versicherungskosten);
- Externe Drittkosten im Zusammenhang mit
- abgebrochenen Transaktionen oder Due Diligence Abklärungen und;
- Kosten für allfällig nötig werdende ausserordentliche Dispositionen, die im Interesse der Anleger getroffen werden.

Explizit fallen folgende Kosten an:

- Baukommission: 1.5% der Bausumme
- Kauf- und Verkaufskommission nach Transaktionsvolumen mit einem Staffelsatz:
  - Erste CHF 10 Mio.: 1.5%
  - Über CHF 10 Mio. bis CHF 30 Mio.: 1.25%
  - Über CHF 30 Mio. bis CHF 50 Mio.: 1%
  - Über CHF 50 Mio.: 0.75%

Pakettransaktionen werden als ein Kauf bzw. Verkauf gezählt. Diese Gebühren verstehen sich ohne allfällige MWST.

Weiter werden die weiteren Aufwendungen aus dem Betrieb der SFP Anlagestiftung (z.B. Transaktionskosten, Honorare der Stiftungsräte) nach dem Verursacherprinzip den einzelnen Anlagegruppen belastet.

Des Weiteren werden der Anlagegruppe – nebst den ordentlichen Liegenschaftsaufwendungen – Kosten, welche durch Dritte in Rechnung gestellt werden belastet (ausserordentliche Schätzungskosten, Bautreuhandgebühren, Verwaltungshonorare, Handänderungssteuern, Notariatskosten, Abgaben, Anwalts- und Gerichtskosten, Maklergebühren etc.).

Erwirbt der Vermögensverwalter Anteile anderer kollektiver Kapitalanlagen, fallen hier zusätzlich Verwaltungskommissionen auf denselben an und werden in die Kennzahl Total Expense Ratio für Immobilien-Sondervermögen bei Anlagestiftungen (TER ISA) miteinbezogen.

Die vorgenannten Gebühren, Kosten und Aufwendungen können aufgrund von Markt- oder Kostenveränderungen angepasst werden.

Die Kennzahl TER ISA (GAV/NAV) wird jeweils im Jahresbericht offengelegt.

14. Anlegerinformationen und Publikationen

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

- Beschrieb der Anlagetätigkeit;
- Allokation nach geografischer Lage und Nutzung;
- Anzahl Investments;
- Angaben zu den grössten Positionen;
- NAV der Anlagegruppe, NAV pro Anspruch;
- Wertentwicklung der Ansprüche; und
- Kosten und Aufwendungen.

Die SFP Anlagestiftung veröffentlicht innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Geschäftsjahres einen Jahresbericht mit den Angaben gemäss Art. 35 Abs. 2 ASV.

Statuten, Stiftungsreglement sowie der Prospekt inklusive Anlagerichtlinien 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 Valorennummern

Valor	ISIN	Name Anlagegruppe
43 753 274	CH0437532747	SFP AST Swiss Real Estate

16. Änderungen

Änderungen des Prospekts werden von der Geschäftsführung der SFP Anlagestiftung beantragt und vom Stiftungsrat genehmigt. Der geänderte Prospekt wird unverzüglich allen Anlegern der Anlagegruppe SFP AST Swiss Real Estate in geeigneter Form zur Verfügung gestellt.

17. Inkrafttreten

Der vorliegende Prospekt tritt durch Beschluss des Stiftungsrats der SFP Anlagestiftung per 4. Juni 2026 in Kraft.