SFP
Swiss Finance & Property Funds AG

SF Property –
SF Property Selection Fund

Prospekt mit integriertem Fondsvertrag

September 2026

Vertraglicher Umbrella-Fonds schweizerischen Rechts der Art «Übrige Fonds für traditionelle Anlagen» mit dem Teilvermögen SF Property Selection Fund

Fondsname

SF Property

Fondskategorie

Vertraglicher Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Übrige Fonds für traditionelle Anlagen»

Fondsleitung

Swiss Finance & Property Funds AG
Rechtsform: Aktiengesellschaft
Sitz: Seefeldstrasse 275, 8008 Zürich

Vermögensverwaltungsgesellschaft

Swiss Finance & Property AG
Rechtsform: Aktiengesellschaft
Sitz: Seefeldstrasse 275, 8008 Zürich

Depotbank

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

Zahlstelle

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

Prüfgesellschaft

PricewaterhouseCoopers AG
Sitz: Birchstrasse 160, 8050 Zürich

Fassung

September 2026

Inhaltsverzeichnis

Teil 1: Prospekt 6
1 Informationen über den Umbrella-Fonds bzw. die Teilvermögen 6
1.1 Gründung des Umbrella-Fonds bzw. der Teilvermögen in der Schweiz 6
1.2 Für den Umbrella-Fonds bzw. die Teilvermögen relevante Steuervorschriften 6
1.3 Rechnungsjahr 7
1.4 Prüfgesellschaft 7
1.5 Anteile 7
1.6 Kotierung und Handel 11
1.7 Bedingungen für die Ausgabe und Rücknahme von Anteilen der Teilvermögen 11
1.8 Verwendung der Erträge 12
1.9 Anlageziel und Anlagepolitik des Umbrella-Fonds bzw. der Teilvermögen 12
1.9.1 Anlageziel 12
1.9.2 Anlagepolitik 12
1.9.3 Nachhaltigkeitspolitik 13
1.9.4 Der Einsatz von Derivaten 16
1.10 Nettoinventarwert 16
1.11 Vergütungen und Nebenkosten 17
1.11.1 Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Vermögen der Teilvermögen (Auszug aus § 19 des Fondsvertrags) 17
1.11.2 Total Expense Ratio 17
1.11.3 Zahlung von Retrozessionen und Rabatten 17
1.11.4 Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger (Auszug aus § 18 des Fondsvertrags) 18
1.11.5 Gebührenteilungsvereinbarungen („commission sharing agreements“) und geldwerte Vorteile (“soft commissions“) 18
1.11.6 Anlagen in verbundene kollektive Kapitalanlagen 18
1.12 Einsicht der Berichte 19
1.13 Rechtsform des Anlagefonds 19
1.14 Die wesentlichen Risiken 19
1.15 Liquiditätsrisikomanagement 20
2 Informationen über die Fondsleitung 21
2.1 Allgemeine Angaben zur Fondsleitung 21
2.2 Weitere Angaben zur Fondsleitung 21
2.3 Verwaltungs- und Leitorgane 21
2.3.1 Mitglieder des Verwaltungsrats 21
2.3.2 Geschäftsführung 22
2.4 Gezeichnetes und einbezahltes Kapital 23
2.5 Übertragung der Anlageentscheide 23
2.6 Ausübung von Mitgliedschafts- und Gläubigerrechten 23
3 Allgemeine Angaben zur Depotbank 24
3.1 Allgemeine Angaben zur Depotbank 24
3.2 Weitere Angaben zur Depotbank 24
4 Informationen über Dritte 25

4.1 Zahlstellen 25
4.2 Vertreiber 25
4.3 Übertragung weiterer Teilaufgaben 25
5 Weitere Informationen 26
5.1 Nützliche Hinweise 26
5.2 Publikation des Umbrella-Fonds bzw. der Teilvermögen 26
5.3 Verkaufsrestriktionen 26
6 Weitere Anlageinformationen 27
6.1 Bisherige Ergebnisse 27
6.2 Profil des typischen Anlegers 27
7 Ausführliche Bestimmungen 28
8 Zusammenfassung der Teilvermögen bzw. Anteilklassen 29
Teil II: Fondsvertrag 31
§ 1 Bezeichnung; Firma und Sitz von Fondsleitung, Depotbank und Vermögensverwalter 31
§ 2 Der Fondsvertrag 31
§ 3 Die Fondsleitung 31
§ 4 Die Depotbank 32
§ 5 Die Anleger 33
§ 6 Anteile und Anteilklassen 34
A Anlagegrundsätze 38
§ 7 Einhaltung der Anlagevorschriften 38
§ 8 Anlagepolitik 38
§ 9 Flüssige Mittel 41
B Anlagetechniken und -instrumente 41
§ 10 Effektenleihe 41
§ 11 Pensionsgeschäfte 41
§ 12 Derivate 41
§ 13 Aufnahme und Gewährung von Krediten 44
§ 14 Belastung des Vermögens der Teilvermögen 44
C Anlagebeschränkungen 44
§ 15 Risikoverteilung 44
§ 16 Berechnung des Nettoinventarwertes 45
§ 17 Ausgabe und Rücknahme von Anteilen 46
§ 18 Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger 48
§ 19 Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Vermögens der Teilvermögen 48
§ 20 Rechenschaftsablage 50
§ 21 Prüfung 50
§ 22 Verwendung des Erfolges 50
§ 23 Publikationen des Umbrella-Fonds bzw. der Teilvermögen 51
§ 24 Vereinigung 51
§ 25 Umwandlung in eine andere Rechtsform 52
§ 26 Laufzeit des Anlagefonds und Auflösung 54
§ 27 Änderungen des Fondsvertrages 54
§ 28 Anwendbares Recht und Gerichtsstand 55

Kontakt 57

Teil 1: Prospekt

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

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

1 Informationen über den Umbrella-Fonds bzw. die Teilvermögen

1.1 Gründung des Umbrella-Fonds bzw. der Teilvermögen in der Schweiz

Der Fondsvertrag des Umbrella-Fonds SF Property wurde von der Swiss Finance & Property Funds AG als Fondsleitung aufgestellt und mit Zustimmung der UBS Switzerland AG als Depotbank der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA unterbreitet und von dieser erstmals am 4. Oktober 2012 genehmigt. Zum 1. Juli 2024 hat die UBS Switzerland AG, Zürich, die Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich, übernommen. In diesem Zusammenhang hat die UBS Switzerland AG, Zürich mit Genehmigung der FINMA Depotbankfunktion für diesen Umbrella-Fonds bzw. die Teilvermögen übernommen.

Der SF Property ist in die folgenden Teilvermögen unterteilt:

SF Property Selection Fund

1.2 Für den Umbrella-Fonds bzw. die Teilvermögen relevante Steuervorschriften

Der Umbrella-Fonds bzw. die Teilvermögen besitzen in der Schweiz keine Rechtspersönlichkeit. Sie unterliegen weder einer Ertrags- noch einer Kapitalsteuer.

Die in den Teilvermögen auf inländischen Erträgen abgezogene eidgenössische Verrechnungssteuer kann von der Fondsleitung für die entsprechenden Teilvermögen vollumfänglich zurückgefordert werden.

Die Ertragsausschüttungen aus den Teilvermögen (an in der Schweiz und im Ausland domizilierte Anleger[1]) unterliegen der Verrechnungssteuer (Quellensteuer) von 35%. Die mit separatem Coupon ausgewiesenen Kapitalgewinne unterliegen keiner Verrechnungssteuer.

In der Schweiz domizilierte Anleger können die in Abzug gebrachte Verrechnungssteuer durch Deklaration in der Steuererklärung resp. durch separaten Verrechnungssteuerantrag zurückfordern.

Im Ausland domizilierte Anleger können die Verrechnungssteuer nach dem allfällig zwischen der Schweiz und ihrem Domizilland bestehenden Doppelbesteuerungsabkommen zurückfordern. Bei fehlendem Abkommen besteht keine Rückforderungsmöglichkeit.

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

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

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

Der Umbrella-Fonds bzw. die Teilvermögen sowie die Fondsleitung haben folgenden Steuerstatus:

Internationaler automatischer Informationsaustausch in Steuersachen (automatischer Informationsaustausch).

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

FATCA:

Der Umbrella-Fonds bzw. die Teilvermögen und die Fondsleitung qualifizieren bei den US-Steuerbehörden als «Registered Deemed-Compliant Foreign Financial Institution under a Model 2 IGA» im Sinne des Abkommens zwischen der Schweiz und den Vereinigten Staaten von Amerika über die Zusammenarbeit für eine erleichterte Umsetzung von FATCA (Foreign Account Tax Compliance Act) «IGA Schweiz / USA» sowie Section 1471-1474 des U.S. Internal Revenue Code einschliesslich diesbezüglicher Erlasse.

1.3 Rechnungsjahr

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

1.4 Prüfgesellschaft

Prüfgesellschaft ist PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, 8050 Zürich.

1.5 Anteile

Der Fondsvertrag verpflichtet die Fondsleitung, den Anleger nach Massgabe der von ihm erworbenen Fondsanteile am entsprechenden Teilvermögen zu beteiligen und dieses gemäss den Bestimmungen von Gesetz und Fondsvertrag selbständig und im eigenen Namen zu verwalten. Die Depotbank nimmt nach Massgabe der ihr durch Gesetz und Fondsvertrag übertragenen Aufgaben am Fondsvertrag teil.

Der Anleger ist nur am Vermögen und am Ertrag desjenigen Teilvermögens berechtigt, an dem er beteiligt ist. Für die auf ein einzelnes Teilvermögen entfallenden Verbindlichkeiten haftet nur das betreffende Teilvermögen.

Die Anteile werden nicht verbrieft, sondern ausschliesslich buchmässig geführt. Der Anleger ist nicht berechtigt, die Aushändigung eines Anteilscheines zu verlangen. Die Anteile sind nicht lieferfähig. Eine Ausnahme bilden Anteilklassen, bei welchen die Anteile bei der SIX SIS AG als externer Depotstelle geführt werden können (Lieferfähigkeit). Es ist der Fondsleitung und der Depotbank im Rahmen ihrer Vertriebstätigkeit gestattet, Zeichnungen zurückzuweisen, sowie gegenüber natürlichen oder juristischen Personen in bestimmten Ländern und Gebieten den Verkauf, die Vermittlung oder Übertragung von Anteilen zu untersagen oder zu begrenzen.

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

Das Teilvermögen SF Property Selection Fund ist in Anteilklassen unterteilt. Zurzeit bestehen folgende Anteilklassen:

«A», «A EUR», «AH EUR», «A USD», «AH USD», «R», «R EUR», «RH EUR», «R USD», «RH USD», «I», «I EUR», «IH EUR», «I USD», «IH USD», «N», «N EUR», «NH EUR», «N USD», «NH USD», «NT», «N25», «N50», «N75», «N100», «N150», «N200» sowie «X», «X EUR», «XH EUR», «X USD», «XH USD», «Y», «Y EUR», «YH EUR», «Y USD», «YH USD».

Anteile der Anteilklassen **«A»**, **«A EUR»**, **«AH EUR»**, **«A USD»** und **«AH USD»** sind ausschüttende Anteile. Es bestehen keine Vorschriften betreffend Mindestanlage und Mindestbestand. Anteile der Anteilklasse «A» werden in der Rechnungseinheit des jeweiligen Teilvermögens ausgegeben und zurückgenommen. Anteile der Anteilklassen «A EUR» und «AH EUR» werden in der Referenzwährung EURO (EUR) ausgegeben und zurückgenommen. Anteile der Anteilklassen «A USD» und «AH USD» werden in der Referenzwährung US-Dollar (USD) ausgegeben und zurückgenommen. Bei den Anteilklassen «AH EUR» und «AH USD» wird das Risiko einer Abwertung der Rechnungseinheit des Teilvermögens gegenüber der Referenzwährung der jeweiligen Anteilklasse reduziert, indem das Nettofondsvermögen der jeweiligen Anteilklasse – in der Rechnungseinheit des Teilvermögens berechnet – durch den Einsatz von Devisentermingeschäften gegen die jeweilige Referenzwährung der Anteilklasse weitgehend abgesichert wird.

Anteile der Anteilklassen **«R»**, **«R EUR»**, **«RH EUR»**, **«R USD»** und **«RH USD»** sind ausschüttende Anteile und nur zugänglich für Anleger, die bei der Zeichnung eine anfängliche Mindesteinlage im Gegenwert von CHF/EUR/USD 1'000’000 tätigen und danach jederzeit einen Mindestbestand im Gegenwert von CHF/EUR/USD 800'000 halten. Wird dieser Mindestbestand unterschritten, kann die Fondsleitung einen Umtausch in eine andere Anteilklasse veranlassen. Anteile der Anteilklasse «R» werden in der Rechnungseinheit des jeweiligen Teilvermögens ausgegeben und zurückgenommen. Anteile der Anteilklassen «R EUR» und «RH EUR» werden in der Referenzwährung EURO (EUR) ausgegeben und zurückgenommen. Anteile der Anteilklassen «R USD» und «RH USD» werden in der Referenzwährung US-Dollar (USD) ausgegeben und zurückgenommen. Bei den Anteilklassen «RH EUR», und «RH USD» wird das Risiko einer Abwertung der Rechnungseinheit des Teilvermögens gegenüber der Referenzwährung der jeweiligen Anteilklasse reduziert, indem das Nettofondsvermögen der jeweiligen Anteilklasse – in der Rechnungseinheit des Teilvermögens berechnet – durch den Einsatz von Devisentermingeschäften gegen die jeweilige Referenzwährung der Anteilklasse weitgehend abgesichert wird.

Anteile der Anteilklassen **«I»**, **«I EUR»**, **«IH EUR»**, **«I USD»** und **«IH USD»** sind ausschüttende Anteile und nur zugänglich für Anleger, die bei der Zeichnung eine anfängliche Mindesteinlage im Gegenwert von CHF/EUR/USD 5'000’000 tätigen und danach jederzeit einen Mindestbestand im Gegenwert von CHF/EUR/USD 4'000'000 halten. Wird dieser Mindestbestand unterschritten, kann die Fondsleitung einen Umtausch in eine andere Anteilklasse veranlassen. Anteile der Anteilklasse «I» werden in der Rechnungseinheit des jeweiligen Teilvermögens ausgegeben und zurückgenommen. Anteile der Anteilklassen «I EUR» und «IH EUR» werden in der Referenzwährung EURO (EUR) ausgegeben und zurückgenommen. Anteile der Anteilklassen «I USD» und «IH USD» werden in der Referenzwährung US-Dollar (USD) ausgegeben und zurückgenommen. Bei den Anteilklassen «IH EUR» und «IH USD» wird das Risiko einer Abwertung der Rechnungseinheit des Teilvermögens gegenüber der Referenzwährung der jeweiligen Anteilklasse reduziert, indem das Nettofondsvermögen der jeweiligen Anteilklasse – in der Rechnungseinheit des Teilvermögens berechnet – durch den Einsatz von Devisentermingeschäften gegen die jeweilige Referenzwährung der Anteilklasse weitgehend abgesichert wird.

Anteile der Anteilklassen **«N»**, **«N EUR»**, **«NH EUR»**, **«N USD»** und **«NH USD»** sind ausschüttende Anteile und nur zugänglich für Anleger, die über einen Vertriebspartner der Swiss Finance & Property Funds AG investieren. Anteile der Anteilklassen «N», «N EUR», «NH EUR», «N USD» und «NH USD» können nur von Vertriebspartnern angeboten werden, sofern eine entsprechende Kooperationsvereinbarung mit Swiss Finance & Property Funds AG betreffend die Anteilklassen «N», «N EUR», «NH EUR», «N USD» und «NH USD» besteht. Anteile der Anteilklasse «N» werden in der Rechnungseinheit des jeweiligen Teilvermögens ausgegeben und zurückgenommen. Anteile der Anteilklassen «N EUR» und «NH EUR» werden in der Referenzwährung EURO (EUR) ausgegeben und zurückgenommen. Anteile der Anteilklassen «N USD» und «NH USD» werden in der Referenzwährung US-Dollar (USD) ausgegeben und zurückgenommen. Bei den Anteilklassen «NH EUR» und «NH

USD» wird das Risiko einer Abwertung der Rechnungseinheit des Teilvermögens gegenüber der Referenzwährung der jeweiligen Anteilklasse reduziert, indem das Nettofondsvermögen der jeweiligen Anteilklasse – in der Rechnungseinheit des Teilvermögens berechnet – durch den Einsatz von Devisentermingeschäften gegen die jeweilige Referenzwährung der Anteilklasse weitgehend abgesichert wird.

Anteile der Anteilklasse **«NT»** sind thesaurierende Anteile, bei denen keine Ausschüttung der Erträge des Fonds erfolgen, sondern vollständig in das Fondsvermögen reinvestiert werden. Anteile der Anteilklasse «NT» werden in der Rechnungseinheit des Anlagefonds ausgegeben und zurückgenommen. Die Anteile der Anteilklasse «NT» sind nur zugänglich für Anleger, die über einen Vertriebspartner der Swiss Finance & Property Funds AG investieren. Anteile der Anteilklassen «NT» können nur von Vertriebspartnern angeboten werden, sofern eine entsprechende Kooperationsvereinbarung mit Swiss Finance & Property Funds AG betreffend die Anteilklassen «NT» besteht.

Anteile der Anteilklasse **«N25»** sind ausschüttende Anteile und nur zugänglich für Anleger, die über einen Vertriebspartner der Swiss Finance & Property Funds AG investieren, der bei der Zeichnung eine anfängliche Mindesteinlage im Gegenwert von CHF 25'000'000 tätigt und danach jederzeit einen Mindestbestand im Gegenwert von CHF 20'000'000 hält. Anteile der Anteilklasse «N25» können nur von Vertriebspartnern angeboten werden, sofern eine entsprechende Kooperationsvereinbarung mit Swiss Finance & Property Funds AG betreffend die Anteilklasse «N25» besteht. Anteile der Anteilklasse «N25» werden in der Rechnungseinheit CHF des jeweiligen Teilvermögens ausgegeben und zurückgenommen.

Anteile der Anteilklasse **«N50»** sind ausschüttende Anteile und nur zugänglich für Anleger, die über einen Vertriebspartner der Swiss Finance & Property Funds AG investieren, der bei der Zeichnung eine anfängliche Mindesteinlage im Gegenwert von CHF 50'000'000 tätigt und danach jederzeit einen Mindestbestand im Gegenwert von CHF 40'000'000 hält. Anteile der Anteilklasse «N50» können nur von Vertriebspartnern angeboten werden, sofern eine entsprechende Kooperationsvereinbarung mit Swiss Finance & Property Funds AG betreffend die Anteilklasse «N50» besteht. Anteile der Anteilklasse «N50» werden in der Rechnungseinheit CHF des jeweiligen Teilvermögens ausgegeben und zurückgenommen.

Anteile der Anteilklasse **«N75»** sind ausschüttende Anteile und nur zugänglich für Anleger, die über einen Vertriebspartner der Swiss Finance & Property Funds AG investieren, der bei der Zeichnung eine anfängliche Mindesteinlage im Gegenwert von CHF 75'000'000 tätigt und danach jederzeit einen Mindestbestand im Gegenwert von CHF 60'000'000 hält. Anteile der Anteilklasse «N75» können nur von Vertriebspartnern angeboten werden, sofern eine entsprechende Kooperationsvereinbarung mit Swiss Finance & Property Funds AG betreffend die Anteilklasse «N75» besteht. Anteile der Anteilklasse «N75» werden in der Rechnungseinheit CHF des jeweiligen Teilvermögens ausgegeben und zurückgenommen.

Anteile der Anteilklasse **«N100»** sind ausschüttende Anteile und nur zugänglich für Anleger, die über einen Vertriebspartner der Swiss Finance & Property Funds AG investieren, der bei der Zeichnung eine anfängliche Mindesteinlage im Gegenwert von CHF 100'000'000 tätigt und danach jederzeit einen Mindestbestand im Gegenwert von CHF 80'000'000 hält. Anteile der Anteilklasse «N100» können nur von Vertriebspartnern angeboten werden, sofern eine entsprechende Kooperationsvereinbarung mit Swiss Finance & Property Funds AG betreffend die Anteilklasse «N100» besteht. Anteile der Anteilklasse «N100» werden in der Rechnungseinheit CHF des jeweiligen Teilvermögens ausgegeben und zurückgenommen.

Anteile der Anteilklasse **«N150»** sind ausschüttende Anteile und nur zugänglich für Anleger, die über einen Vertriebspartner der Swiss Finance & Property Funds AG investieren, der bei der Zeichnung eine anfängliche Mindesteinlage im Gegenwert von CHF 150'000'000 tätigt und danach jederzeit einen Mindestbestand im Gegenwert von CHF 120'000'000 hält. Anteile der Anteilklasse «N150» können nur von Vertriebspartnern angeboten werden, sofern eine entsprechende Kooperationsvereinbarung mit Swiss Finance & Property Funds AG betreffend die Anteilklasse «N150» besteht. Anteile der Anteilklasse «N150» werden in der Rechnungseinheit CHF des jeweiligen Teilvermögens ausgegeben und zurückgenommen.

Anteile der Anteilklasse **«N200»** sind ausschüttende Anteile und nur zugänglich für Anleger, die über einen Vertriebspartner der Swiss Finance & Property Funds AG investieren, der bei der Zeichnung eine anfängliche Mindesteinlage im Gegenwert von CHF 200'000'000 tätigt und danach jederzeit einen Mindestbestand im Gegenwert von CHF 160'000'000 hält. Anteile der Anteilklasse «N200» können nur von Vertriebspartnern angeboten werden, sofern eine entsprechende Kooperationsvereinbarung mit Swiss Finance & Property Funds AG betreffend die Anteilklasse «N200» besteht. Anteile der Anteilklasse «N200» werden in der Rechnungseinheit CHF des jeweiligen Teilvermögens ausgegeben und zurückgenommen.

Für die Anteilklassen **«N25»** bis **«N200»** lässt die Fondsleitung eine Aufbauphase für die Erreichung der Mindesteinlage von maximal sechs Monaten ab Erstzeichnung zu, sofern der Vertriebspartner sich vorab verbindlich und schriftlich zur Mindesteinlage verpflichtet. Die Fondsleitung verlängert die Aufbauphase für einen Vertriebspartner einmalig um maximal sechs Monate, wenn der Vertriebspartner darlegt, dass die Erreichung der Mindesteinlage innerhalb der verlängerten Aufbauphase weiterhin erreichbar und wahrscheinlich ist. Sofern nach Ablauf der (allenfalls verlängerten) Aufbauphase die Mindesteinlage nicht erreicht ist, veranlasst die Fondsleitung den Umtausch in eine andere N Anteilklasse, deren Voraussetzungen durch den Vertriebspartner erfüllt sind.

Anteile der Anteilklassen **«X»**, **«X EUR»**, **«XH EUR»**, **«X USD»** und **«XH USD»** sind ausschüttende Anteile und nur zugänglich für Anleger, die mit der Swiss Finance & Property AG einen Vermögensverwaltungsvertrag eingegangen sind. Bei den Anteilklassen «X», «X EUR», «XH EUR», «X USD» und «XH USD» wird keine Verwaltungskommission zulasten des Fondsvermögens erhoben (§ 19 Ziff. 1 des Fondsvertrages). Folglich wird die Fondsleitung für die Leitung, die Vermögensverwaltung und die Vertriebstätigkeit nicht über die Verwaltungskommission, sondern über eine Vergütung entschädigt, die in einer schriftlichen Vereinbarung zwischen der Fondsleitung und Swiss Finance & Property AG festgelegt wurde. Anteile der Anteilklasse «X» werden in der Rechnungseinheit des jeweiligen Teilvermögens ausgegeben und zurückgenommen. Anteile der Anteilklassen «X EUR» und «XH EUR» werden in der Referenzwährung EURO (EUR) ausgegeben und zurückgenommen. Anteile der Anteilklassen «X USD» und «XH USD» werden in der Referenzwährung US-Dollar (USD) ausgegeben und zurückgenommen. Bei den Anteilklassen «XH EUR» und «XH USD» wird das Risiko einer Abwertung der Rechnungseinheit des Teilvermögens gegenüber der Referenzwährung der jeweiligen Anteilklasse reduziert, indem das Nettofondsvermögen der jeweiligen Anteilklasse – in der Rechnungseinheit des Teilvermögens berechnet – durch den Einsatz von Devisentermingeschäften gegen die jeweilige Referenzwährung der Anteilklasse weitgehend abgesichert wird.

Anteile der Anteilklassen **«Y»**, **«Y EUR»**, **«YH EUR»**, **«Y USD»** und **«YH USD» »** sind ausschüttende Anteile und nur zugänglich für qualifizierte Anleger i.S.v. Art. 10 Abs. 3 und Abs. 3ter KAG, die mit der Swiss Finance & Property AG eine individuelle Investitionsvereinbarung abgeschlossen haben. Bei den Anteilklassen «Y», «Y EUR», «YH EUR», «Y USD» und «YH USD» wird keine Verwaltungskommission zulasten des Fondsvermögens erhoben (§ 19 Ziff. 1 des Fondsvertrages). Folglich wird die Fondsleitung für die Leitung, die Vermögensverwaltung und die Vertriebstätigkeit nicht über die Verwaltungskommission, sondern über eine Vergütung entschädigt, die in einer schriftlichen Vereinbarung zwischen der Fondsleitung und Swiss Finance & Property AG festgelegt wurde. Anteile der Anteilklasse «Y» werden in der Rechnungseinheit des Anlagefonds ausgegeben und zurückgenommen. Anteile der Anteilklassen «Y EUR» und «YH EUR» werden in der Referenzwährung EURO (EUR) ausgegeben und zurückgenommen. Anteile der Anteilklassen «Y USD» und «YH USD» werden in der Referenzwährung US-Dollar (USD) ausgegeben und zurückgenommen. Bei den Anteilklassen «YH EUR» und «YH USD» wird das Risiko einer Abwertung der Rechnungseinheit des Anlagefonds gegenüber der Referenzwährung der jeweiligen Anteilklasse reduziert, indem das Nettofondsvermögen der jeweiligen Anteilklasse – in der Rechnungseinheit des Anlagefonds berechnet – durch den Einsatz von Devisentermingeschäften gegen die jeweilige Referenzwährung der Anteilklasse weitgehend abgesichert wird.

Die Anteilklassen stellen keine segmentierten Vermögen dar. Entsprechend kann nicht ausgeschlossen werden, dass eine Anteilklasse für Verbindlichkeiten einer anderen Anteilklasse haftet, auch wenn Kosten grundsätzlich nur derjenigen Anteilklasse belastet werden, der eine bestimmte Leistung zukommt.

1.6 Kotierung und Handel

Die Anteile der Teilvermögen sind nicht börsenkotiert.

1.7 Bedingungen für die Ausgabe und Rücknahme von Anteilen der Teilvermögen

Anteile der Teilvermögen werden an jedem Bankwerktag (Montag bis Freitag) ausgegeben oder zurückgenommen. Keine Ausgabe oder Rücknahme findet an schweizerischen Feiertagen (Ostern, Pfingsten, Weihnachten, Neujahr, Nationalfeiertag etc.) statt sowie an Tagen, an welchen die Börsen bzw. Märkte der Hauptanlageländer des Teilvermögens geschlossen sind, oder wenn ausserordentliche Verhältnisse im Sinn von § 17 Ziff. 4 des Fondsvertrags vorliegen.

Jeder Anleger kann beantragen, dass er im Falle einer Zeichnung anstelle einer Einzahlung in bar Anlagen an das Fondsvermögen leistet («Sacheinlage» oder «contribution in kind» genannt) bzw. dass ihm im Falle einer Kündigung anstelle einer Auszahlung in bar Anlagen übertragen werden («Sachauslagen» oder «redemption in kind»). Der Antrag ist zusammen mit der Zeichnung bzw. mit der Kündigung zu stellen. Die Fondsleitung ist nicht verpflichtet, Sacheinlagen und Sachauslagen zuzulassen.

Die Fondsleitung entscheidet allein über Sacheinlagen oder Sachauslagen und stimmt solchen Geschäften nur zu, sofern die Ausführung der Transaktionen vollumfänglich im Einklang mit der Anlagepolitik des Umbrella-Fonds bzw. der Teilvermögen steht und die Interessen der übrigen Anleger dadurch nicht beeinträchtigt werden.

Die Details von Sacheinlagen und Sachauslagen sind in § 17 Ziff. 7 des Fondsvertrags geregelt.

Zeichnungs- und Rücknahmeanträge, die bis spätestens 12.00 Uhr an einem Bankwerktag (Auftragstag) bei der Depotbank vorliegen, werden am nächsten Bankwerktag (Bewertungstag) auf der Basis des an diesem Tag berechneten Inventarwerts abgewickelt. Der zur Abrechnung gelangende Nettoinventarwert ist somit im Zeitpunkt der Auftragserteilung noch nicht bekannt (Forward Pricing). Er wird am Bewertungstag aufgrund der Schlusskurse des Auftragstags berechnet.

Der Ausgabepreis der Anteile einer Klasse ergibt sich aus dem am Bewertungstag berechneten Inventarwert dieser Klasse, zuzüglich der Ausgabekommission. Die Höhe der Ausgabekommission ist aus der nachfolgenden Ziff. 1.11 des Prospekts ersichtlich.

Der Rücknahmepreis der Anteile einer Klasse ergibt sich aus dem am Bewertungstag berechneten Nettoinventarwert dieser Klasse, abzüglich der Rücknahmekommission. Die Höhe der Rücknahmekommission ist aus der nachfolgenden Ziff. 1.11 des Prospekts ersichtlich.

Die Nebenkosten für den An- und Verkauf der Anlagen (marktkonforme Courtagen, Kommissionen, Abgaben usw.), die den Teilvermögen aus der Anlage des einbezahlten Betrages bzw. aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen, werden dem Fondsvermögen belastet. Ausgabe- und Rücknahmepreis werden auf die kleinste gängige Einheit der Rechnungseinheit gerundet. Die Zahlung erfolgt jeweils ein Bankarbeitstag nach dem Bewertungstag (Valuta zwei Tage).

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

Die Fondsleitung behält sich unter ausserordentlichen Umständen, wie bspw. ungenügender Marktliquidität, um die Kündigung von zahlreichen Anteilen bedienen zu können, im Interesse der im jeweiligen Teilvermögen verbleibenden Anleger, die Herabsetzung aller Rücknahmeanträge (Gating) an Tagen vor, an welchen die Gesamtsumme der Rücknahmen netto 10% des Vermögens eines Teilvermögens übersteigt. Unter diesen Umständen kann die Fondsleitung entscheiden, alle Rücknahmeanträge proportional und im gleichen Verhältnis nach eigenem Ermessen zu kürzen. Der verbleibende Teil der Rücknahmeaufträge ist als für den nächsten Bewertungstag

eingegangen zu betrachten und wird zu den an diesem Tag geltenden Bedingungen abgewickelt. Die Fondsleitung sorgt dafür, dass keine bevorzugte Behandlung aufgeschobener Rücknahmeanträge stattfindet. Die Fondsleitung teilt den Entscheid über die Anwendung sowie die Aufhebung des Gatings unverzüglich der Prüfgesellschaft, der Aufsichtsbehörde sowie in angemessener Weise den Anlegern mit.

1.8 Verwendung der Erträge

Die Nettoerträge der ausschüttenden Anteilklassen eines Teilvermögens werden jährlich pro Anteilklasse innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres in der entsprechenden Rechnungseinheit an die Anleger ausgeschüttet. Die Fondsleitung kann zusätzlich Zwischenausschüttungen vornehmen. Realisierte Kapitalgewinne aus der Veräusserung von Sachen und Rechten können von der Fondsleitung ausgeschüttet oder zur Thesaurierung zurückbehalten werden. Siehe dazu § 22 des Fondsvertrags.

1.9 Anlageziel und Anlagepolitik des Umbrella-Fonds bzw. der Teilvermögen

1.9.1 Anlageziel

Das Anlageziel des SF Property besteht hauptsächlich darin, einen angemessenen Anlageertrag in der Rechnungseinheit mittels Investitionen in die nachstehend je Teilvermögen aufgeführten Anlagen zu erreichen. Dabei sind die Grundsätze der Risikoverteilung, der Sicherheit des Kapitals und der Liquidität des Vermögens der Teilvermögen zu berücksichtigen. Detaillierte Angaben zur Anlagepolitik und deren Beschränkungen, der zulässigen Anlagetechniken und -instrumente (insbesondere derivative Finanzinstrumente sowie deren Umfang) sind aus dem Fondsvertrag (vgl. Teil III, § 7 bis 15) ersichtlich.

SF Property Selection Fund

Das Anlageziel des Teilvermögens SF Property Selection Fund besteht hauptsächlich darin, unter Berücksichtigung der nachstehend in Ziff. 1.9.3 beschriebenen Nachhaltigkeitspolitik einen angemessenen Anlageertrag in der Rechnungseinheit mittels Investitionen in die nachstehend aufgeführten Anlagen zu erreichen. Dabei sind die Grundsätze der Risikoverteilung, die Sicherheit des Kapitals und der Liquidität des Fondsvermögens zu berücksichtigen.

Der Einsatz von derivativen Instrumenten birgt das Risiko, dass den Teilvermögen ein Verlust entstehen kann, weil eine andere an dem Derivat beteiligte Partei (in der Regel eine «Gegenpartei») ihre Verpflichtungen nicht einhält. Der Einsatz von strukturierten Produkten birgt das Risiko, dass den Teilvermögen ein Verlust entstehen kann, weil eine andere an dem strukturierten Produkt beteiligte Partei (in der Regel eine «Gegenpartei») ihre Verpflichtungen nicht einhält.

1.9.2 Anlagepolitik

Gemäss Anlagepolitik des SF Property Selection Fund investiert die Fondsleitung das Teilvermögen wie folgt:

- Anteile von schweizerischen kollektiven Kapitalanlagen der Art „Immobilienfonds“, die an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt werden;
- Beteiligungswertpapiere und Beteiligungswertrechte (Aktien, Genussscheine, Partizipationsscheine, etc.) von Immobiliengesellschaften mit Sitz oder überwiegendem Anteil ihrer wirtschaftlichen Aktivität in der Schweiz, die an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt werden.
- Neben Risiko- und Ertragsüberlegungen sind im Anlageentscheid auch die Faktoren Umwelt, Soziales und Unternehmensführung (ESG) und die damit verbundenen Nachhaltigkeitsaspekte zu berücksichtigen

Der SF Property Selection Fund ist ein Teilvermögen der Art «Übrige Fonds für traditionelle Anlagen». Die Bestimmungen des Teilvermögens entsprechen denjenigen eines Effektenfonds, mit der Ausnahme, dass im Rahmen der Orientierung am SXI Real Estate Funds Index nach Massgabe von § 15 Ziff. 8 des Fondsvertrags die für Effektenfonds geltenden Beschränkungen hinsichtlich des Haltens von Anteilen desselben Fonds nicht beachtet werden müssen. Dadurch kann es zu einer Konzentration des Vermögens des Teilvermögens auf einige wenige im Index enthaltene Titel kommen, was zu einer Erhöhung der titelspezifischen Risiken führt. Dies kann dazu führen, dass das Gesamtrisiko des Teilvermögens über dem Risiko des Indexes (Marktrisiko) liegt. Im SXI Real Estate Funds Index sind alle an der SIX Swiss Exchange primärkotierten Immobilienfonds der Schweiz enthalten.

Bei diesem Teilvermögen handelt es sich um einen Dachfonds, der in Anteile an anderen kollektiven Kapitalanlagen sowie Beteiligungswertpapiere und Beteiligungswertrechte (siehe oben) investiert. Die Anleger werden darauf hingewiesen, dass bei einem Dachfonds gewisse Kosten (bspw. Vergütungen an die Fondsleitung, Prüfungskosten, Kosten für die Inventarwertberechnung, etc.) doppelt anfallen können, d.h. einmal auf Ebene Dachfonds und einmal auf Ebene der Zielfonds, in welche der Dachfonds investiert.

Vor- und Nachteile von Dachfonds

Im Vergleich zu Direktanlagen weisen Dachfonds, zu denen der vorliegende Anlagefonds bei einer Investition von mindestens zwei Dritteln in Immobilienfonds gemäss § 8 Ziff. 2 des Fondsvertrags zählt, folgende Vorteile auf:

Die Auswahl eines diversifizierten Portfolios ausgesuchter Immobilienfonds vermindert das mit den einzelnen Strategien und den einzelnen Portfoliomanagern verbundene spezifische Risiko.

Dachfondsstrukturen weisen im Vergleich zu Direktanlagen insbesondere folgende Nachteile auf:

Jeder einzelne Immobilienfonds erhebt eigene Kommissionen. Zusätzlich fallen auch innerhalb des vorliegenden Anlagefonds jeweils Kommissionen an.

Die Fondsleitung kann unter Vorbehalt von § 20 Ziff. 8 des Fondsvertrags in Anteile anderer kollektiver Kapitalanlagen investieren, die unmittelbar oder mittelbar von der Fondsleitung selbst oder von einer Gesellschaft verwaltet werden, mit der sie durch gemeinsame Verwaltung oder Beherrschung oder durch eine wesentliche indirekte oder direkte Beteiligung verbunden ist («verbundene Zielfonds»).

Die Verwaltungskommission von Zielfonds, in die das Vermögen dieses Teilvermögens investiert wird, darf unter Berücksichtigung von allfälligen Rückvergütungen höchstens 2.00% exklusiv allfälliger erfolgsabhängiger Kommissionen betragen. Im Jahresbericht ist der maximale Satz der Verwaltungskommission von Zielfonds, in die das Vermögen dieses Teilvermögens investiert wird, unter Berücksichtigung von allfälligen Rückvergütungen anzugeben.

Bei der Auswahl und Überwachung von Zielfonds kommt ein sorgfältiges Selektions- und Kontrollverfahren (sog. «Due Diligence») zur Anwendung, das verschiedene qualitative und quantitative Kriterien umfasst. Es werden nur Zielfonds ausgewählt, welche mit den Anlagevorschriften des Fondsvertrags übereinstimmen. Die erworbenen Zielfonds werden regelmässig auf die Einhaltung der Auswahlkriterien und die Übereinstimmung mit den Anlagevorschriften des Fondsvertrags überprüft.

1.9.3 Nachhaltigkeitspolitik

Der Vermögensverwalter wendet bei der Anlage des Teilvermögens eine Nachhaltigkeitspolitik an, welche die Nachhaltigkeitsansätze **Ausschlüsse**, **ESG-Integration**, **Stewardship (Active Ownership)** und eine Ausrichtung auf eine Reduktion der CO_2e-Intensität der Anlagen (**Klima-Ausrichtung**) beinhaltet. Die Fondsleitung investiert mindestens 80% des Fondsvermögens (ohne flüssige Mittel und Derivate), die den Vorgaben der Nachhaltigkeitspolitik entsprechen. Bis maximal 20% des Teilvermögens können auch in Anlagen investiert werden, welche wegen geringer oder fehlender ESG-Datenabdeckung (z.B. keine Energieverbrauchsdaten) einem oder mehreren der nachstehenden Nachhaltigkeitsansätze nicht entsprechen.

Ausschlüsse: Anlagen in Immobiliengesellschaften und Immobilienfonds (Zielfonds) die keine öffentlich publizierte Nachhaltigkeitspolitik verfolgen (z.B. auf der Webseite oder in Nachhaltigkeitsberichten) und sich nicht öffentlich zum Netto-Null-Ziel 2050 und allfälligen Zwischenzielen der Pariser Klimaübereinkommen bekennen oder nur unzureichende Informationen zu ihrer Nachhaltigkeitspolitik zur Verfügung stellen und in ihren rechtlichen Dokumenten offenlegen, werden ausgeschlossen. Die Liste "Empfehlungen zum Ausschluss" der SVVKA-SIR findet nur auf Anlagen in Immobiliengesellschaften Anwendung

ESG-Integration: ESG-Kriterien werden im Anlageprozess systematisch berücksichtigt und Finanzinformationen gegenübergestellt. Es werden quantitative Kennzahlen und qualitative Informationen aus den veröffentlichten Berichten der Immobiliengesellschaften und Immobilienfonds erhoben (z.B. Energieverbrauch, Wasserverbrauch, CO_2e-Ausstoss, Berücksichtigung sozialer Kriterien und Mobilität). Der Vermögensverwalter ergänzt diese Daten mit öffentlich nicht zugänglichen mess- und vergleichbaren Daten von GRESB B.V., Amsterdam und situativ mit solchen Daten von weiteren externen professionellen Datenlieferanten. Die von den Immobiliengesellschaften und Immobilienfonds sowie externen Datenlieferanten bezogenen Daten werden laufend, jedoch für jede Anlage mindestens einmal jährlich, in der proprietären Datenbank des Vermögensverwalters erfasst und analysiert. Die proprietären Analysen der Daten zu den Immobiliengesellschaften und Immobilienfonds berücksichtigen diverse umweltrelevante Kennzahlen (z.B. gemäss Fachinformation Kennzahlen von Immobilienfonds der Asset Management Association Switzerland (AMAS)). Falls über einen rollierenden Zeitraum von fünf Jahren keine Verbesserung der Kennzahlen erreicht wird, erfolgt eine vertiefte Analyse und mit Immobiliengesellschaften und Immobilienfonds zwingend ein Engagement, um die Hintergründe der fehlenden Verbesserung und die eingeleiteten Verbesserungsmassnahmen zu erheben. Zudem verschärft GRESB B.V. selbst regelmässig die für die Bewertung und den Vergleich der Nachhaltigkeit von Immobilienportfolios geltenden Kriterien. Basierend auf den erhobenen Daten und Analysen identifiziert der Vermögensverwalter Anlagen mit erhöhten Nachhaltigkeitsrisiken und solche mit Nachhaltigkeitschancen, um diesen im Anlageprozess Rechnung tragen zu können.

Stewardship (Active Ownership): Kombination von Engagement zu den Teilaspekten Umwelt, Gesellschaft und Unternehmensführung mit der aktiven Stimmrechtsausübung (Voting). Diese Aktivitäten werden durch die Fondsleitung – gegebenenfalls unter Beizug von Dritten - durchgeführt und im Geschäftsbericht wird Rechenschaft zum Voting und dem Engagement abgelegt.

– Stimmrechtsausübung (Voting)

Die Stimmrechtsausübung bei Immobiliengesellschaften wird in einer internen Weisung und in einer auf dieser basierenden Richtlinie geregelt, welche auf der Webseite der Fondsleitung einsehbar sind. Letztere orientiert sich am Swiss Stewardship Code. Kriterien wie eine zeitgemässe Zusammensetzung des Verwaltungsrates, ein konstanter Erneuerungsprozess oder eine öffentliche Verpflichtung zu Nachhaltigkeit werden überprüft. Ein mehrstufiges Eskalationsverfahren zielt auf positive Veränderungen ab. Werden die Erwartungen nicht erfüllt, werden in einem ersten Schritt die Ansprüche aufgezeigt, in einem zweiten Schritt wird der Austausch intensiviert und schriftlich dokumentiert und danach werden die beanstandeten Traktanden ohne stichhaltige Begründung abgelehnt. Bei Immobilienfonds kommt die Stimmrechtsausübung nicht zur Anwendung.

– Engagement

Mit den Engagements werden alle Stakeholder angehalten, transparente und vergleichbare Informationen zu Nachhaltigkeit zur Verfügung zu stellen, aus denen sich konkrete Anlageentscheide ableiten lassen. Die sich wiederholenden Engagements erlauben während einem konstruktiven Dialog eine vertiefte Auseinandersetzung mit den einzelnen Anbietern. Dabei werden Aspekte aus den anderen Nachhaltigkeitsansätzen berücksichtigt. Die Ergebnisse des Dialogs werden im Kapitel "Nachhaltigkeitspolitik" des Geschäftsberichts den Anlegern kommuniziert. Bei indirekten Anlagen in Immobilien erfolgt mit dem Verwalter des entsprechenden Anlagevehikels ein Austausch zu ESG-Themen und den von diesem angewendeten Nachhaltigkeitsansätzen.

Klima-Ausrichtung: Zudem berücksichtigt der Vermögensverwalter in seiner Anlagetätigkeit das Netto-Null-Ziel 2050 mit einer langfristigen Reduktion des CO_2e-Ausstosses für Scope 1 (direkte Emission von Brennstoffen) und Scope 2 (indirekte Emissionen durch den Bezug von Strom und Fernwärme) gemäss Definition des *Greenhouse Gas Protocol* (GHGP). Als Messgrösse dient dabei der CO_2e-Ausstoss pro m^2 Energiebezugsfläche der

den Anlagen zugrundeliegenden Immobilien, welcher basierend auf umweltrelevanten Kennzahlen gemäss Fachinformation Kennzahlen von Immobilienfonds der AMAS oder einer vergleichbaren Berechnungsmethode gemessen und überwacht wird. Von den Vorgaben ausgenommen sind Immobiliengesellschaften und Immobilienfonds, die in Bezug auf die umweltrelevanten Kennzahlen der AMAS noch keine Daten ausweisen können. Diesbezüglich wird geprüft, ob ein CO_2e-Absenkpfad publiziert wird. Die CO_2e-Intensität des Anlagefonds soll mittelfristig einen sinkenden Trend ausweisen. Eine notwendige Korrektur in den Anlagen des Anlagefonds zur Einhaltung dieses CO_2e-Absenkungspfades ist jeweils innert einem Jahr vorzunehmen.

Freiwillige Offenlegung nach der EU-Verordnung 2019/2088 (Offenlegungsverordnung oder Sustainable Finance Disclosure Regulation «SFDR»)

Die Fondskategorisierung gemäss SFDR wird für den Anlagefonds mindestens jährlich auf der Webseite der Fondsleitung veröffentlicht. Sämtlichen Aussagen und Qualifikationen nach SFDR und Ausführungsbestimmungen (insbesondere Fondskategorisierung) liegt eine unverbindliche und von keiner staatlichen Behörde geprüfte Einschätzung nach bestem Wissen der Fondsleitung zugrunde. Für deren Richtigkeit oder Vollständigkeit übernimmt die Fondsleitung keine Gewähr oder Haftung. Anleger dürfen nicht von einer Prüfung oder Genehmigung der Angaben zu SFDR ausgehen. Insbesondere hat die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA solche Angaben zu SFDR nicht geprüft oder genehmigt.

Klassifizierung gemäss Offenlegungsverordnung (SFDR)

Der Fonds bewirbt unter anderem ökologische oder soziale Merkmale oder eine Kombination aus diesen Merkmalen und ist damit als Fonds gem. Art. 8 Abs. 1 der Verordnung (EU) 2019/2088 zu qualifizieren.

Weitere Informationen können dem Anhang „Vorvertragliche Informationen zu den in Artikel 8 Absätze 1, 2 und 2a der Verordnung (EU) 2019/2088 und Artikel 6 Absatz 1 der Verordnung (EU) 2020/852 genannten Finanzprodukten“ entnommen werden.

Nachhaltigkeitsrisiken: Der Anlagepolitik des SF Property Selection Fund sieht vor, dass Nachhaltigkeitsrisiken berücksichtigt werden. Die aus den veröffentlichten Berichten der Immobiliengesellschaften und -fonds sowie den Daten externer professioneller Datenlieferanten zur ESG-Integration laufend erfassten Kennzahlen und Informationen werden mit Blick auf ihre finanzielle Wirkung kontinuierlich analysiert. Basierend auf diesen Analysen identifiziert der Vermögensverwalter Anlagen mit erhöhten Nachhaltigkeitsrisiken und solche mit Nachhaltigkeitschancen, um diesen im Anlageprozess bei der Bewertung der Ertrags- und Risikoeinschätzung Rechnung tragen zu können.

Nachhaltigkeitsrisiken sind Ereignisse und Bedingungen mit Bezug zu ökologischen, sozialen oder die Unternehmensführung betreffenden Themen, die bei ihrem Eintreten tatsächlich oder potentiell wesentliche negative Auswirkungen auf den Wert des Anlagefonds haben können. Nachhaltigkeitsrisiken können auf alle bekannten Risikoarten einwirken und als Faktor zur Wesentlichkeit dieser Risikoarten beitragen. Die Betroffenheit, Wahrscheinlichkeit und Schwere von Nachhaltigkeitsrisiken unterscheidet sich je nach Branche, Geschäftsmodell und Nachhaltigkeitsstrategie des Emittenten.

Die Analyse der Nachhaltigkeitsrisiken erfolgt auf Basis von diversen umweltrelevanten Kennzahlen, welche gemäss Fachinformation Kennzahlen von Immobilienfonds der Asset Management Association Switzerland (AMAS) oder anhand einer vergleichbaren Berechnungsmethode gemessen und überwacht werden.

In der Regel wird der Eintritt eines Nachhaltigkeitsrisikos eine negative Auswirkung auf die Rendite zur Folge haben. Insbesondere können Nachhaltigkeitsrisiken zu einer wesentlichen Verschlechterung der Finanzlage, der Rentabilität oder der Reputation von Immobiliengesellschaften oder -fonds führen und sich erheblich auf das Bewertungsniveau der Investition – unter Umständen bis hin zu einem vollständigen Wertverlust – auswirken.

Neben Nachhaltigkeitsrisiken werden bei dem Fonds auch die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren (auch „Principal Adverse Impacts“ oder „PAI“) berücksichtigt. Nähere Informationen zu der

Art und Weise der Berücksichtigung der nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren sind dem Anhang „Vorvertragliche Informationen zu den in Artikel 8 Absätze 1, 2 und 2a der Verordnung (EU) 2019/2088 und Artikel 6 Absatz 1 der Verordnung (EU) 2020/852 genannten Finanzprodukten“ zu entnehmen.

1.9.4 Der Einsatz von Derivaten

Die Fondsleitung darf Derivate einsetzen. Der Einsatz von Derivaten darf jedoch auch unter ausserordentlichen Marktverhältnissen nicht zu einer Abweichung von den Anlagezielen beziehungsweise zu einer Veränderung des Anlagecharakters des Fonds führen. Bei der Risikomessung gelangt der Commitment-Ansatz I zur Anwendung.

Die Derivate bilden Teil der Anlagestrategie und werden nicht nur zur Absicherung von Anlagepositionen eingesetzt.

Im Zusammenhang mit kollektiven Kapitalanlagen dürfen Derivate nur zum Zwecke der Währungsabsicherung eingesetzt werden. Vorbehalten bleibt die Absicherung von Markt-, Zins- und Kreditrisiken bei kollektiven Kapitalanlagen, sofern die Risiken eindeutig bestimmbar und messbar sind.

Es dürfen nur Derivat-Grundformen verwendet werden, d.h. Call- oder Put-Optionen, Credit Default Swaps (CDS), Swaps und Termingeschäfte (Futures und Forwards), wie sie im Fondsvertrag näher beschrieben sind (vgl. § 12 des Fondsvertrags), sofern deren Basiswerte gemäss Anlagepolitik als Anlage zulässig sind. Die Derivate können an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt oder OTC (over the counter) abgeschlossen sein. Derivate unterliegen neben dem Markt- auch dem Gegenparteirisiko, d.h. dem Risiko, dass die Vertragspartei ihren Verpflichtungen nicht nachkommt und dadurch einen finanziellen Schaden verursacht.

Mit einem CDS wird das Ausfallrisiko einer Kreditposition vom Risikoverkäufer auf den Risikokäufer übertragen. Dieser wird dafür mit einer Prämie entschädigt. Die Höhe dieser Prämie hängt u.a. von der Wahrscheinlichkeit des Schadenseintritts und der maximalen Höhe des Schadens ab; beide Faktoren sind in der Regel schwer zu bewerten, was das mit CDS verbundene Risiko erhöht. Der Anlagefonds kann sowohl als Risikoverkäufer wie auch als Risikokäufer auftreten.

Der Einsatz dieser Instrumente darf auch unter ausserordentlichen Marktverhältnissen weder eine Hebelwirkung (sog. Leverage) auf das Vermögen der Teilvermögen ausüben noch einem Leerverkauf entsprechen.

Die Teilvermögen sind den normalen Marktschwankungen unterworfen. Die historische Performance ist keine Garantie für die zukünftige Entwicklung der Teilvermögen.

1.10 Nettoinventarwert

Der Nettoinventarwert eines Anteils einer Anteilklasse ergibt sich aus der betreffenden Anteilklasse am Verkehrswert des Vermögens des jeweiligen Teilvermögens zukommenden Quote, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten des Teilvermögens, die der betreffenden Anteilklasse zugeteilt sind, dividiert durch die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile der entsprechenden Klasse. Er wird auf die jeweils kleinste gängige Einheit der Rechnungseinheit gerundet.

Die Quoten am Verkehrswert des Nettovermögens eines Teilvermögens (Vermögen eines Teilvermögens abzüglich der Verbindlichkeiten), welche den jeweiligen Anteilklassen zuzurechnen sind, werden erstmals bei der Erstausgabe mehrerer Anteilklassen (wenn diese gleichzeitig erfolgt) oder der Erstausgabe einer weiteren Anteilklasse auf der Basis der dem entsprechenden Teilvermögen für jede Anteilklasse zufliessenden Betreffnisse bestimmt. Die Quote wird bei folgenden Ereignissen jeweils neu berechnet:

a) bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen;
b) auf den Stichtag von Ausschüttungen beziehungsweise Thesaurierungen, sofern (i) solche Ausschüttungen beziehungsweise Thesaurierungen nur auf einzelnen Anteilklassen (Ausschüttungsklassen beziehungs-

weise Thesaurierungsklassen) anfallen oder sofern (ii) die Ausschüttungen beziehungsweise Thesaurierungen der verschiedenen Anteilklassen in Prozenten ihres jeweiligen Nettoinventarwertes unterschiedlich ausfallen oder sofern (iii) auf den Ausschüttungen beziehungsweise Thesaurierungen der verschiedenen Anteilklassen in Prozenten der Ausschüttung beziehungsweise der Thesaurierung unterschiedliche Kommissions- oder Kostenbelastungen anfallen;

c) bei der Nettoinventarwertberechnung, im Rahmen der Zuweisung von Verbindlichkeiten (einschliesslich der fälligen oder aufgelaufenen Kosten und Kommissionen) an die verschiedenen Anteilklassen, sofern die Verbindlichkeiten der verschiedenen Anteilklassen in Prozenten ihres jeweiligen Nettoinventarwertes unterschiedlich ausfallen, namentlich, wenn (i) für die verschiedenen Anteilklassen unterschiedliche Kommissionssätze zur Anwendung gelangen oder wenn (ii) klassenspezifische Kostenbelastungen erfolgen;

d) bei der Nettoinventarwertberechnung, im Rahmen der Zuweisung von Erträgen oder Kapitalerträgen an die verschiedenen Anteilklassen, sofern die Erträge oder Kapitalerträge aus Transaktionen anfallen, die nur im Interesse einer Anteilklasse oder im Interesse mehrerer Anteilklassen, nicht jedoch proportional zu deren Quote am Nettovermögen eines Teilvermögens, getätigt wurden.

1.11 Vergütungen und Nebenkosten

1.11.1 Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Vermögen der Teilvermögen (Auszug aus § 19 des Fondsvertrags)

SF Property Selection Fund

Detaillierte Angaben zu den Vergütungen und Nebenkosten zulasten des jeweiligen Teilvermögens sind der Tabelle am Ende des Prospekts zu entnehmen.

Die Verwaltungskommission einer Anteilklasse wird verwendet für die Leitung, die Vermögensverwaltung und gegebenenfalls für die Vertriebstätigkeit in Bezug auf das Teilvermögen. Ausserdem werden aus der Verwaltungskommission der Fondsleitung Retrozessionen und/oder Rabatte gemäss Ziff. 1.11.3 des Prospekts bezahlt.

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

Zusätzlich können den Teilvermögen des Anlagefonds die weiteren §18 des Fondsvertrags aufgeführten Vergütungen und Nebenkosten in Rechnung gestellt werden.

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

Die Verwaltungskommission der Zielfonds, in die investiert wird, darf höchstens 2.00% betragen. Im Jahresbericht ist der maximale Satz der Verwaltungskommissionen der Zielfonds, in die investiert wird, anzugeben.

1.11.2 Total Expense Ratio

Der Koeffizient der gesamten Kosten (Total Expense Ratio, TER), die den Teilvermögen laufend belastet werden, ist aus der Tabelle am Ende des Prospekts zu entnehmen.

1.11.3 Zahlung von Retrozessionen und Rabatten

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

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

– Schulung von Vertriebsmitarbeitenden

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

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

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

Die Fondsleitung und deren Beauftragte können im Zusammenhang mit der Vertriebstätigkeit in der Schweiz oder von der Schweiz aus Rabatte auf Verlangen direkt an Anleger bezahlen. Rabatte dienen dazu, die auf die betreffenden Anleger entfallenden Gebühren oder Kosten zu reduzieren. Rabatte sind zulässig, sofern sie

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

Die objektiven Kriterien zur Gewährung von Rabatten durch die Fondsleitung sind:

– Das vom Anleger gezeichnete Volumen bzw. das von ihm gehaltene Gesamtvolumen in der kollektiven Kapitalanlage oder gegebenenfalls in der Produktepalette des Promoters;
– die Höhe der vom Anleger generierten Gebühren;
– das vom Anleger praktizierte Anlageverhalten (z.B. erwartete Anlagedauer);
– die Unterstützungsbereitschaft des Anlegers in der Lancierungsphase einer kollektiven Kapitalanlage.

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

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

Detaillierte Angaben zu den Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger sind der Tabelle am Ende des Prospekts zu entnehmen.

Ausgabe- und Rücknahmekommission werden zugunsten der Fondsleitung, Depotbank und/oder Vertreibern im In- und Ausland erhoben.

Es werden Nebenkosten zugunsten der Teilvermögen erhoben, die dem Teilvermögen aus der Anlage des einbezahlten Betrages bzw. dem Verkauf von Anlagen erwachsen (§ 17 Ziff. 2 des Fondsvertrags).

Beim Wechsel von einer Anteilklasse in eine andere werden keine Zuschläge resp. Abzüge zum Nettoinventarwert erhoben.

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

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

Die Fondsleitung hat keine Vereinbarungen bezüglich so genannten «Soft Commissions» geschlossen.

1.11.6 Anlagen in verbundene kollektive Kapitalanlagen

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

Eine Verwaltungskommission gemäss § 19 Ziff. 8 des Fondsvertrags wird dem Fondsvermögen belastet. Die Verwaltungskommission der verbundenen Zielfonds, in die das Vermögen des Teilvermögens SF Property Selection Fund investiert wird, darf unter Berücksichtigung von allfälligen Rückvergütungen höchstens 2.00% exklusiv allfälliger erfolgsabhängiger Kommissionen betragen. Im Jahresbericht ist der maximale Satz der Verwaltungskommission der verbundenen Zielfonds, in die investiert wird, unter Berücksichtigung von allfälligen Rückvergütungen für dieses Teilvermögen anzugeben.

1.12 Einsicht der Berichte

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

1.13 Rechtsform des Anlagefonds

Der SF Property ist ein vertraglicher Umbrella-Fonds schweizerischen Rechts der Art «Übrige Fonds für traditionelle Anlagen» gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006.

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

1.14 Die wesentlichen Risiken

Die folgenden Risikohinweise beschreiben Faktoren, die mit einer Anlage in die kollektive Kapitalanlage verbunden sein können und von Anlagern berücksichtigt werden müssen. Diese geben eine Übersicht der wesentlichen Risiken, stellen jedoch keine abschliessende Aufzählung dar.

Marktrisiko: Die Anlagen unterliegen Marktschwankungen und je volatiler die Finanzmärkte sind, desto grösser die Marktschwankungen. Wirtschaftliche Faktoren, wirtschaftspolitische Massnahmen, politische Unsicherheiten, Devisenrestriktionen, Gesetzesänderungen und dgl. können den Wert der zugrunde liegenden Anlagen und deren Erträge negativ beeinflussen.

Liquiditätsrisiko: Die Liquidität der finanziellen Anlagen unterliegt zeitlichen Schwankungen und kann im Extremfall temporär oder permanent von Handel ausgesetzt werden. Eine fehlende Liquidität kann zu erhöhten Transaktionskosten führen oder den Handel gänzlich verunmöglichen. Des Weiteren kann eine Häufung von Rückgaben zu Liquiditätsengpässen führen, so dass Rückzahlungen nicht im fondsvertraglich angegebenen Zeitraum oder nur unter Beeinträchtigung des Nettoinventarwertes bedient werden können.

Im Rahmen eines Gatings kann es zu Verzögerung bei der Bedienung von Rücknahme- bzw. Zeichnungsanträgen kommen. Im Rahmen eines Soft Closings könnten Anträge auf Zeichnung ohne Benachrichtigung an die Anleger nicht bedient werden.

Gegenparteirisiko: Es kann eintreten, dass Schuldner, Gegenparteien, Emittenten oder Garanten von Finanzinstrumenten einem Kreditereignis unterliegen und ihren Verpflichtungen nicht nachkommen. Der Eintritt eines Kreditereignisses kann zur Folge haben, dass dem Anlagefonds ein finanzieller Schaden entsteht.

Konzentrationsrisiko: Konzentrationen in einem Sektor, Bereich oder einer bestimmten Region können zu Wertschwankungen des Fondvermögens führen und das Verlustrisiko erhöhen.

Nachhaltigkeit: Aktuell fehlt eine in der Schweiz etablierte standardisierte und harmonisierte Definition der Nachhaltigkeit. Zudem bestehen unterschiedliche Ansätze und Interpretationen bei der Festlegung und Umsetzung von nachhaltigen Anlagezielen und deren Abgrenzung zur Einhaltung von verbindlichen Vorschriften (bspw. die Netto-Null-Strategie des Bundesrats). Dies lässt der Fondsleitung ein gewisses subjektives Ermessen

bei der Ausgestaltung und Anwendung von Nachhaltigkeitsaspekten sowie auch der Kategorisierung des Anlagefonds in Bezug auf Nachhaltigkeit. Es besteht das Risiko, dass solche Einschätzungen nicht geteilt werden und mögliche zukünftige Definitionen von Nachhaltigkeit nicht mit den derzeit verwendeten Ansätzen in Einklang stehen und die Fondsleitung die Anlagepolitik jeweils überarbeiten und anpassen muss.

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

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

Im Zusammenhang mit den spezifischen Anlagekategorien, in welchen das Fondvermögen investiert ist, resultieren folgende Risiken:

Schwankungsrisiko: Anlagen in Aktien und aktienähnliche Wertpapiere sind dem Risiko grösserer Marktpreisschwankungen ausgesetzt. Das Fondvermögen und dessen Ertrag sind direkt dem Schwankungsrisiko der investierten Anlagen ausgesetzt.

Zinsänderungsrisiko: Der Wert von Immobilienaktien und -fonds hängt insbesondere von den Kapitalmarkt- und den Hypothekarsätzen, aber auch von der allgemeinen Konjunkturentwicklung ab. Der Börsenkurs von Zielfonds oder Immobiliengesellschaften kann je nach Marktentwicklung über oder unter deren Nettoinventarwert liegen.

Bewertungsrisiko: Einzelne Zielfonds oder Immobiliengesellschaften können schwer zu bewertende Anlagen halten und Bewertungen könnten auf Schätzungen beruhen.

1.15 Liquiditätsrisikomanagement

Die Fondsleitung stellt ein angemessenes Liquiditätsmanagement sicher. Die Fondsleitung beurteilt die Liquidität des Anlagefonds jährlich unter verschiedenen Szenarien und dokumentiert diese. Insbesondere wird regelmässig geprüft, ob die Anlagestrategie und die Liquidität der Anlagen auf etwaige Rücknahmen in einem normalen Marktumfeld abgestimmt sind. Die verwendeten Instrumente und Modelle erlauben die Analyse verschiedener Szenarien sowie Stresstests.

2 Informationen über die Fondsleitung

2.1 Allgemeine Angaben zur Fondsleitung

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

2.2 Weitere Angaben zur Fondsleitung

Die Fondsleitung verwaltet in der Schweiz per 30. Juni 2026 insgesamt drei Immobilienfonds, zwei übrige Fonds für traditionelle Anlagen und einen L-QIF, wobei sich die Summe der verwalteten Vermögen am 30. Juni 2026 auf rund CHF 5'092 Mio. belief.

Die Geschäftstätigkeit der Fondsleitung umfasst:

- Fondsleitung für genehmigungspflichtige kollektive Kapitalanlagen schweizerischen Rechts der Art Immobilienfonds und übrige Fonds für traditionelle Anlagen;
- Fondsleitung für L-QIFs im Immobilienbereich;
- Vermögensverwaltung von eigenen oder von anderen Fondsleitungen aufgesetzten genehmigungspflichtigen Immobilienfonds mit Domizil in der Schweiz;
- Vermögensverwaltung für L-QIFs im Immobilienbereich;
- Erbringen von Vermögensverwaltungs- und Anlageberatungsdienstleistungen für in- und ausländische (europäische Union und Grossbritannien) professionelle und institutionelle Kunden (inklusive Vorsorgeeinrichtungen), sowie Privatkunden im Immobilien- und Infrastrukturbereich;
- Erbringen von Anlageberatungsdienstleistungen für in- und ausländische (europäische Union und Grossbritannien) kollektive Kapitalanlagen im Immobilien- und Infrastrukturbereich;
- Vertretung ausländischer kollektiver Kapitalanlagen.

Swiss Finance & Property Funds AG
Seefeldstrasse 275
8008 Zürich
www.sfp.ch

2.3 Verwaltungs- und Leitorgane

2.3.1 Mitglieder des Verwaltungsrats

Adrian Murer, Präsident

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

Gertrud Stoller-Laternser, Mitglied

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

Dr. Peter Staub, Mitglied

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

2.3.2 Geschäftsführung

Bruno Kurz, CEO

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Mitglied der Konzernleitung der Swiss Finance & Property Group AG, Zürich, CEO der SF Urban Properties AG, Zürich, Mitglied des Verwaltungsrats der REI COMAN SA, Lugano, Mitglied des Investment Committees (IC) der EROP GENERATION AG, Lugano, Mitglied des Leitenden Ausschusses der Universität Zürich, CUREM – Center for Urban Real Estate Management, Zürich, Mitglied der Anlagekommission der SFP AST Immobilier Suisse COPRÉ, sowie Mitglied des Fachausschusses Immobilienfonds, Asset Management Association Switzerland (AMAS), Basel.

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

Reto Schnabel, CFO

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

Relevante Tätigkeiten innerhalb der Fondsleitung: Verwaltungsratspräsident der SFP Retail AG, Zürich, Verwaltungsratspräsident der PF Retail AG, Zürich, Verwaltungsratspräsident der SFP Commercial Properties AG, Zürich, sowie Verwaltungsratspräsident der SFER Redevelopment Properties AG, Zürich.

Thomas Lavater, Head Direct Funds

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Dozent an der HWZ Hochschule für Wirtschaft, Zürich, sowie Dozent an der HSLU Hochschule Luzern, Rotkreuz.

Relevante Tätigkeiten innerhalb der Fondsleitung: Mitglied des Verwaltungsrats der SFP Retail AG, Zürich, Mitglied des Verwaltungsrats der PF Retail AG, Zürich, Mitglied des Verwaltungsrats der SFP Commercial Properties AG, Zürich, sowie Verwaltungsratspräsident der SFER Redevelopment Holding AG, Zürich.

Andreas Dal Santo, Head Direct Mandates

Keine relevanten Tätigkeiten inner- und ausserhalb der Fondsleitung

Matthias Flückiger, Head Direct Foundations

Keine relevanten Tätigkeiten inner- und ausserhalb der Fondsleitung

Bernhard Nagl, Head Investment Solutions

Keine relevanten Tätigkeiten inner- und ausserhalb der Fondsleitung

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

2.4 Gezeichnetes und einbezahltes Kapital

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

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

- Hans-Peter Bauer, Zürich: 69.26 %
- Adrian Schenker, Hünenberg: 24.24 %
- Adrian Murer, Rapperswil-Jona: 4.97 %
- Nicolas Di Maggio, Küsnacht: 1.53 %

2.5 Übertragung der Anlageentscheide

Die Anlageentscheide des Teilvermögens sind an Swiss Finance & Property AG, Zürich übertragen. Die Swiss Finance & Property Funds AG und Swiss Finance & Property AG sind 100% Tochtergesellschaften der Swiss Finance & Property Group AG. Die Swiss Finance & Property AG ist ein Wertpapierhaus und unterliegt als solches der Aufsicht durch die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA. Die Mitarbeitenden der Swiss Finance & Property AG zeichnen sich durch ihre langjährige Erfahrung im Vermögensverwaltungsbereich der indirekten Immobilienanlagen aus. Die genaue Ausführung des Auftrages regelt ein zwischen der Swiss Finance & Property Funds AG und Swiss Finance & Property AG abgeschlossener Vertrag.

2.6 Ausübung von Mitgliedschafts- und Gläubigerrechten

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 Aus-übung 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.

3 Allgemeine Angaben zur Depotbank

3.1 Allgemeine Angaben zur Depotbank

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

3.2 Weitere Angaben zur Depotbank

UBS Switzerland AG bietet als Universalbank eine breite Palette von Bankdienstleistungen an. Die Depotbank wurde bei den US-Steuerbehörden als Reporting Financial Institution unter einem Model 2 IGA im Sinne der Sections 1471 – 1474 des U.S. Internal Revenue Code (Foreign Account Tax Compliance Act, einschliesslich diesbezüglicher Erlasse, FATCA) registriert.

UBS Switzerland AG ist eine Konzerngesellschaft von UBS Group AG. UBS Group AG gehört mit einer konsolidierten Bilanzsumme von USD 1 565 028 Mio. und ausgewiesenen Eigenmitteln von USD 85 574 Mio. per 31. Dezember 2024 zu den finanzstärksten Banken der Welt. Sie beschäftigt weltweit 108 648 Mitarbeiter in einem weit verzweigten Netz von Geschäftsstellen.

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

Für Finanzinstrumente darf die Aufbewahrung des Fondsvermögens nur an beaufsichtigte Dritt- oder Zentralverwahrer erfolgen. Davon ausgenommen ist die zwingende Verwahrung an einem Ort, an dem die Übertragung an beaufsichtigte Dritt- oder Zentralverwahrer nicht möglich ist, wie insbesondere aufgrund zwingender Rechtsvorschriften.

Die Depotbank haftet für den von einem Dritt- oder Zentralverwahrer verursachten Schaden, sofern sie nicht nachweist, dass sie bei der Auswahl, Instruktion und Überwachung die nach den Umständen gebotene Sorgfalt angewendet hat.

Damit gehen folgende Risiken einher: Die Dritt- und Zentralverwahrung bringt es mit sich, dass die Fondsleitung an den hinterlegten Wertpapieren nicht mehr das Allein-, sondern nur noch das Miteigentum hat. Sind die Dritt- und Zentralverwahrer überdies nicht beaufsichtigt, so dürften sie organisatorisch nicht den Anforderungen genügen, welche an Schweizer Banken gestellt werden. Bei einer Drittverwahrung im Ausland sind die Rechtsvorschriften und Usanzen des Verwahrungsortes anwendbar.

4 Informationen über Dritte

4.1 Zahlstellen

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

4.2 Vertreiber

Mit der Vertriebstätigkeit in Bezug auf den Umbrella-Fonds bzw. die Teilvermögen sind folgende Institute beauftragt worden:

Swiss Finance & Property AG, Zürich

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

Die Fondsleitung ist berechtigt, weitere Vertreiber einzusetzen.

4.3 Übertragung weiterer Teilaufgaben

Fondsbuchhaltung:
Die Fondsbuchhaltung ist an die UBS Fund Management (Switzerland) AG, Basel übertragen. Die UBS Fund Management (Switzerland) AG ist auf die Erbringung von Dienstleistungen im Anlagefondsbereich spezialisiert und zeichnet sich durch ihre langjährige Erfahrung und besondere Fachkenntnisse von verwaltungstechnischen Aufgaben in diesem Gebiet aus. Die genaue Ausführung des Auftrages regelt ein zwischen der Fondsleitung Swiss Finance & Property Funds AG und der UBS Fund Management (Switzerland) AG abgeschlossener Vertrag.

Währungsabsicherung:
Die Absicherung des Fremdwährungsrisikos des Fonds ist durch einen Vertrag zwischen der Fondsleitung Swiss Finance & Property Funds AG und der UBS Asset Management Switzerland AG, Zürich, an letztere übertragen. Bei der Währungsabsicherung steht der UBS Asset Management Switzerland AG kein Ermessen zu, sondern sie schliesst bestimmte Geschäfte mit vom Fonds genehmigten Gegenparteien ab, um eine Absicherung des Fremdwährungsrisikos in einer vereinbarten Bandbreite zu erreichen. Die UBS Asset Management Switzerland AG ist ein auf massgeschneiderte Lösungen spezialisierter und global tätiger Asset Manager mit langjähriger Erfahrung.

5 Weitere Informationen

5.1 Nützliche Hinweise

Valorennummern: vgl. Tabelle am Ende des Prospekts.

Die Rechnungseinheit der Teilvermögen ist der Schweizerfranken (CHF).

5.2 Publikation des Umbrella-Fonds bzw. der Teilvermögen

Weitere Informationen über den Umbrella-Fonds bzw. die einzelnen Teilvermögen sind im letzten Jahres- bzw. Halbjahresbericht enthalten. Zudem können die aktuellsten Informationen im Internet unter www.sfp.ch abgerufen werden.

Bei einer Fondsvertragsänderung, einem Wechsel der Fondsleitung oder der Depotbank sowie der Auflösung des Umbrella-Fonds bzw. der einzelnen Teilvermögen erfolgt die Veröffentlichung durch die Fondsleitung auf der elektronischen Plattform der Swiss Fund Data (www.swissfunddata.ch).

Preisveröffentlichungen erfolgen an jedem Bankwerktag auf der elektronischen Plattform der Swiss Fund Data (www.swissfunddata.ch).

5.3 Verkaufsrestriktionen

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

a) Für folgende Länder liegt eine Bewilligung für die Vertriebstätigkeit vor: Schweiz und über einen gebundenen Vermittler in Deutschland.
b) Anteile der Teilvermögen dürfen innerhalb der USA weder angeboten, verkauft noch ausgeliefert werden.

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

6 Weitere Anlageinformationen

6.1 Bisherige Ergebnisse

Für Informationen zu bisherigen Ergebnissen der jeweiligen Teilvermögen können Jahres- bzw. Halbjahresberichte bei der Fondsleitung, der Depotbank und allen Vertreibern kostenlos bezogen werden.

6.2 Profil des typischen Anlegers

Die Teilvermögen eignen sich für Anleger, die fokussiert auf schweizerische indirekte Immobilienanlagen eine nach Rendite-Risiko Aspekten ausgewogene Anlage suchen, die mittel- bis langfristig eine nachhaltig positive Rendite erzielt. Die Anleger müssen Schwankungen und einen Rückgang des Nettoinventarwerts der Fondsanteile tolerieren. Sie sind mit den wesentlichen Risiken dieser Anlagen vertraut.

Die Teilvermögen eignen sich sowohl für professionelle Kunden gemäss Art. 4 Abs. 3 Finanzdienstleistungsgesetz (FIDLEG) wie auch für Privatkunden gemäss Art. 4 Abs. 2 FIDLEG.

7 Ausführliche Bestimmungen

Alle weiteren Angaben zum Umbrella-Fonds bzw. den einzelnen Teilvermögen, wie zum Beispiel die Bewertung des Fondsvermögens, die Aufführung sämtlicher dem Anleger und dem Anlagefonds belasteten Vergütungen und Nebenkosten sowie die Verwendung des Erfolges, gehen im Detail aus dem Fondsvertrag hervor.

8 Zusammenfassung der Teilvermögen bzw. Anteilklassen

Anteil-klassen	Valoren-nummer	ISIN-Nummer	Rechnungs-einheit	Max. Ausgabe-/Rücknahme-kommission zulas-ten der Anleger	Max. Zu-schlag/Abzug zum Inventar-wert zulasten der Anleger	Max. Verwaltungs-kommission zulas-ten der Teilvermögen	Max. Depot-bank-kommission zulasten der Teilvermögen	Bewertungs-tag ab Zeichnung/ Rücknahme	Valutatag ab Bewertung	Frist für die täglichen Zeichnungen und Rück-nahmen von Anteilen	Mindesteinlage/Mindestbe-stand	TER_{REF} GAV 30.06.2026	TER_{REF} NAV 30.06.2026
A	19852755	CH0198527555	CHF	5.00%/2.00%	0.25%/0.25%	1.00%	0.20%	T+1	T+2	T+0 12.00 Uhr	-	1.30%	1.40%
A EUR			CHF	5.00%/2.00%	0.25%/0.25%	1.00%	0.20%	T+1	T+2	T+0 12.00 Uhr	-		
AH EUR			CHF	5.00%/2.00%	0.25%/0.25%	1.00%	0.20%	T+1	T+2	T+0 12.00 Uhr	-		
A USD			CHF	5.00%/2.00%	0.25%/0.25%	1.00%	0.20%	T+1	T+2	T+0 12.00 Uhr	-		
AH USD			CHF	5.00%/2.00%	0.25%/0.25%	1.00%	0.20%	T+1	T+2	T+0 12.00 Uhr	-		
I	19853668	CH0198536689	CHF	5.00%/2.00%	0.25%/0.25%	0.70%	0.20%	T+1	T+2	T+0 12.00 Uhr	CHF 5'000'000 / CHF 4'000'000	1.20%	1.29%
I EUR			CHF	5.00%/2.00%	0.25%/0.25%	0.70%	0.20%	T+1	T+2	T+0 12.00 Uhr	EUR 5'000'000 / EUR 4'000'000		
IH EUR			CHF	5.00%/2.00%	0.25%/0.25%	0.70%	0.20%	T+1	T+2	T+0 12.00 Uhr	EUR 5'000'000 / EUR 4'000'000		
I USD			CHF	5.00%/2.00%	0.25%/0.25%	0.70%	0.20%	T+1	T+2	T+0 12.00 Uhr	USD 5'000'000 / USD 4'000'000		
IH USD			CHF	5.00%/2.00%	0.25%/0.25%	0.70%	0.20%	T+1	T+2	T+0 12.00 Uhr	USD 5'000'000 / USD 4'000'000		
R	19853932	CH0198539329	CHF	5.00%/2.00%	0.25%/0.25%	0.80%	0.20%	T+1	T+2	T+0 12.00 Uhr	CHF 1'000'000 / CHF 800'000	1.25%	1.34%
R EUR			CHF	5.00%/2.00%	0.25%/0.25%	0.80%	0.20%	T+1	T+2	T+0 12.00 Uhr	EUR 1'000'000 / EUR 800'000		
RH EUR			CHF	5.00%/2.00%	0.25%/0.25%	0.80%	0.20%	T+1	T+2	T+0 12.00 Uhr	EUR 1'000'000 / EUR 800'000		
R USD			CHF	5.00%/2.00%	0.25%/0.25%	0.80%	0.20%	T+1	T+2	T+0 12.00 Uhr	USD 1'000'000 / USD 800'000		
RH USD			CHF	5.00%/2.00%	0.25%/0.25%	0.80%	0.20%	T+1	T+2	T+0 12.00 Uhr	USD 1'000'000 / USD 800'000		

Anteil-klassen	Valoren-nummer	ISIN-Nummer	Rechnungs-einheit	Max. Ausgabe-/Rücknahme-kommission zulas-ten der Anleger	Max. Zu-schlag/Abzug zum Inventar-wert zulasten der Anleger	Max. Verwaltungs-kommission zulas-ten der Teilvermögen	Max. Depot-bank-kommission zulasten der Teilvermögen	Bewertungs-tag ab Zeichnung/ Rücknahme	Valutatag ab Bewertung	Frist für die täglichen Zeichnungen und Rück-nahmen von Anteilen	Mindesteinlage/Mindestbe-stand	TER_{REF} GAV 30.06.2026	TER_{REF} NAV 30.06.2026
N	23481364	CH0234813647	CHF	5.00%/2.00%	0.25%/0.25%	0.65%	0.20%	T+1	T+2	T+0 12.00 Uhr	-	1.23%	1.32%
N EUR			CHF	5.00%/2.00%	0.25%/0.25%	0.65%	0.20%	T+1	T+2	T+0 12.00 Uhr	-		
NH EUR			CHF	5.00%/2.00%	0.25%/0.25%	0.65%	0.20%	T+1	T+2	T+0 12.00 Uhr	-		
N USD			CHF	5.00%/2.00%	0.25%/0.25%	0.65%	0.20%	T+1	T+2	T+0 12.00 Uhr	-		
NH USD			CHF	5.00%/2.00%	0.25%/0.25%	0.65%	0.20%	T+1	T+2	T+0 12.00 Uhr	-		
NT			CHF	5.00%/2.00%	0.25%/0.25%	0.65%	0.20%	T+1	T+2	T+0 12.00 Uhr	-		
N25			CHF	5.00%/2.00%	0.25%/0.25%	0.75%	0.15%	T+1	T+2	T+0 12.00 Uhr	CHF 25'000'000 / CHF 20'000'000		
N50	147819226	CH1478192268	CHF	5.00%/2.00%	0.25%/0.25%	0.75%	0.15%	T+1	T+2	T+0 12.00 Uhr	CHF 50'000'000/ CHF 40'000'000	1.14%	1.23%
N75			CHF	5.00%/2.00%	0.25%/0.25%	0.75%	0.15%	T+1	T+2	T+0 12.00 Uhr	CHF 75'000'000/ CHF 60'000'000		
N100	146050790	CH1460507903	CHF	5.00%/2.00%	0.25%/0.25%	0.75%	0.15%	T+1	T+2	T+0 12.00 Uhr	CHF 100'000'000/ CHF 80'000'000	1.06%	1.15%
N150			CHF	5.00%/2.00%	0.25%/0.25%	0.75%	0.15%	T+1	T+2	T+0 12.00 Uhr	CHF 150'000'000/ CHF 120'000'000		
N200			CHF	5.00%/2.00%	0.25%/0.25%	0.75%	0.15%	T+1	T+2	T+0 12.00 Uhr	CHF 200'000'000/ CHF 160'000'000		
X	127188824	CH1271888245	CHF	5.00%/2.00%	0.25%/0.25%	-	0.20%	T+1	T+2	T+0 12.00 Uhr	-	0.72%	0.81%
X EUR			CHF	5.00%/2.00%	0.25%/0.25%	-	0.20%	T+1	T+2	T+0 12.00 Uhr	-		
XH EUR			CHF	5.00%/2.00%	0.25%/0.25%	-	0.20%	T+1	T+2	T+0 12.00 Uhr	-		
X USD			CHF	5.00%/2.00%	0.25%/0.25%	-	0.20%	T+1	T+2	T+0 12.00 Uhr	-		
XH USD			CHF	5.00%/2.00%	0.25%/0.25%	-	0.20%	T+	T+2	T+0 12.00 Uhr	-		
Y	136105296	CH1361052967	CHF	5.00%/2.00%	0.25%/0.25%	-	0.20%	T+1	T+2	T+0 12.00 Uhr	-	0.72%	0.81%
Y EUR			CHF	5.00%/2.00%	0.25%/0.25%	-	0.20%	T+§	T+2	T+0 12.00 Uhr	-		
YH EUR			CHF	5.00%/2.00%	0.25%/0.25%	-	0.20%	T+§	T+2	T+0 12.00 Uhr	-		
Y USD			CHF	5.00%/2.00%	0.25%/0.25%	-	0.20%	T+§	T+2	T+0 12.00 Uhr	-		
YH USD			CHF	5.00%/2.00%	0.25%/0.25%	-	0.20%	T+§	T+2	T+0 12.00 Uhr	-		

Teil II: Fondsvertrag

I. Grundlagen

§ 1 Bezeichnung; Firma und Sitz von Fondsleitung, Depotbank und Vermögensverwalter

1. Unter der Bezeichnung SF Property besteht ein vertraglicher Umbrella-Fonds der Art «Übrige Fonds für traditionelle Anlagen» (der «Umbrella-Fonds») im Sinne von Art. 25 ff. i.V.m. Art. 68 ff. i.V.m. Art. 92 f. des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG), der in die folgenden Teilvermögen unterteilt ist: SF Property Selection Fund
2. Fondsleitung ist die Swiss Finance & Property Funds AG, Zürich.
3. Depotbank ist die UBS Switzerland AG, Zürich.
4. Vermögensverwalter ist die Swiss Finance & Property AG, Zürich.
5. In Anwendung von Art. 78 Abs. 4 KAG hat die FINMA auf Gesuch der Fondsleitung und der Depotbank diesen Anlagefonds von der Pflicht zur Ein- und Auszahlung in bar befreit.

II. Rechte und Pflichten der Vertragsparteien

§ 2 Der Fondsvertrag

Die Rechtsbeziehungen zwischen Anlegern einerseits und Fondsleitung sowie Depotbank andererseits werden durch den vorliegenden Fondsvertrag und die einschlägigen Bestimmungen der Kollektivanlagengesetzgebung geordnet.

§ 3 Die Fondsleitung

1. Die Fondsleitung verwaltet die Teilvermögen für Rechnung der Anleger selbständig und in eigenem Namen. Sie entscheidet insbesondere über die Ausgabe von Anteilen, die Anlagen und deren Bewertung. Sie berechnet die Nettoinventarwerte der Teilvermögen und setzt Ausgabe- und Rücknahmepreise sowie Gewinnausschüttungen fest. Sie macht alle zum Umbrella-Fonds bzw. zu den Teilvermögen gehörenden Rechte geltend.
2. Die Fondsleitung und ihre Beauftragten unterliegen der Treue-, Sorgfalts- und Informationspflicht. Sie handeln unabhängig und wahren ausschliesslich die Interessen der Anleger. Sie treffen die organisatorischen Massnahmen, die für eine einwandfreie Geschäftsführung erforderlich sind. Sie legen Rechenschaft ab über die von ihnen verwalteten kollektiven Kapitalanlagen und informieren über sämtliche den Anlegern direkt oder indirekt belasteten Gebühren und Kosten sowie über von Dritten zugeflossene Entschädigungen, insbesondere Provisionen, Rabatte oder sonstige vermögenswerte Vorteile.
3. Die Fondsleitung darf Anlageentscheide sowie Teilaufgaben Dritten übertragen, soweit dies im Interesse einer sachgerechten Verwaltung liegt. Sie beauftragt ausschliesslich Personen, die über die für diese Tätigkeit notwendigen Fähigkeiten, Kenntnisse und Erfahrungen und über die erforderlichen Bewilligungen verfügen. Sie instruiert und überwacht die beigezogenen Dritten sorgfältig.
   Die Anlageentscheide dürfen nur an Vermögensverwalter übertragen werden, die über die erforderliche Bewilligung verfügen.
   Die Anlageentscheide dürfen weder an die Depotbank noch an andere Unternehmen übertragen werden, deren Interessen mit denen der Fondsleitung oder der Anleger kollidieren können.
   Die Fondsleitung bleibt für die Erfüllung der aufsichtsrechtlichen Pflichten verantwortlich und wahrt bei der Übertragung von Aufgaben die Interessen der Anleger. Für Handlungen der Personen, denen die Fondsleitung Aufgaben übertragen hat, haftet sie wie für ihr eigenes Handeln.

4. Die Fondsleitung kann mit Zustimmung der Depotbank eine Änderung dieses Fondsvertrags bei der Aufsichtsbehörde zur Genehmigung einreichen (siehe § 27) sowie mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde weitere Teilvermögen eröffnen.
5. Die Fondsleitung kann einzelne Teilvermögen mit anderen Teilvermögen oder mit anderen Anlagefonds gemäss den Bestimmungen von § 24 vereinigen, gemäss den Bestimmungen von § 25 in eine andere Rechtsform einer kollektiven Kapitalanlage umwandeln oder die einzelnen Teilvermögen gemäss den Bestimmungen von § 26 auflösen.
6. Die Fondsleitung hat Anspruch auf die in den § 18 und § 19 vorgesehenen Vergütungen, auf Befreiung von den Verbindlichkeiten, die sie in richtiger Erfüllung ihrer Aufgaben eingegangen ist, und auf Ersatz der Aufwendungen, die sie zur Erfüllung dieser Verbindlichkeiten gemacht hat.

§ 4 Die Depotbank

1. Die Depotbank bewahrt das Vermögen der Teilvermögen auf. Sie besorgt die Ausgabe und Rücknahme der Fondsanteile sowie den Zahlungsverkehr für die Teilvermögen.
2. Die Depotbank und ihre Beauftragten unterliegen der Treue-, Sorgfalts- und Informationspflicht. Sie handeln unabhängig und wahren ausschliesslich die Interessen der Anleger. Sie treffen die organisatorischen Massnahmen, die für eine einwandfreie Geschäftsführung erforderlich sind. Sie legen Rechenschaft ab über die von ihnen aufbewahrten kollektiven Kapitalanlagen und informieren über sämtliche den Anlegern direkt oder indirekt belasteten Gebühren und Kosten sowie über von Dritten zugeflossene Entschädigungen, insbesondere Provisionen, Rabatte oder sonstige vermögenswerte Vorteile.
3. Die Depotbank ist für die Konto- und Depotführung der Teilvermögen verantwortlich, kann aber nicht selbständig über deren Vermögen verfügen.
4. Die Depotbank gewährleistet, dass ihr bei Geschäften, die sich auf das Vermögen der Teilvermögen beziehen, der Gegenwert innert der üblichen Fristen übertragen wird. Sie benachrichtigt die Fondsleitung, falls der Gegenwert nicht innert der üblichen Frist erstattet wird, und fordert von der Gegenpartei Ersatz für den betroffenen Vermögenswert, sofern dies möglich ist.
5. Die Depotbank führt die erforderlichen Aufzeichnungen und Konten so, dass sie jederzeit die verwahrten Vermögensgegenstände der einzelnen Teilvermögen voneinander unterscheiden kann. Die Depotbank prüft bei Vermögensgegenständen, die nicht in Verwahrung genommen werden können, das Eigentum der Fondsleitung und führt darüber Aufzeichnungen.
6. Die Depotbank kann Dritt- und Zentralverwahrer im In- oder Ausland mit der Aufbewahrung der Vermögen der Teilvermögen beauftragen, soweit dies im Interesse einer sachgerechten Verwahrung liegt. Sie prüft und überwacht, ob der von ihr beauftragte Dritt- oder Zentralverwahrer:
   a) über eine angemessene Betriebsorganisation, finanzielle Garantien und die fachlichen Qualifikationen verfügt, die für die Art und die Komplexität der Vermögensgegenstände, die ihm anvertraut wurden, erforderlich sind;
   b) einer regelmässigen externen Prüfung unterzogen und damit sichergestellt wird, dass sich die Finanzinstrumente in seinem Besitz befinden;
   c) die von der Depotbank erhaltenen Vermögensgegenstände so verwahrt, dass sie von der Depotbank durch regelmässige Bestandesabgleiche zu jeder Zeit eindeutig als zum jeweiligen Vermögen der Teilvermögen gehörend identifiziert werden können;
   d) die für die Depotbank geltenden Vorschriften hinsichtlich der Wahrnehmung ihrer delegierten Aufgaben und der Vermeidung von Interessenkollisionen einhält.

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

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

7. Die Depotbank sorgt dafür, dass die Fondsleitung das Gesetz und den Fondsvertrag beachtet. Sie prüft, ob die Berechnung der Nettoinventarwerte und der Ausgabe- und Rücknahmepreise der Anteile sowie die Anlageentscheide Gesetz und Fondsvertrag entsprechen und ob der Erfolg nach Massgabe des Fondsvertrags verwendet wird. Für die Auswahl der Anlagen, welche die Fondsleitung im Rahmen der Anlagevorschriften trifft, ist die Depotbank nicht verantwortlich.
8. Die Depotbank hat Anspruch auf die in den § 18 und § 19 vorgesehenen Vergütungen, auf Befreiung von den Verbindlichkeiten, die sie in richtiger Erfüllung ihrer Aufgaben eingegangen ist, und auf Ersatz der Aufwendungen, die sie zur Erfüllung dieser Verbindlichkeiten gemacht hat.
9. Die Depotbank ist für die Aufbewahrung der Vermögen der Zielfonds, in welche einzelne Teilvermögen investieren, nicht verantwortlich, es sei denn, ihr wurde diese Aufgabe übertragen.

§ 5 Die Anleger

1. Der Kreis der Anleger ist nicht beschränkt. Für einzelne Anteilklassen sind Beschränkungen gemäss § 6 Ziff. 4 möglich. Die Fondsleitung stellt zusammen mit der Depotbank sicher, dass die Anleger die Vorgaben in Bezug auf den Anlegerkreis erfüllen und können insbesondere die Vorlage bestimmter Formalitäten verlangen. Sofern die Anteile für die Anleger nicht bei der Depotbank eingebucht und verwahrt werden, müssen die diese Anteile verwahrenden Verwahrstellen und/oder die Anleger selbst der Depotbank sowie der Fondsleitung schriftlich bestätigen, dass ihre Kunden bzw. die Anleger selbst die Voraussetzungen gemäss § 6 Ziff. 4 erfüllen, und dass diesbezügliche Änderungen, insbesondere der Wegfall einer oder mehrerer solcher Voraussetzungen, umgehend schriftlich mitgeteilt werden. Für Anteilklassen, die Voraussetzungen an den Anlegerkreis aufstellen, über deren Erfüllung die Depotbank keine Kenntnis hat (wie namentlich das Bestehen eines zusätzlichen Vertrags zwischen einem Anleger und einem Dritten) müssen die Anleger entweder selbst oder über Dritte das Bestehen eines solchen Vertrags gegenüber der Depotbank schriftlich bestätigen und über Änderungen, insbesondere den Wegfall, umgehend schriftlich informieren.
2. Die Anleger erwerben mit Vertragsabschluss und der Einzahlung in bar eine Forderung gegen die Fondsleitung auf Beteiligung am Vermögen und am Ertrag eines Teilvermögens des Umbrella-Fonds. Anstelle der Einzahlung in bar kann auf Antrag des Anlegers und mit Zustimmung der Fondsleitung eine Sacheinlage gemäss den Bestimmungen von § 17 Ziffer 7 vorgenommen werden. Die Forderung der Anleger ist in Anteilen begründet.
3. Die Anleger sind nur zur Einzahlung des von ihnen gezeichneten Anteils in das entsprechende Teilvermögen verpflichtet. Ihre persönliche Haftung für Verbindlichkeiten des Umbrella-Fonds bzw. Teilvermögens ist ausgeschlossen.
4. Die Anleger erhalten bei der Fondsleitung jederzeit Auskunft über die Grundlagen für die Berechnung des Nettoinventarwerts pro Anteil. Machen die Anleger ein Interesse an näheren Angaben über einzelne Geschäfte der Fondsleitung wie die Ausübung von Mitgliedschafts- und Gläubigerrechten oder über das Riskmanagement oder über Sacheinlagen bzw. –auslagen geltend, so erteilt ihnen die Fondsleitung auch darüber jederzeit Auskunft. Die Anleger können beim Gericht am Sitz der Fondsleitung verlangen, dass die Prüfgesellschaft oder eine andere sachverständige Person den abklärungsbedürftigen Sachverhalt untersucht und ihnen darüber Bericht erstattet.

5. Die Anleger können den Fondsvertrag grundsätzlich täglich kündigen und die Auszahlung ihres Anteils am entsprechenden Teilvermögen in bar verlangen. Anstelle der Auszahlung in bar kann auf Antrag des Anlegers und mit Zustimmung der Fondsleitung eine Sachauslage gemäss den Bestimmungen von §17 Ziffer 7 vorgenommen werden.
6. Die Anleger sind verpflichtet, der Fondsleitung und/oder der Depotbank und ihren Beauftragten gegenüber auf Verlangen nachzuweisen, dass sie die gesetzlichen oder fondsvertraglichen Voraussetzungen für die Beteiligung an einem Teilvermögen oder einer Anteilklasse erfüllen bzw. nach wie vor erfüllen. Überdies sind sie verpflichtet, die Depotbank, die Fondsleitung und deren Beauftragte umgehend zu informieren, sobald sie diese Voraussetzungen nicht mehr erfüllen.
7. Die Teilvermögen oder eine Anteilklasse können einem "Soft Closing" unterzogen werden, wonach Anleger keine Anteile zeichnen können, wenn die Schliessung nach Auffassung der Fondsleitung notwendig ist, um die Interessen der bestehenden Anleger zu schützen. Das Soft Closing gilt in Bezug auf ein Teilvermögen oder eine Anteilklasse für neue Zeichnungen oder Wechsel in ein Teilvermögen oder eine Anteilklasse, jedoch nicht für Rücknahmen, Übertragungen oder Wechsel aus einem Teilvermögen oder einer Anteilklasse heraus. Ein Teilvermögen oder eine Anteilklasse kann ohne Benachrichtigung der Anleger einem Soft Closing unterzogen werden.
8. Die Anteile eines Anlegers müssen durch die Fondsleitung in Zusammenarbeit mit der Depotbank zum jeweiligen Rücknahmepreis zwangsweise zurückgenommen werden, wenn:
   a) dies zur Wahrung des Rufes des Finanzplatzes, namentlich zur Bekämpfung der Geldwäscherei, erforderlich ist;
   b) der Anleger die gesetzlichen oder vertraglichen Voraussetzungen zur Teilnahme an einem Teilvermögen nicht mehr erfüllt.
9. Zusätzlich können die Anteile eines Anlegers durch die Fondsleitung in Zusammenarbeit mit der Depotbank zum jeweiligen Rücknahmepreis zwangsweise zurückgenommen werden, wenn:
   a) die Beteiligung des Anlegers an einem Teilvermögen geeignet ist, die wirtschaftlichen Interessen der übrigen Anleger massgeblich zu beeinträchtigen, insbesondere wenn die Beteiligung steuerliche Nachteile für den Umbrella-Fonds bzw. ein Teilvermögen im In- oder Ausland zeitigen kann;
   b) Anleger ihre Anteile in Verletzung von Bestimmungen eines auf sie anwendbaren in- oder ausländischen Gesetzes, dieses Fondsvertrags oder des Prospekts erworben haben oder halten;
   c) die wirtschaftlichen Interessen der Anleger beeinträchtigt werden, insbesondere in Fällen, wo einzelne Anleger durch systematische Zeichnungen und unmittelbar darauffolgende Rücknahmen Vermögensvorteile zu erzielen versuchen, indem sie Zeitunterschiede zwischen der Festlegung der Schlusskurse und der Bewertung des Vermögens der Teilvermögen ausnutzen (Market Timing).
10. Eine durch Split oder Fusion im Interesse der Anleger entstandene Anteilsfraktion im Gesamtbestand eines Anlegers darf von der Fondsleitung im Nachgang an einem festzulegenden Stichtag zum anteiligen Nettoinventarwert zurückgenommen werden. Die Rücknahme hat ohne Kommissionen und Gebühren zu erfolgen. Beabsichtigt die Fondsleitung, von diesem Recht Gebrauch zu machen, sind die Anleger mindestens eine Woche vor der Rücknahme mittels einmaliger Veröffentlichung in den Publikationsorganen des Fonds davon in Kenntnis zu setzen und die Aufsichtsbehörde und die Prüfgesellschaft vorgängig zu informieren.

§ 6 Anteile und Anteilklassen

1. Die Fondsleitung kann mit Zustimmung der Depotbank und Genehmigung der Aufsichtsbehörde jederzeit für jedes Teilvermögen verschiedene Anteilklassen schaffen, aufheben oder vereinigen. Alle Anteilklassen berechtigen zur Beteiligung am ungeteilten Vermögen des entsprechenden Teilvermögens, welches seinerseits nicht segmentiert ist. Diese Beteiligung kann aufgrund klassenspezifischer Kostenbelastungen oder Ausschüttungen oder aufgrund klassenspezifischer Erträge unterschiedlich ausfallen und die verschiedenen Anteilklassen eines Teilvermögens können deshalb einen unterschiedlichen Nettoinventarwert

pro Anteil aufweisen. Für klassenspezifische Kostenbelastungen haftet das Vermögen des Teilvermögens als Ganzes.

2. Die Schaffung, Aufhebung oder Vereinigung von Anteilklassen wird im Publikationsorgan bekannt gemacht. Nur die Vereinigung gilt als Änderung des Fondsvertrags im Sinne von § 27.

3. Die verschiedenen Anteilklassen der Teilvermögen können sich namentlich hinsichtlich Kostenstruktur, Referenzwährung, Währungsabsicherung, Ausschüttung oder Thesaurierung der Erträge, Mindestanlage sowie Anlegerkreis unterscheiden.
Vergütungen und Kosten werden nur derjenigen Anteilklasse belastet, der eine bestimmte Leistung zukommt. Vergütungen und Kosten, die nicht eindeutig einer Anteilklasse zugeordnet werden können, werden den einzelnen Anteilklassen im Verhältnis zum Vermögen des Teilvermögens belastet.

4. Zurzeit bestehen für das Teilvermögen SF Property Selection Fund die folgenden Anteilklassen:

   «A», «A EUR», «AH EUR», «A USD», «AH USD», «R», «R EUR», «RH EUR», «R USD», «RH USD», «I», «I EUR», «IH EUR», «I USD», «IH USD», «N», «N EUR», «NH EUR», «N USD», «NH USD», «NT», «N25», «N50», «N75», «N100», «N150», «N200», «X», «X EUR», «XH EUR», «X USD», «XH USD», und «Y», «Y EUR», «YH EUR», «Y USD», und «YH USD»

   Anteile der Anteilklassen **«A»**, **«A EUR»**, **«AH EUR»**, **«A USD»** und **«AH USD»** sind ausschüttende Anteile. Es bestehen keine Vorschriften betreffend Mindestanlage und Mindestbestand. Anteile der Anteilklasse «A» werden in der Rechnungseinheit des jeweiligen Teilvermögens ausgegeben und zurückgenommen. Anteile der Anteilklassen «A EUR» und «AH EUR» werden in der Referenzwährung EURO (EUR) ausgegeben und zurückgenommen. Anteile der Anteilklassen «A USD» und «AH USD» werden in der Referenzwährung US-Dollar (USD) ausgegeben und zurückgenommen. Bei den Anteilklassen «AH EUR» und «AH USD» wird das Risiko einer Abwertung der Rechnungseinheit des Teilvermögens gegenüber der Referenzwährung der jeweiligen Anteilklasse reduziert, indem das Nettofondsvermögen der jeweiligen Anteilklasse – in der Rechnungseinheit des Teilvermögens berechnet – durch den Einsatz von Devisentermingeschäften gegen die jeweilige Referenzwährung der Anteilklasse weitgehend abgesichert wird.

   Anteile der Anteilklassen **«R»**, **«R EUR»**, **«RH EUR»**, **«R USD»** und **«RH USD»** sind ausschüttende Anteile und nur zugänglich für Anleger, die bei der Zeichnung eine anfängliche Mindesteinlage im Gegenwert von CHF/EUR/USD 1'000’000 tätigen und danach jederzeit einen Mindestbestand im Gegenwert von CHF/EUR/USD 800'000 halten. Wird dieser Mindestbestand unterschritten, kann die Fondsleitung einen Umtausch in eine andere Anteilklasse veranlassen. Anteile der Anteilklasse «R» werden in der Rechnungseinheit des jeweiligen Teilvermögens ausgegeben und zurückgenommen. Anteile der Anteilklassen «R EUR» und «RH EUR» werden in der Referenzwährung EURO (EUR) ausgegeben und zurückgenommen. Anteile der Anteilklassen «R USD» und «RH USD» werden in der Referenzwährung US-Dollar (USD) ausgegeben und zurückgenommen. Bei den Anteilklassen «RH EUR» und «RH USD» wird das Risiko einer Abwertung der Rechnungseinheit des Teilvermögens gegenüber der Referenzwährung der jeweiligen Anteilklasse reduziert, indem das Nettofondsvermögen der jeweiligen Anteilklasse – in der Rechnungseinheit des Teilvermögens berechnet – durch den Einsatz von Devisentermingeschäften gegen die jeweilige Referenzwährung der Anteilklasse weitgehend abgesichert wird.

   Anteile der Anteilklassen **«I»**, **«I EUR»**, **«IH EUR»**, **«I USD»** und **«IH USD»** sind ausschüttende Anteile und nur zugänglich für Anleger, die bei der Zeichnung eine anfängliche Mindesteinlage im Gegenwert von CHF/EUR/USD 5'000’000 tätigen und danach jederzeit einen Mindestbestand im Gegenwert von CHF/EUR/USD 4'000'000 halten. Wird dieser Mindestbestand unterschritten, kann die Fondsleitung einen Umtausch in eine andere Anteilklasse veranlassen. Anteile der Anteilklasse «I» werden in der Rechnungseinheit des jeweiligen Teilvermögens ausgegeben und zurückgenommen. Anteile der Anteilklassen «I EUR» und «IH EUR» werden in der Referenzwährung EURO (EUR) ausgegeben und zurückgenommen. Anteile der Anteilklassen «I USD» und «IH USD» werden in der Referenzwährung US-Dollar (USD) ausgegeben und zurückgenommen. Bei den Anteilklassen «IH EUR» und «IH USD» wird das Risiko einer Abwertung der Rechnungseinheit des Teilvermögens gegenüber der Referenzwährung der jeweiligen Anteilklasse re-

duziert, indem das Nettofondsvermögen der jeweiligen Anteilklasse – in der Rechnungseinheit des Teilvermögens berechnet – durch den Einsatz von Devisentermingeschäften gegen die jeweilige Referenzwährung der Anteilklasse weitgehend abgesichert wird.

Anteile der Anteilklassen **«N»**, **«N EUR»**, **«NH EUR»**, **«N USD»** und **«NH USD»** sind ausschüttende Anteile und nur zugänglich für Anleger, die über einen Vertriebspartner der Swiss Finance & Property Funds AG investieren. Anteile der Anteilklassen «N», «N EUR», «NH EUR», «N USD» und «NH USD» können nur von Vertriebspartnern angeboten werden, sofern eine entsprechende Kooperationsvereinbarung mit Swiss Finance & Property Funds AG betreffend die Anteilklassen «N», «N EUR», «NH EUR», «N USD» und «NH USD» besteht. Anteile der Anteilklasse «N» werden in der Rechnungseinheit des jeweiligen Teilvermögens ausgegeben und zurückgenommen. Anteile der Anteilklassen «N EUR» und «NH EUR» werden in der Referenzwährung EURO (EUR) ausgegeben und zurückgenommen. Anteile der Anteilklassen «N USD» und «NH USD» werden in der Referenzwährung US-Dollar (USD) ausgegeben und zurückgenommen. Bei den Anteilklassen «NH EUR» und «NH USD» wird das Risiko einer Abwertung der Rechnungseinheit des Teilvermögens gegenüber der Referenzwährung der jeweiligen Anteilklasse reduziert, indem das Nettofondsvermögen der jeweiligen Anteilklasse – in der Rechnungseinheit des Teilvermögens berechnet – durch den Einsatz von Devisentermingeschäften gegen die jeweilige Referenzwährung der Anteilklasse weitgehend abgesichert wird.

Anteile der Anteilklasse **«NT»** sind thesaurierende Anteile, bei denen keine Ausschüttung der Erträge des Teilvermögens des Fonds erfolgen, sondern vollständig in das Teilvermögen des Fonds reinvestiert werden. Anteile der Anteilklasse «NT» werden in der Rechnungseinheit des Anlagefonds ausgegeben und zurückgenommen. Die Anteile der Anteilklasse «NT» sind nur zugänglich für Anleger, die über einen Vertriebspartner der Swiss Finance & Property Funds AG investieren. Anteile der Anteilklassen «NT» können nur von Vertriebspartnern angeboten werden, sofern eine entsprechende Kooperationsvereinbarung mit Swiss Finance & Property Funds AG betreffend die Anteilklassen «NT» besteht.

Anteile der Anteilklasse **«N25»** sind ausschüttende Anteile und nur zugänglich für Anleger, die über einen Vertriebspartner der Swiss Finance & Property Funds AG investieren, der bei der Zeichnung eine anfängliche Mindesteinlage im Gegenwert von CHF 25'000'000 tätigt und danach jederzeit einen Mindestbestand im Gegenwert von CHF 20'000'000 hält. Anteile der Anteilklasse «N25» können nur von Vertriebspartnern angeboten werden, sofern eine entsprechende Kooperationsvereinbarung mit Swiss Finance & Property Funds AG betreffend die Anteilklasse «N25» besteht. Anteile der Anteilklasse «N25» werden in der Rechnungseinheit CHF des jeweiligen Teilvermögens ausgegeben und zurückgenommen.

Anteile der Anteilklasse **«N50»** sind ausschüttende Anteile und nur zugänglich für Anleger, die über einen Vertriebspartner der Swiss Finance & Property Funds AG investieren, der bei der Zeichnung eine anfängliche Mindesteinlage im Gegenwert von CHF 50'000'000 tätigt und danach jederzeit einen Mindestbestand im Gegenwert von CHF 40'000'000 hält. Anteile der Anteilklasse «N50» können nur von Vertriebspartnern angeboten werden, sofern eine entsprechende Kooperationsvereinbarung mit Swiss Finance & Property Funds AG betreffend die Anteilklasse «N50» besteht. Anteile der Anteilklasse «N50» werden in der Rechnungseinheit CHF des jeweiligen Teilvermögens ausgegeben und zurückgenommen.

Anteile der Anteilklasse **«N75»** sind ausschüttende Anteile und nur zugänglich für Anleger, die über einen Vertriebspartner der Swiss Finance & Property Funds AG investieren, der bei der Zeichnung eine anfängliche Mindesteinlage im Gegenwert von CHF 75'000'000 tätigt und danach jederzeit einen Mindestbestand im Gegenwert von CHF 60'000'000 hält. Anteile der Anteilklasse «N75» können nur von Vertriebspartnern angeboten werden, sofern eine entsprechende Kooperationsvereinbarung mit Swiss Finance & Property Funds AG betreffend die Anteilklasse «N75» besteht. Anteile der Anteilklasse «N25» werden in der Rechnungseinheit CHF des jeweiligen Teilvermögens ausgegeben und zurückgenommen.

Anteile der Anteilklasse **«N100»** sind ausschüttende Anteile und nur zugänglich für Anleger, die über einen Vertriebspartner der Swiss Finance & Property Funds AG investieren, der bei der Zeichnung eine anfängliche Mindesteinlage im Gegenwert von CHF 100'000'000 tätigt und danach jederzeit einen Mindestbestand

im Gegenwert von CHF 80'000'000 hält. Anteile der Anteilklasse «N100» können nur von Vertriebspartnern angeboten werden, sofern eine entsprechende Kooperationsvereinbarung mit Swiss Finance & Property Funds AG betreffend die Anteilklasse «N100» besteht. Anteile der Anteilklasse «N100» werden in der Rechnungseinheit CHF des jeweiligen Teilvermögens ausgegeben und zurückgenommen.

Anteile der Anteilklasse **«N150»** sind ausschüttende Anteile und nur zugänglich für Anleger, die über einen Vertriebspartner der Swiss Finance & Property Funds AG investieren, der bei der Zeichnung eine anfängliche Mindesteinlage im Gegenwert von CHF 150'000'000 tätigt und danach jederzeit einen Mindestbestand im Gegenwert von CHF 120'000'000 hält. Anteile der Anteilklasse «N150» können nur von Vertriebspartnern angeboten werden, sofern eine entsprechende Kooperationsvereinbarung mit Swiss Finance & Property Funds AG betreffend die Anteilklasse «N150» besteht. Anteile der Anteilklasse «N150» werden in der Rechnungseinheit CHF des jeweiligen Teilvermögens ausgegeben und zurückgenommen.

Anteile der Anteilklasse **«N200»** sind ausschüttende Anteile und nur zugänglich für Anleger, die über einen Vertriebspartner der Swiss Finance & Property Funds AG investieren, der bei der Zeichnung eine anfängliche Mindesteinlage im Gegenwert von CHF 200'000'000 tätigt und danach jederzeit einen Mindestbestand im Gegenwert von CHF 160'000'000 hält. Anteile der Anteilklasse «N200» können nur von Vertriebspartnern angeboten werden, sofern eine entsprechende Kooperationsvereinbarung mit Swiss Finance & Property Funds AG betreffend die Anteilklasse «N200» besteht. Anteile der Anteilklasse «N200» werden in der Rechnungseinheit CHF des jeweiligen Teilvermögens ausgegeben und zurückgenommen.

Für die Anteilklassen **«N25»** bis **«N200»** lässt die Fondsleitung eine Aufbauphase für die Erreichung der Mindesteinlage von maximal sechs Monaten ab Erstzeichnung zu, sofern der Vertriebspartner sich vorab verbindlich und schriftlich zur Mindesteinlage verpflichtet. Die Fondsleitung verlängert die Aufbauphase für einen Vertriebspartner einmalig um maximal sechs Monate, wenn der Vertriebspartner darlegt, dass die Erreichung der Mindesteinlage innerhalb der verlängerten Aufbauphase weiterhin erreichbar und wahrscheinlich ist. Sofern nach Ablauf der (allenfalls verlängerten) Aufbauphase die Mindesteinlage nicht erreicht ist, veranlasst die Fondsleitung den Umtausch in eine andere N Anteilklasse, deren Voraussetzungen durch den Vertriebspartner erfüllt sind.

Anteile der Anteilklassen **«X»**, **«X EUR»**, **«XH EUR»**, **«X USD»** und **«XH USD»** sind ausschüttende Anteile und nur zugänglich für Anleger, die mit der Swiss Finance & Property AG einen Vermögensverwaltungsvertrag eingegangen sind. Bei den Anteilklassen «X», «X EUR», «XH EUR», «X USD» und «XH USD», wird keine Verwaltungskommission zulasten des Fondsvermögens erhoben (§ 19 Ziff. 1 des Fondsvertrages). Folglich wird die Fondsleitung für die Leitung, die Vermögensverwaltung und die Vertriebstätigkeit nicht über die Verwaltungskommission, sondern über eine Vergütung entschädigt, die in einer schriftlichen Vereinbarung zwischen der Fondsleitung und Swiss Finance & Property AG festgelegt wurde. Anteile der Anteilklasse «X» werden in der Rechnungseinheit des jeweiligen Teilvermögens ausgegeben und zurückgenommen. Anteile der Anteilklassen «X EUR» und «XH EUR» werden in der Referenzwährung EURO (EUR) ausgegeben und zurückgenommen. Anteile der Anteilklassen «X USD» und «XH USD» werden in der Referenzwährung US-Dollar (USD) ausgegeben und zurückgenommen. Bei den Anteilklassen «XH EUR» und «XH USD» wird das Risiko einer Abwertung der Rechnungseinheit des Teilvermögens gegenüber der Referenzwährung der jeweiligen Anteilklasse reduziert, indem das Nettofondsvermögen der jeweiligen Anteilklasse – in der Rechnungseinheit des Teilvermögens berechnet – durch den Einsatz von Devisentermingeschäften gegen die jeweilige Referenzwährung der Anteilklasse weitgehend abgesichert wird.

Anteile der Anteilklassen **«Y»**, **«Y EUR»**, **«YH EUR»**, **«Y USD»** **und** **«YH USD»** sind ausschüttende Anteile und nur zugänglich für qualifizierte Anleger i.S.v. Art. 10 Abs. 3 und Abs. 3ter KAG, die mit der Swiss Finance & Property AG eine individuelle Investitionsvereinbarung abgeschlossen haben. Bei den Anteilklassen «Y», «Y EUR», «YH EUR», «Y USD» und «YH USD» wird keine Verwaltungskommission zulasten des Fondsvermögens erhoben (§ 19 Ziff. 1 des Fondsvertrages). Folglich wird die Fondsleitung für die Leitung, die Vermögensverwaltung und die Vertriebstätigkeit nicht über die Verwaltungskommission, sondern über eine Vergütung entschädigt, die in einer schriftlichen Vereinbarung zwischen der Fondsleitung und Swiss Finance & Property AG festgelegt wurde. Anteile der Anteilklasse «Y» werden in der Rechnungseinheit des

jeweiligen Teilvermögens ausgegeben und zurückgenommen. Anteile der Anteilklassen «Y EUR» und «YH EUR» werden in der Referenzwährung EURO (EUR) ausgegeben und zurückgenommen. Anteile der Anteilklassen «Y USD» und «YH USD» werden in der Referenzwährung US-Dollar (USD) ausgegeben und zurückgenommen Bei den Anteilklassen «YH EUR» und «YH USD» wird das Risiko einer Abwertung der Rechnungseinheit des jeweiligen Teilvermögens gegenüber der Referenzwährung der jeweiligen Anteilklasse reduziert, indem das Nettofondsvermögen der jeweiligen Anteilklasse – in der Rechnungseinheit des Anlagefonds berechnet – durch den Einsatz von Devisentermingeschäften gegen die jeweilige Referenzwährung der Anteilklasse weitgehend abgesichert wird.

Die Fondsleitung behält sich das Recht vor, weitere Anteilklassen aufzulegen, die sich namentlich in ihrer Kommissionshöhe, Mindestzeichnung und Anlegerkreis unterscheiden können.

5. Die Anteile werden nicht verbrieft, sondern buchmässig geführt. Der Anleger ist nicht berechtigt, die Aushändigung eines auf den Namen oder auf den Inhaber lautenden Anteilscheines zu verlangen. Die Anteile sind nicht lieferfähig. Eine Ausnahme bilden Anteilklassen, bei welchen die Anteile bei der SIX SIS AG als externer Depotstelle geführt werden können (Lieferfähigkeit).

6. Die Depotbank und die Fondsleitung sind verpflichtet, Anleger, welche die Voraussetzungen zum Halten einer Anteilklasse nicht mehr erfüllen, aufzufordern, ihre Anteile innert 30 Kalendertagen im Sinne von § 17 zurückzugeben, an eine Person zu übertragen, die die genannten Voraussetzungen erfüllt oder in Anteile einer anderen Klasse umzutauschen, deren Bedingungen sie erfüllen. Leistet der Anleger dieser Aufforderung nicht Folge, muss die Fondsleitung in Zusammenarbeit mit der Depotbank entweder einen zwangsweisen Umtausch in eine andere Anteilklasse desselben Teilvermögens oder, sofern dies nicht möglich ist, eine zwangsweise Rücknahme im Sinne von § 5 Ziff. 8 der betreffenden Anteile vornehmen.

III. Richtlinien der Anlagepolitik

A Anlagegrundsätze

§ 7 Einhaltung der Anlagevorschriften

1. Bei der Auswahl der einzelnen Anlagen jedes Teilvermögens beachtet die Fondsleitung im Sinne einer ausgewogenen Risikoverteilung die nachfolgend aufgeführten prozentualen Beschränkungen. Diese beziehen sich auf das Vermögen der einzelnen Teilvermögen zu Verkehrswerten und sind ständig einzuhalten. Die einzelnen Teilvermögen müssen die Anlagebeschränkungen sechs Monate nach Ablauf der Zeichnungsfrist (Lancierung) erfüllen.
2. Werden die Beschränkungen durch Marktveränderungen überschritten, so müssen die Anlagen unter Wahrung der Interessen der Anleger innerhalb einer angemessenen Frist auf das zulässige Mass zurückgeführt werden. Werden Beschränkungen in Verbindung mit Derivaten gemäss § 12 nachstehend durch eine Veränderung des Deltas verletzt, so ist der ordnungsgemässe Zustand unter Wahrung der Interessen der Anleger spätestens innerhalb von drei Bankwerktagen wieder herzustellen.

§ 8 Anlagepolitik

1. Die Fondsleitung kann im Rahmen der spezifischen Anlagepolitik jedes Teilvermögens gemäss Ziff. 2 das Vermögen der einzelnen Teilvermögen in die nachfolgenden Anlagen investieren. Die mit diesen Anlagen verbundenen Risiken sind im Prospekt offenzulegen.
   a) Effekten, das heisst massenweise ausgegebene Wertpapiere und nicht verurkundete Rechte mit gleicher Funktion (Wertrechte), die an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt werden, und die ein Beteiligungs- oder Forderungsrecht oder das Recht verkörpern, solche Wertpapiere und Wertrechte durch Zeichnung oder Austausch zu erwerben, wie namentlich Warrants.
   Anlagen in Effekten aus Neuemissionen sind nur zulässig, wenn deren Zulassung an einer Börse

oder einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt in den Emissionsbedingungen vorgesehen ist. Sind sie ein Jahr nach dem Erwerb noch nicht an der Börse oder an einem anderen dem Publikum offenstehenden Markt zugelassen, so sind die Titel innerhalb eines Monats zu verkaufen oder in die Beschränkungsregel von Ziff. 1 Bst. g) einzubeziehen.

b) Derivate, wenn (i) ihnen als Basiswerte Effekten gemäss Bst. a), Derivate gemäss Bst. b), Anteile an kollektiven Kapitalanlagen gemäss Bst. c), Geldmarktinstrumente gemäss Bst. d), Finanzindizes, Zinssätze, Wechselkurse, Kredite oder Währungen zugrunde liegen, und (ii) die zugrunde liegenden Basiswerte gemäss Fondsvertrag als Anlagen zulässig sind. Derivate sind entweder an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt oder OTC gehandelt.
OTC-Geschäfte sind nur zulässig, wenn (i) die Gegenpartei ein beaufsichtigter, auf dieses Geschäft spezialisierter Finanzintermediär ist, und (ii) die OTC-Derivate täglich handelbar sind oder eine Rückgabe an den Emittenten jederzeit möglich ist. Zudem sind sie zuverlässig und nachvollziehbar bewertbar. Derivate können gemäss § 12 eingesetzt werden.

c) Strukturierte Produkte, wenn (i) ihnen als Basiswerte Effekten gemäss lit. a), Derivate gemäss lit. b), strukturierte Produkte gemäss lit. c), Anteile an kollektiven Kapitalanlagen gemäss lit. d), Geldmarktinstrumente gemäss lit. e), Finanzindizes, Zinssätze, Wechselkurse, Kredite oder Währungen zugrunde liegen und (ii) die zu Grunde liegenden Basiswerte gemäss Fondsvertrag als Anlagen zulässig sind. Strukturierte Produkte sind entweder an einer Börse oder an einem andern geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt oder OTC gehandelt;
OTC-Geschäfte sind nur zulässig, wenn (i) die Gegenpartei ein beaufsichtigter, auf dieses Geschäft spezialisierter Finanzintermediär ist, und (ii) die OTC-Produkte täglich handelbar sind oder eine Rückgabe an den Emittenten jederzeit möglich ist. Zudem sind sie zuverlässig und nachvollziehbar bewertbar.

d) Anteile an anderen kollektiven Kapitalanlagen (Zielfonds), wenn (i) mit Geltung für das Teilvermögen SF Property Selection Fund deren Dokumente die Anlagen in andere Zielfonds ihrerseits insgesamt auf 49% begrenzen; davon abweichend sind auch Zielfonds zulässig, sofern es sich um börsengehandelte Fonds (Exchange Traded Funds; ETF) handelt, welche den Index SXI Real Estate® Funds TR nachbilden, selbst wenn die Zielfonds ihrerseits bis zu 100% in Anteile anderer kollektiver Kapitalanlagen investieren (indexabbildende Fund of Funds); (ii) für diese Zielfonds in Bezug auf Zweck, Organisation, Anlagepolitik, Anlegerschutz, Risikoverteilung, getrennte Verwahrung des Fondsvermögens, Kreditaufnahme, Kreditgewährung, Leerverkäufe von Wertpapieren und Geldmarktinstrumenten, Ausgabe und Rücknahme der Anteile und Inhalt der Halbjahres- und Jahresberichte gleichwertige Bestimmungen gelten wie für Fonds der Art «übrige Fonds für traditionelle Anlagen» (offene Struktur) und mit Geltung für das Teilvermögen SF Property Selection Fund zusätzlich der Art «Immobilienfonds» (jeweils sowohl offene als auch geschlossene Struktur; davon ausgenommen sind die vorgenannten indexabbildenden Fund of Funds) und (iii) diese Zielfonds im Sitzstaat als kollektive Kapitalanlagen zugelassen sind und dort einer dem Anlegerschutz dienenden, der schweizerischen gleichwertigen Aufsicht unterstehen und die internationale Amtshilfe gewährleistet ist. Abweichend von den vorstehenden Voraussetzungen gemäss Ziff. (i) bis (iii) kann die Fondsleitung in Anteile von Limited Qualified Investor Funds (L-QIF) nach Art. 118a KAG investieren. L-QIF unterliegen keiner Bewilligungs- oder Genehmigungspflicht durch die FINMA und keiner direkten Aufsicht. Anlagen in L-QIF können mit erhöhten Risiken verbunden sein, insbesondere in Bezug auf Anlagepolitik, Risikodiversifikation, Bewertung, Liquidität, beschränkte Marktgängigkeit, erhöhte Kursschwankungen und Transparenz. Die Fondsleitung darf unter Vorbehalt von § 19 Ziff. 5 und 6 in Anteile anderer Teilvermögen oder anderer kollektiven Kapitalanlagen («verbundene Zielfonds») anlegen, die unmittelbar oder mittelbar von ihr oder von einer Gesellschaft verwaltet werden, mit der sie durch gemeinsame Verwaltung oder Beherrschung oder durch eine wesentliche direkte oder indirekte Beteiligung verbunden ist, sofern für einzelne Teilvermögen keine einschränkenderen Bestimmungen gelten. Die Anlagen in indexabbildende Fund of Funds dürfen insgesamt 20% des Vermögens des Teilvermögens nicht überschreiten. Zudem dürfen insgesamt höchstens 30% des Vermögens des Teilvermögens in nicht gleichwertig beaufsichtigte Fonds (einschliesslich in Anteile von L-QIFs) investiert werden.

e) Geldmarktinstrumente, wenn diese liquide und bewertbar sind sowie an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt werden; Geldmarktinstrumente, die nicht an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt werden, dürfen nur erworben werden, wenn die Emission oder der Emittent Vorschriften über den Gläubiger- und den Anlegerschutz unterliegt und wenn die Geldmarktinstrumente von Emittenten gemäss Art. 74 Abs. 2 KKV begeben oder garantiert sind.

f) Guthaben auf Sicht und auf Zeit mit Laufzeiten bis zu zwölf Monaten bei Banken, die ihren Sitz in der Schweiz oder in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union haben oder in einem anderen Staat, wenn die Bank dort einer Aufsicht untersteht, die derjenigen in der Schweiz gleichwertig ist.

g) Strukturierte Produkte, die sich auf Effekten, kollektive Kapitalanlagen, Geldmarktinstrumente, Derivate, Indizes, Zinssätze, Wechselkurse, Währungen, Edelmetalle oder ähnliches beziehen.

h) Andere als die vorstehend in Bst. a) bis g) genannte Anlagen insgesamt bis höchstens 10% des Vermögens eines Teilvermögens; nicht zulässig sind (i) Anlagen in Edelmetallen sowie Anlagen in Waren und Warenpapieren sowie (i) echte Leerverkäufe von Anlagen nach Bst. a) bis d) sowie f) vorstehend.

2. Anlageziel und Anlagepolitik der einzelnen Teilvermögen:
SF Property Selection Fund
Das Anlageziel dieses Teilvermögens besteht hauptsächlich darin, einen angemessenen Anlageertrag in der Rechnungseinheit mittels Investitionen in die nachstehen aufgeführten Anlagen zu erreichen. Neben Risiko- und Ertragsüberlegungen sind im Anlageentscheid auch die Faktoren Umwelt, Soziales und Unternehmensführung (ESG) und die damit verbundenen Nachhaltigkeitsaspekte zu berücksichtigen. Durch Anwendung der in Ziff. 1.9.3 des Prospekts beschriebenen Nachhaltigkeitspolitik, welche die Nachhaltigkeitsansätze **Ausschlüsse**, **ESG-Integration**, **Stewardship (Active Ownership)** und eine Ausrichtung auf eine Reduktion der CO_2e-Intensität der Anlagen (**Klima-Ausrichtung**) beinhaltet, setzt der Anlagefonds eine insgesamt nachhaltige Anlage des Vermögens um. Die Fondsleitung investiert mindestens 80% des Fondsvermögens (ohne flüssige Mittel und Derivate) in Anlagen, die den Vorgaben der Nachhaltigkeitspolitik entsprechen. Bis maximal 20% des Vermögens können auch in Anlagen investiert werden, welche wegen geringer oder fehlender ESG-Datenabdeckung (z.B. keine Energieverbrauchsdaten) einem oder mehreren der genannten Nachhaltigkeitsansätze nicht entsprechen. Zur ESG-Integration werden durch den Vermögensverwalter laufend, jedoch für jede Anlage mindestens einmal jährlich, quantitative Kennzahlen und qualitative Informationen aus den veröffentlichten Berichten der Immobiliengesellschaften und Immobilienfonds sowie öffentlich nicht zugängliche mess- und vergleichbaren Daten von externen professionellen Datenlieferanten in einer proprietären Datenbank erfasst und analysiert. Basierend auf den erhobenen Daten und Analysen identifiziert der Vermögensverwalter Anlagen mit erhöhten Nachhaltigkeitsrisiken und solche mit Nachhaltigkeitschancen, um diesen im Anlageprozess Rechnung tragen zu können. Zudem richtet der Vermögensverwalter die Anlagetätigkeit mit dem Netto-Null-Ziel 2050 auf eine langfristige Reduktion des CO_2e-Ausstosses der Anlagen aus. Die CO_2e-Intensität des Anlagefonds soll mittelfristig einen sinkenden Trend ausweisen. Weitere Informationen hierzu sind dem Prospekt zu entnehmen.
Die Fondsleitung investiert, unter Vorbehalt des nachfolgenden Bst. c), nach Abzug der flüssigen Mittel, mindestens zwei Drittel des Vermögens des Teilvermögens in:

a) Anteile kotierter Immobilienfonds schweizerischen Rechts (inkl. Bezugsrechte).

b) Die Fondsleitung kann zudem, ohne Einschränkungen der vorangehenden Bst. a) und unter Vorbehalt von Bst. c), nach Abzug der flüssigen Mittel, insgesamt höchstens ein Drittel des Vermögens des Teilvermögens investieren in:
   - Anteile (inkl. Bezugsrechte) nicht kotierter Immobilienfonds nach schweizerischem Recht;
   - fest- oder variabel verzinsliche Forderungswertpapiere und Forderungswertrechte (Obligationen, Wandel- und Optionsanleihen etc.) von Emittenten weltweit lautend auf Schweizer Franken;
   - Geldmarktinstrumente von Emittenten weltweit lautend auf Schweizer Franken;
   - Guthaben auf Sicht und auf Zeit;

- Anteile kotierter und nicht kotierter kollektiver Kapitalanlagen nach schweizerischem Recht in vertragsrechtlicher oder gesellschaftsrechtlicher Struktur, die zur Hauptsache und mit Ausnahme von Bst. b) erster Spiegelstrich in die oben erwähnten Anlagen investieren;
- Beteiligungswertpapiere und Beteiligungswertrechte (Aktien, Genussscheine, Partizipationsscheine, etc.) von Immobiliengesellschaften mit Sitz oder überwiegendem Anteil ihrer wirtschaftlichen Aktivität in der Schweiz, die an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt werden.

c) Soweit in der vorstehenden Bst. a) und b) vorbehalten, hat die Fondsleitung die nachstehenden Anlagebeschränkungen, die sich auf das Vermögen des Teilvermögens nach Abzug der flüssigen Mittel beziehen, einzuhalten:
   - Anteile (inkl. Bezugsrechte) nicht kotierter Immobilienfonds nach schweizerischem Recht gemäss Bst. b) erster Spiegelstrich, bis maximal 10% des Fondsvermögens;
   - Beteiligungswertpapiere und Beteiligungswertrechte (Aktien, Genussscheine, Partizipationsscheine, etc.) von Immobiliengesellschaften mit Sitz oder überwiegendem Anteil ihrer wirtschaftlichen Aktivität in der Schweiz, die an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt werden gemäss Bst. b) erster Spiegelstrich, bis maximal 20% des Fondsvermögens.

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

§ 9 Flüssige Mittel

Die Fondsleitung darf für jedes Teilvermögen zusätzlich angemessene flüssige Mittel in der Rechnungseinheit des entsprechenden Teilvermögens und in allen Währungen, in denen Anlagen beim entsprechenden Teilvermögen zugelassen sind, halten. Als flüssige Mittel gelten Bankguthaben auf Sicht und auf Zeit mit Laufzeiten bis zu zwölf Monaten.

B Anlagetechniken und -instrumente

§ 10 Effektenleihe

Die Fondsleitung tätigt keine Effektenleihe-Geschäfte.

§ 11 Pensionsgeschäfte

Die Fondsleitung tätigt keine Pensionsgeschäfte.

§ 12 Derivate

1. Die Fondsleitung darf Derivate einsetzen. Sie sorgt dafür, dass der Einsatz von Derivaten in seiner ökonomischen Wirkung auch unter ausserordentlichen Marktverhältnissen nicht zu einer Abweichung von den in diesem Fondsvertrag, im Prospekt und im Basisinformationsblatt genannten Anlagezielen oder zu einer Veränderung des Anlagecharakters der Teilvermögen führt. Zudem müssen die den Derivaten zugrunde liegenden Basiswerte nach diesem Fondsvertrag für das entsprechende Teilvermögen als Anlagen zulässig sein.
2. Für das Teilvermögen SF Property Selection Fund gelangt bei der Risikomessung der Commitment-Ansatz I zur Anwendung. Der Einsatz der Derivate übt unter Berücksichtigung der nach diesem Paragrafen notwendigen Deckung weder eine Hebelwirkung auf das Vermögen des Teilvermögens aus noch entspricht dieser einem Leerverkauf.
3. Es dürfen nur Derivat-Grundformen verwendet werden. Diese umfassen:

a) Call- oder Put-Optionen, deren Wert bei Verfall linear von der positiven oder negativen Differenz zwischen dem Verkehrswert des Basiswerts und dem Ausübungspreis abhängt und null wird, wenn die Differenz das andere Vorzeichen hat;

b) Credit Default Swaps (CDS);

c) Swaps, deren Zahlungen linear und pfadunabhängig vom Wert des Basiswertes oder einem absoluten Betrag abhängen;

d) Termingeschäfte (Futures und Forwards), deren Wert linear vom Wert des Basiswertes abhängt.

4. Der Einsatz von Derivaten ist in seiner ökonomischen Wirkung entweder einem Verkauf (engagementreduzierendes Derivat) oder einem Kauf (engagementerhöhendes Derivat) eines Basiswertes ähnlich.

5. Engagementreduzierende Derivate

a) Bei engagementreduzierenden Derivaten müssen die eingegangenen Verpflichtungen unter Vorbehalt von Bst. b und d dauernd durch die dem Derivat zu Grunde liegenden Basiswerte gedeckt sein.

b) Eine Deckung mit anderen Anlagen als den Basiswerten ist bei engagementreduzierenden Derivaten zulässig, die auf einen Index lauten, welcher

- von einer externen, unabhängigen Stelle berechnet wird;
- für die als Deckung dienenden Anlagen repräsentativ ist;
- in einer adäquaten Korrelation zu diesen Anlagen steht.

c) Die Fondsleitung muss jederzeit uneingeschränkt über die Basiswerte oder Anlagen verfügen können. Basiswerte oder Anlagen können gleichzeitig als Deckung für mehrere engagementreduzierende Derivate herangezogen werden, wenn diese ein Markt-, ein Kredit- oder ein Währungsrisiko beinhalten und sich auf die gleichen Basiswerte beziehen.

d) Ein engagementreduzierendes Derivat kann bei der Berechnung der entsprechenden Basiswerte mit dem Delta» gewichtet werden.

6. Bei engagementerhöhenden Derivaten muss das Basiswertäquivalent einer Derivatposition dauernd durch geldnahe Mittel gemäss Art. 34 Abs. 5 KKV-FINMA gedeckt sein. Das Basiswertäquivalent berechnet sich bei Futures, Optionen, Forwards und Swaps gemäss Anhang 1 der KKV-FINMA.

7. Die Fondsleitung hat bei der Verrechnung von Derivatpositionen folgende Regeln zu berücksichtigen:

a) Gegenläufige Positionen in Derivaten des gleichen Basiswerts sowie gegenläufige Positionen in Derivaten und in Anlagen des gleichen Basiswerts dürfen miteinander verrechnet werden ungeachtet des Verfalls der Derivate („Netting“), wenn das Derivat-Geschäft einzig zum Zwecke abgeschlossen wurde, um die mit dem erworbenen Derivaten oder Anlagen im Zusammenhang stehenden Risiken zu eliminieren, dabei die wesentlichen Risiken nicht vernachlässigt werden und der Anrechnungsbetrag der Derivate nach Art. 35 KKV-FINMA ermittelt wird.

b) Beziehen sich die Derivate bei Absicherungsgeschäften nicht auf den gleichen Basiswert wie der abzusichernde Vermögenswert, so sind für eine Verrechnung, zusätzlich zu den Regeln von Bst. a, die Voraussetzungen zu erfüllen („Hedging“), dass die Derivat-Geschäfte nicht auf einer Anlagestrategie beruhen dürfen, die der Gewinnerzielung dient. Zudem muss das Derivat zu einer nachweisbaren Reduktion des Risikos führen, die Risiken des Derivats müssen ausgeglichen werden, die zu verrechnenden Derivate, Basiswerte oder Vermögensgegenstände müssen sich auf die gleiche Klasse von Finanzinstrumenten beziehen und die Absicherungsstrategie muss auch unter aussergewöhnlichen Marktbedingungen effektiv sein.

c) Derivate, die zur reinen Absicherung von Fremdwährungsrisiken eingesetzt werden und nicht zu einer Hebelwirkung führen oder zusätzliche Marktrisiken beinhalten, können ohne die Anforderungen gemäss Bst. b bei der Berechnung des Gesamtengagements aus Derivaten verrechnet werden.

d) Gedeckte Absicherungsgeschäfte durch Zinsderivate sind zulässig. Wandelanleihen dürfe bei der Berechnung des Engagements aus Derivaten unberücksichtigt bleiben.

8. Die Fondsleitung kann sowohl standardisierte als auch nicht standardisierte Derivate einsetzen. Sie kann die Geschäfte mit Derivaten an einer Börse, an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt oder OTC (Over-the-Counter) abschliessen.
9.
   a) Die Fondsleitung darf OTC-Geschäfte nur mit beaufsichtigten Finanzintermediären abschliessen, welche auf diese Geschäftsarten spezialisiert sind und eine einwandfreie Durchführung des Geschäftes gewährleisten. Handelt es sich bei der Gegenpartei nicht um die Depotbank, hat erstere oder der Garant eine hohe Bonität aufzuweisen.
   b) Ein OTC-Derivat muss täglich zuverlässig und nachvollziehbar bewertet und jederzeit zum Verkehrswert veräussert, liquidiert oder durch ein Gegengeschäft glattgestellt werden können.
   c) Ist für ein OTC Derivat kein Marktpreis erhältlich, so muss der Preis anhand eines angemessenen und in der Praxis anerkannten Bewertungsmodells gestützt auf den Verkehrswert der Basiswerte, von denen das Derivat abgeleitet ist, jederzeit nachvollziehbar sein. Vor dem Abschluss eines Vertrags über ein solches Derivat sind grundsätzlich konkrete Offerten von mindestens zwei Gegenparteien einzuholen, wobei der Vertrag mit derjenigen Gegenpartei abzuschliessen ist, welche die preislich beste Offerte unterbreitet. Abweichungen von diesem Grundsatz sind zulässig aus Gründen der Risikoverteilung oder wenn weitere Vertragsbestandteile wie Bonität oder Dienstleistungsangebot der Gegenpartei eine andere Offerte als insgesamt vorteilhafter für die Anleger erscheinen lassen. Ausserdem kann ausnahmsweise auf die Einholung von Offerten von mindestens zwei möglichen Gegenparteien verzichtet werden, wenn dies im besten Interesse der Anleger ist. Die Gründe hierfür sowie der Vertragsabschluss und die Preisbestimmung sind nachvollziehbar zu dokumentieren.
   d) Die Fondsleitung bzw. deren Beauftragten dürfen im Rahmen eines OTC-Geschäfts nur Sicherheiten entgegennehmen, welche die Anforderungen gemäss Art. 51 KKV-FINMA erfüllen. Der Emittent der Sicherheiten muss eine hohe Bonität aufweisen und die Sicherheiten dürfen nicht von der Gegenpartei oder von einer dem Konzern der Gegenpartei angehörigen oder davon abhängigen Gesellschaft begeben sein. Die Sicherheiten müssen hoch liquide sein, zu einem transparenten Preis an einer Börse oder einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt werden und mindestens börsentäglich bewertet werden. Die Fondsleitung bzw. deren Beauftragte müssen bei der Verwaltung der Sicherheiten die Pflichten und Anforderungen gemäss Art. 52 KKV-FINMA erfüllen. Insbesondere müssen sie die Sicherheiten in Bezug auf Länder, Märkte und Emittenten angemessen diversifizieren, wobei eine angemessene Diversifikation der Emittenten als erreicht gilt, wenn die von einem einzelnen Emittenten gehaltenen Sicherheiten nicht mehr als 20% des Nettoinventarwerts entsprechen. Vorbehalten bleiben Ausnahmen für öffentlich garantierte oder begebene Anlagen gemäss Art. 83 KKV. Weiter müssen die Fondsleitung bzw. deren Beauftragten die Verfügungsmacht und die Verfügungsbefugnis an den erhaltenen Sicherheiten bei Ausfall der Gegenpartei jederzeit und ohne Einbezug der Gegenpartei oder deren Zustimmung erlangen können. Die erhaltenen Sicherheiten sind bei der Depotbank zu verwahren. Die erhaltenen Sicherheiten können im Auftrag der Fondsleitung bei einer beaufsichtigten Drittverwahrstelle verwahrt werden, wenn das Eigentum an den Sicherheiten nicht übertragen wird und die Drittverwahrstelle von der Gegenpartei unabhängig ist.
10. Bei der Einhaltung der gesetzlichen und vertraglichen Anlagebeschränkungen (Maximal- und Minimallimiten) sind die Derivate nach Massgabe der Kollektivanlagengesetzgebung zu berücksichtigen.
11. Der Prospekt enthält weitere Angaben:
    a) zur Bedeutung von Derivaten im Rahmen der Anlagestrategie;
    b) zu den Auswirkungen der Derivatverwendung auf das Risikoprofil der Teilvermögen;
    c) zu den Gegenparteirisiken von Derivaten;
    d) zur Sicherheitenstrategie.

§ 13 Aufnahme und Gewährung von Krediten

1. Die Fondsleitung darf für Rechnung der Teilvermögen keine Kredite gewähren.
2. Die Fondsleitung darf für das Teilvermögen SF Property Selection Fund im Umfang von höchstens 25% des Nettovermögens vorübergehend Kredite aufnehmen.

§ 14 Belastung des Vermögens der Teilvermögen

1. Die Fondsleitung darf zu Lasten jedes Teilvermögens nicht mehr als 60% des Nettovermögens des Teilvermögens verpfänden oder zur Sicherung übereignen.
2. Die Belastung des Vermögens der Teilvermögen mit Bürgschaften ist nicht gestattet. Ein engagementerhöhendes Kreditderivat gilt nicht als Bürgschaft im Sinne dieses Paragraphen.

C Anlagebeschränkungen

§ 15 Risikoverteilung

1. In die Risikoverteilungsvorschriften sind einzubeziehen:
   a) Anlagen gemäss § 8, mit Ausnahme der indexbasierten Derivate, sofern der Index hinreichend diversifiziert ist und für den Markt, auf den er sich bezieht, repräsentativ ist und in angemessener Weise veröffentlicht wird;
   b) flüssige Mittel gemäss § 9;
   c) Forderungen gegen Gegenparteien aus OTC-Geschäften.
2. Gesellschaften, die auf Grund internationaler Rechnungslegungsvorschriften einen Konzern bilden, gelten als ein einziger Emittent.
3. Die Fondsleitung darf einschliesslich der Derivate höchstens 10% des Vermögens des Teilvermögens in Effekten und Geldmarktinstrumenten desselben Emittenten anlegen. Der Gesamtwert der Effekten und Geldmarktinstrumente der Emittenten, bei welchen mehr als 10% des Vermögens je Teilvermögen angelegt sind, darf 60% des Vermögens je Teilvermögen nicht übersteigen. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen von Ziff. 4 und 5.
4. Die Fondsleitung darf höchstens 20% des Vermögens eines Teilvermögens in Guthaben auf Sicht und auf Zeit bei derselben Bank anlegen. In diese Limite sind sowohl die flüssigen Mittel gemäss § 9 als auch die Anlagen in Bankguthaben gemäss § 8 einzubeziehen.
5. Die Fondsleitung darf höchstens 5.00% des Vermögens eines Teilvermögens in OTC-Geschäfte bei derselben Gegenpartei anlegen. Ist die Gegenpartei eine Bank, die ihren Sitz in der Schweiz oder in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union hat oder in einem anderen Staat, in welchem sie einer Aufsicht untersteht, die derjenigen in der Schweiz gleichwertig ist, so erhöht sich diese Limite auf 10% des Vermögens des entsprechenden Teilvermögens.
   Werden die Forderungen aus OTC-Geschäften durch Sicherheiten in Form von liquiden Aktiven gemäss Art. 50 bis 55 KKV-FINMA abgesichert, so werden diese Forderungen bei der Berechnung des Gegenparteirisikos nicht berücksichtigt.
6. Anlagen, Guthaben und Forderungen gemäss den vorstehenden Ziff. 3 bis 5 desselben Emittenten bzw. Schuldners dürfen insgesamt 20% des Vermögens des Teilvermögens nicht übersteigen.
7. Anlagen gemäss der vorstehenden Ziff. 3 derselben Unternehmensgruppe dürfen insgesamt 20% des Vermögens eines Teilvermögens nicht übersteigen.
8. Die Fondsleitung darf höchstens 20% des Vermögens des Teilvermögens in Anteile desselben Zielfonds anlegen. Bei Zielfonds, die in dem im Verkaufsprospekt bezeichneten Index enthalten sind, kann diese Limite von 20% überschritten werden, und zwar bis zu deren prozentualer Gewichtung im Index zuzüglich 5

Prozentpunkte. Abweichungen in diesem Sinne sind nur unter der Voraussetzung zulässig, dass das Vermögen des Teilvermögens jederzeit in mindestens zehn verschiedene Zielfonds investiert ist. Dadurch kann es zu einer Konzentration des Vermögens des Teilvermögens auf einige wenige im Index enthaltene Titel kommen, was zu einer Erhöhung der titelspezifischen Risiken führt. Dies kann zu einem Gesamtrisiko des Teilvermögens führen, welches über dem Risiko des Indexes (Marktrisiko) liegt.

9. Die Fondsleitung darf für das Vermögen des Teilvermögens keine Beteiligungsrechte erwerben, die insgesamt mehr als 10% der Stimmrechte ausmachen oder die es erlauben, einen wesentlichen Einfluss auf die Geschäftsleitung eines Emittenten auszuüben. Vorbehalten bleiben die durch die Aufsichtsbehörde gewährten Ausnahmen.
10. Die Fondsleitung darf für das Vermögen eines Teilvermögens höchstens je 10% der stimmrechtslosen Beteiligungspapiere, der Schuldverschreibungen und/oder der Geldmarktinstrumente desselben Emittenten erwerben sowie höchstens 25% der Anteile einer anderen kollektiven Kapitalanlage erwerben.
Diese Beschränkungen gelten nicht, wenn sich im Zeitpunkt des Erwerbs der Bruttobetrag der Schuldverschreibungen, der Geldmarktinstrumente oder der Anteile an anderen kollektiven Kapitalanlagen nicht berechnen lässt.
11. Die Beschränkungen der vorstehenden Ziff. 9 und 10 sind nicht anwendbar auf Effekten und Geldmarktinstrumente, die von einem Staat oder einer öffentlich-rechtlichen Körperschaft aus der OECD oder von internationalen Organisationen öffentlich-rechtlichen Charakters, denen die Schweiz oder ein Mitgliedstaat der Europäischen Union angehören, begeben oder garantiert werden.

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

§ 16 Berechnung des Nettoinventarwertes

1. Der Nettoinventarwert jedes Teilvermögens und der Anteil am Vermögen der einzelnen Anteilklassen (Quoten) wird zum Verkehrswert auf Ende des Rechnungsjahres sowie für jeden Tag, an dem Anteile ausgegeben oder zurückgenommen werden, in der Rechnungseinheit des entsprechenden Teilvermögens berechnet. Für Tage, an welchen die Börsen bzw. Märkte der Hauptanlageländer eines Teilvermögens geschlossen sind (z.B. Banken- und Börsenfeiertage), findet keine Berechnung des Vermögens des entsprechenden Teilvermögens statt.
2. An einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelte Anlagen sind mit den am Hauptmarkt bezahlten aktuellen Kursen zu bewerten. Andere Anlagen oder Anlagen, für die keine aktuellen Kurse verfügbar sind, sind mit dem Preis zu bewerten, der bei sorgfältigem Verkauf im Zeitpunkt der Schätzung wahrscheinlich erzielt würde. Die Fondsleitung wendet in diesem Fall zur Ermittlung des Verkehrswertes angemessene und in der Praxis anerkannte Bewertungsmodelle und -grundsätze an.
3. Offene kollektive Kapitalanlagen werden mit ihrem Rücknahmepreis bzw. Nettoinventarwert bewertet. Werden sie regelmässig an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt, so kann die Fondsleitung diese gemäss Ziff. 2 bewerten.
4. Der Wert von Geldmarktinstrumenten, welche nicht an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt werden, wird wie folgt bestimmt: Der Bewertungspreis solcher Anlagen wird, ausgehend vom Nettoerwerbspreis, unter Konstanthaltung der daraus berechneten Anlagerendite sukzessiv dem Rückzahlungspreis angeglichen. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen wird die Bewertungsgrundlage der einzelnen Anlagen der neuen Marktrendite angepasst. Dabei wird bei fehlendem aktuellem Marktpreis in der Regel auf die Bewertung von Geldmarktinstrumenten mit gleichen Merkmalen (Qualität und Sitz des Emittenten, Ausgabewährung, Laufzeit) abgestellt.

5. Bankguthaben werden mit ihrem Forderungsbetrag plus aufgelaufene Zinsen bewertet. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen oder der Bonität wird die Bewertungsgrundlage für Bankguthaben auf Zeit den neuen Verhältnissen angepasst.
6. Der Nettoinventarwert eines Anteils einer Anteilklasse eines Teilvermögens ergibt sich aus der der betreffenden Anteilklasse am Verkehrswert des Vermögens dieses Teilvermögens zukommenden Quote, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten dieses Teilvermögens, die der betreffenden Anteilklasse zugeteilt sind, dividiert durch die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile der entsprechenden Anteilklasse. Er wird auf die jeweils kleinste gängige Einheit der Rechnungseinheit des entsprechenden Teilvermögens gerundet.
7. Die Quoten am Verkehrswert des Nettovermögens eines Teilvermögens (Vermögen eines Teilvermögens abzüglich der Verbindlichkeiten), welche den jeweiligen Anteilklassen zuzurechnen sind, werden erstmals bei der Erstausgabe mehrerer Anteilklassen (wenn diese gleichzeitig erfolgt) oder der Erstausgabe einer weiteren Anteilklasse auf der Basis der dem entsprechenden Teilvermögen für jede Anteilklasse zufliessenden Betreffnisse bestimmt. Die Quote wird bei folgenden Ereignissen jeweils neu berechnet:
   a) bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen;
   b) auf den Stichtag von Ausschüttungen, sofern (i) solche Ausschüttungen nur auf einzelnen Anteilklassen (Ausschüttungsklassen) anfallen oder sofern (ii) die Ausschüttungen der verschiedenen Anteilklassen in Prozenten ihres jeweiligen Nettoinventarwertes unterschiedlich ausfallen oder sofern (iii) auf den Ausschüttungen der verschiedenen Anteilklassen in Prozenten der Ausschüttung unterschiedliche Kommissions- oder Kostenbelastungen anfallen;
   c) bei der Nettoinventarwertberechnung, im Rahmen der Zuweisung von Verbindlichkeiten (einschliesslich der fälligen oder aufgelaufenen Kosten und Kommissionen) an die verschiedenen Anteilklassen, sofern die Verbindlichkeiten der verschiedenen Anteilklassen in Prozenten ihres jeweiligen Nettoinventarwertes unterschiedlich ausfallen, namentlich, wenn (i) für die verschiedenen Anteilklassen unterschiedliche Kommissionssätze zur Anwendung gelangen oder wenn (ii) klassenspezifische Kostenbelastungen erfolgen;
   d) bei der Inventarwertberechnung, im Rahmen der Zuweisung von Erträgen oder Kapitalerträgen an die verschiedenen Anteilklassen, sofern die Erträge oder Kapitalerträge aus Transaktionen anfallen, die nur im Interesse einer Anteilklasse oder im Interesse mehrerer Anteilklassen, nicht jedoch proportional zu deren Quote am Nettovermögen eines Teilvermögens, getätigt wurden.

§ 17 Ausgabe und Rücknahme von Anteilen

1. Zeichnungs- oder Rücknahmeanträge für Anteile werden am Auftragstag bis zu einem bestimmten im Prospekt genannten Zeitpunkt entgegengenommen. Der für die Ausgabe und Rücknahme massgebende Preis der Anteile wird frühestens an dem Auftragstag folgenden Bankwerktag (Bewertungstag) ermittelt (Forward Pricing). Der Prospekt regelt die Einzelheiten.
2. Der Ausgabe- und Rücknahmepreis der Anteile basiert auf dem am Bewertungstag gestützt auf die Schlusskurse des Vortages gemäss § 16 berechneten Nettoinventarwert je Anteil. Bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen kann zum Nettoinventarwert eine Ausgabekommission gemäss § 18 zugeschlagen resp. eine Rücknahmekommission gemäss § 18 vom Nettoinventarwert abgezogen werden.
   Die Nebenkosten für den An- und Verkauf der Anlagen (namentlich marktübliche Courtagen, Kommissionen, Steuern und Abgaben), die den Teilvermögen aus der Anlage des einbezahlten Betrages bzw. aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen, werden dem Vermögen des entsprechenden Teilvermögens belastet. Die Belastung dieser Nebenkosten entfällt, falls die Fondsleitung eine Ein- oder Auszahlung in Anlagen statt in bar gemäss § 17 gestattet.
3. Die Fondsleitung kann die Ausgabe der Anteile jederzeit einstellen sowie Anträge auf Zeichnung oder Umtausch von Anteilen zurückweisen.
4. Die Fondsleitung kann im Interesse der Gesamtheit der Anleger die Rückzahlung der Anteile eines Teilvermögens vorübergehend und ausnahmsweise aufschieben, wenn:

a) ein Markt, welcher Grundlage für die Bewertung eines wesentlichen Teils des Vermögens des entsprechenden Teilvermögens bildet, geschlossen ist oder wenn der Handel an einem solchen Markt beschränkt oder ausgesetzt ist;

b) ein politischer, wirtschaftlicher, militärischer, monetärer oder anderer Notfall vorliegt;

c) wegen Beschränkungen des Devisenverkehrs oder Beschränkungen sonstiger Übertragungen von Vermögenswerten Geschäfte für das Teilvermögen undurchführbar werden;

d) zahlreiche Anteile des Teilvermögens gekündigt werden und dadurch die Interessen der übrigen Anleger dieses Teilvermögens wesentlich beeinträchtigt werden können.

5. Die Fondsleitung teilt den Entscheid über den Aufschub unverzüglich der Prüfgesellschaft, der Aufsichtsbehörde sowie in angemessener Weise den Anlegern mit.

6. Solange die Rückzahlung der Anteile eines Teilvermögens aus den unter Ziff. 4 lit. a bis c genannten Gründen aufgeschoben ist, findet keine Ausgabe von Anteilen dieses Teilvermögens statt.

7. Jeder Anleger kann beantragen, dass er im Falle einer Zeichnung anstelle einer Einzahlung in bar Anlagen an das Vermögen des entsprechenden Teilvermögen leistet („Sacheinlage“ oder „contribution in kind“ genannt) bzw. dass ihm im Falle einer Kündigung anstelle einer Auszahlung in bar Anlagen übertragen werden („Sachauslage“ oder „redemption in kind“). Der Antrag ist zusammen mit der Zeichnung bzw. mit der Kündigung zu stellen. Die Fondsleitung ist nicht verpflichtet, Sachein- und Sachauslagen zuzulassen. Die Fondsleitung entscheidet allein über Sacheinlagen oder Sachauslagen und stimmt solchen Geschäften nur zu, sofern die Ausführung der Transaktionen vollumfänglich im Einklang mit der Anlagepolitik des jeweiligen Teilvermögens steht und die Interessen der übrigen Anleger dadurch nicht beeinträchtigt werden.
   Die im Zusammenhang mit einer Sacheinlage oder Sachauslage anfallenden Kosten dürfen nicht dem Vermögen des jeweiligen Teilvermögen belastet werden.
   Die Fondsleitung erstellt bei Sacheinlagen oder Sachauslagen einen Bericht, der Angaben zu den einzelnen übertragenen Anlagen, dem Kurswert dieser Anlagen am Stichtag der Übertragung, die Anzahl der als Gegenleistung ausgegebenen oder zurückgenommenen Anteile und einen allfälligen Spitzenausgleich in bar enthält. Die Depotbank prüft bei jeder Sacheinlage oder Sachauslage die Einhaltung der Treuepflicht durch die Fondsleitung sowie die Bewertung der übertragenen Anlagen und der ausgegebenen bzw. zurückgenommenen Anteile, bezogen auf den massgeblichen Stichtag. Die Depotbank meldet Vorbehalte oder Beanstandungen unverzüglich der Prüfgesellschaft.
   Sacheinlage- und Sachauslagetransaktionen sind im Jahresbericht zu nennen.

8. Die Fondsleitung behält sich unter ausserordentlichen Umständen, wie bspw. ungenügender Marktliquidität, um die Kündigung von zahlreichen Anteilen bedienen zu können, im Interesse der im Teilvermögen verbleibenden Anleger, die Herabsetzung aller Rücknahmeanträge (Gating) an Tagen vor, an welchen die Gesamtsumme der Rücknahmen netto 10% des Vermögens dieses Teilvermögens übersteigt. Unter diesen Umständen kann die Fondsleitung entscheiden, alle Rücknahmeanträge proportional und im gleichen Verhältnis nach eigenem Ermessen zu kürzen. Der verbleibende Teil der Rücknahmeaufträge ist als für den nächsten Bewertungstag eingegangen zu betrachten und wird zu den an diesem Tag geltenden Bedingungen abgewickelt. Eine bevorzugte Behandlung aufgeschobener Rücknahmeanträge findet somit nicht statt.
   Die Fondsleitung teilt den Entscheid über die Anwendung sowie die Aufhebung des Gatings unverzüglich der Prüfgesellschaft, der Aufsichtsbehörde sowie in angemessener Weise den Anlegern mit.

9. Sollte die Ausführung eines Rücknahmeantrags dazu führen, dass der Bestand eines Anlegers in einer bestimmten Anteilklasse unter die für diese Anteilklasse im Verkaufsprospekt festgelegte Mindestbestandsgrenze fällt, kann die Fondsleitung diesen Rücknahmeantrag so behandeln, als ob es sich dabei um einen Antrag auf die Rückzahlung sämtlicher vom Anleger in dieser Anteilklasse gehaltenen Anteile handelt.

V. Vergütungen und Nebenkosten

§ 18 Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger

1. Bei der Ausgabe von Anteilen kann dem Anleger eine Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertreiber im In- und Ausland von zusammen höchstens 5.00% des Nettoinventarwertes belastet werden. Der zurzeit massgebliche Höchstsatz ist aus dem Prospekt ersichtlich.
2. Bei der Rücknahme von Anteilen kann dem Anleger eine Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertreibern im In- und Ausland von zusammen höchstens 2.00% des Nettoinventarwerts belastet werden. Der zurzeit massgebliche Höchstsatz ist aus dem Prospekt ersichtlich.
3. Bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen erhebt die Fondsleitung zudem zugunsten des Fondsvermögens die Nebenkosten, die dem Anlagefonds im Durchschnitt aus der Anlage des einbezahlten Betrages bzw. aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen (vgl. § 17 Ziff. 2). Der jeweils angewandte Satz ist aus dem Prospekt ersichtlich.
4. Beim Wechsel innerhalb dieses Umbrella-Fonds von einem Teilvermögen in ein anderes kann eine reduzierte Ausgabekommission von max. 2.5% sowie eine reduzierte Rücknahmekommission von max. 1.00% erhoben werden.
5. Beim Wechsel innerhalb eines Teilvermögens von einer Anteilklasse in eine andere werden maximal 50% der Ausgabe- und Rücknahmekommissionen erhoben.

§ 19 Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Vermögens der Teilvermögen

1. Für die Leitung, die Vermögensverwaltung und die Vertriebstätigkeit in Bezug auf die Teilvermögen stellt die Fondsleitung zulasten der Teilvermögen eine Verwaltungskommission von jährlich maximal 2.00% des Nettofondsvermögens der Teilvermögen in Rechnung, die pro rata temporis bei jeder Berechnung des Nettoinventarwertes dem Vermögen des entsprechenden Teilvermögens belastet und jeweils am Quartalsende auf der Basis des durchschnittlichen Nettovermögens der Teilvermögen des Vormonates ausbezahlt wird (Verwaltungskommission, inkl. Vertriebskommission).
   Der effektiv angewandte Satz der Verwaltungskommission je Teilvermögen ist jeweils aus dem Jahres- und Halbjahresbericht ersichtlich.
2. Für die Aufbewahrung des Vermögens der einzelnen Teilvermögen, die Besorgung des Zahlungsverkehrs der Teilvermögen und die sonstigen in § 4 aufgeführten Aufgaben der Depotbank belastet die Depotbank den Teilvermögen eine Kommission von jährlich maximal 0.20% des Nettovermögens der Teilvermögen, die pro rata temporis bei jeder Berechnung des Nettoinventarwertes dem Vermögen des entsprechenden Teilvermögens belastet und jeweils am Quartalsende ausbezahlt wird (Depotbankkommission).
   Der effektiv angewandte Satz der Depotbankkommission je Teilvermögen ist jeweils aus dem Jahres- und Halbjahresbericht ersichtlich.
3. Fondsleitung und Depotbank haben ausserdem gemäss Art. 37 KVV Anspruch auf Ersatz der folgenden Auslagen, die ihnen in Ausführung des Fondsvertrages entstanden sind:
   a) Kosten im Zusammenhang mit dem An- und Verkauf von Anlagen einschliesslich Absicherungsgeschäften, namentlich marktübliche Courtagen, Kommissionen, Abrechnungs- und Abwicklungskosten, Bankspesen, Steuern und Abgaben, sowie Kosten für die Überprüfung und Aufrechterhaltung von Qualitätsstandards bei physischen Anlagen;
   b) Abgaben der Aufsichtsbehörde für die Gründung, Änderung, Liquidation, Fusion oder Vereinigung des Umbrella-Fonds bzw. der Teilvermögen;
   c) Jahresgebühr der Aufsichtsbehörde;

d) Honorare der Prüfgesellschaften für die jährliche Prüfung sowie für Bescheinigungen im Rahmen der Gründung, Änderungen, Liquidation, Fusion oder Vereinigung des Umbrella-Fonds bzw. der Teilvermögen;

e) Honorare für Rechts- und Steuerberater im Zusammenhang mit der Gründung, Änderungen, Liquidation, Fusion oder Vereinigung des Umbrella-Fonds bzw. der Teilvermögen sowie der allgemeinen Wahrnehmung der Interessen des Umbrella-Fonds bzw. der Teilvermögen und seiner Anlegerinnen und Anleger;

f) Notariats- und Handelsregisterkosten für die Eintragung von kollektiven Kapitalanlagen ins Handelsregister sowie für Änderungen der eingetragenen Tatsachen;

g) Kosten für die Publikation des Nettoinventarwerts des Umbrella-Fonds bzw. die Teilvermögen sowie sämtliche Kosten für Mitteilungen an die Anlegerinnen und Anleger, die nicht einem Fehlverhalten der Fondsleitung zuzuschreiben sind, einschliessslich der Übersetzungskosten;

h) Kosten für den Druck und die Übersetzung juristischer Dokumente sowie Jahres- und Halbjahresberichte des Umbrella-Fonds bzw. der Teilvermögen;

i) Kosten für eine allfällige Eintragung des Umbrella-Fonds bzw. der Teilvermögen bei einer ausländischen Aufsichtsbehörde, namentlich von der ausländischen Aufsichtsbehörde erhobene Kommissionen, Übersetzungskosten sowie die Entschädigung des Vertreters oder der Zahlstelle im Ausland;

j) Kosten im Zusammenhang mit der Ausübung von Stimmrechten oder Gläubigerrechten durch den Umbrella-Fonds bzw. der Teilvermögen, einschliesslich der Honorarkosten für externe Beraterinnen und Berater;

k) Kosten und Honorare im Zusammenhang mit im Namen des Umbrella-Fonds bzw. der Teilvermögen eingetragenem geistigen Eigentum oder mit Nutzungsrechten des Umbrella-Fonds bzw. der Teilvermögen;

l) alle Kosten, die durch die Ergreifung ausserordentlicher Schritte zur Wahrung der Anlegerinteressen durch die Fondsleitung, den Vermögensverwalter kollektiver Kapitalanlagen oder die Depotbank verursacht werden;

m) Kosten für die Registrierung oder Verlängerung des Identifikators eines Rechtsträgers (Legal Entity Identifier) bei in- und ausländischen Registrierungsstellen;

n) Kosten und Gebühren im Zusammenhang mit der Kotierung des Fonds;

o) Kosten und Gebühren für den Einkauf und die Nutzung von Daten und Datenlizenzen, soweit sie dem Fonds zugerechnet werden können und keine Recherchekosten darstellen;

p) Kosten und Gebühren für die Nutzung und Überprüfung unabhängiger Label.

4. Die Kosten nach Ziff. 3 Bst. a werden sofern möglich direkt dem Einstandswert zugeschlagen bzw. dem Verkaufswert abgezogen.

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

6. Die Verwaltungskommission der Zielfonds, in die investiert wird, darf unter Berücksichtigung von allfälligen Retrozessionen und Rabatten höchstens 2.00% betragen. Im Jahresbericht ist der maximale Satz der Verwaltungskommissionen der Zielfonds, in die investiert wird, unter Berücksichtigung von allfälligen Retrozessionen und Rabatten anzugeben.

7. Erwirbt die Fondsleitung Anteile anderer kollektiver Kapitalanlagen , die unmittelbar oder mittelbar von ihr selbst oder von einer Gesellschaft verwaltet werden, mit der sie durch gemeinsame Verwaltung oder Beherrschung oder durch eine direkte oder indirekte Beteiligung von mehr als 10% des Kapitals oder der Stimmen verbunden ist («verbundene Zielfonds»), so dürfen im Umfang von solchen Anlagen dem Vermögen der Teilvermögen nur eine reduzierte Verwaltungskommission von max. 0.25% p.a. belastet werden. Die Fondsleitung darf überdies allfällige Ausgabe- oder Rücknahmekommissionen der verbundenen Ziel-

fonds nicht den Teilvermögen belasten. Legt die Fondsleitung in Anteile eines verbundenen Zielfonds gemäss obigem Absatz an, welcher eine tiefere effektive (pauschale) Verwaltungskommission aufweist als die effektive Verwaltungskommission gemäss Ziff. 1, so darf die Fondsleitung anstelle der vorerwähnten reduzierten Verwaltungskommission auf dem in diesen verbundenen Zielfonds investierten Vermögen die Differenz zwischen der effektiven Verwaltungskommission des investierenden Teilvermögens einerseits und der effektiven (pauschalen) Verwaltungskommission des verbundenen Zielfonds andererseits belasten.

8. In Abweichung von Ziff. 7 gilt für das Teilvermögen SF Property Selection Fund was folgt:
   Erwirbt die Fondsleitung Anteile anderer kollektiver Kapitalanlagen, die unmittelbar oder mittelbar von ihr selbst oder von einer Gesellschaft verwaltet werden, mit der sie durch gemeinsame Verwaltung oder Beherrschung oder durch eine wesentliche indirekte oder direkte Beteiligung verbunden ist («verbundene Zielfonds»), wird im Umfang von solchen Anlagen dem Fondsvermögen eine Verwaltungskommission gemäss Ziff. 1 belastet. Die Fondsleitung darf allfällige Ausgabe- oder Rücknahmekommissionen der verbundenen Zielfonds nicht den Teilvermögen belasten. Die Verwaltungskommission der verbundenen Zielfonds, in die das Vermögen des Teilvermögens SF Property Selection Fund investiert wird, darf unter Berücksichtigung von allfälligen Rückvergütungen höchstens 2.00% exklusiv allfälliger erfolgsabhängiger Kommissionen betragen. Im Jahresbericht ist der maximale Satz der Verwaltungskommission der verbundenen Zielfonds, in die investiert wird, unter Berücksichtigung von allfälligen Rückvergütungen für dieses Teilvermögen anzugeben.
9. Vergütungen dürfen nur demjenigen Teilvermögen belastet werden, dem eine bestimmte Leistung zukommt. Kosten, die nicht eindeutig einem Teilvermögen zugeordnet werden können, werden den einzelnen Teilvermögen im Verhältnis zum Fondsvermögen belastet.

VI. Rechenschaftsablage und Prüfung

§ 20 Rechenschaftsablage

1. Die Rechnungseinheit der einzelnen Teilvermögen ist der Schweizerfranken (CHF).
2. Das Rechnungsjahr läuft jeweils vom 1. Januar bis 31. Dezember.
3. Innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres veröffentlicht die Fondsleitung einen geprüften Jahresbericht des Umbrella-Fonds bzw. der Teilvermögen.
4. Innerhalb von zwei Monaten nach Ablauf der ersten Hälfte des Rechnungsjahres veröffentlicht die Fondsleitung einen Halbjahresbericht des Umbrella-Fonds bzw. der Teilvermögen.
5. Das Auskunftsrecht des Anlegers gemäss § 5 Ziff. 4 bleibt vorbehalten.

§ 21 Prüfung

Die Prüfgesellschaft prüft, ob die Fondsleitung und die Depotbank die gesetzlichen und vertraglichen Vorschriften wie auch die allenfalls auf sie anwendbaren Standesregeln der Asset Management Association Switzerland eingehalten haben. Ein Kurzbericht der Prüfgesellschaft zur publizierten Jahresrechnung erscheint im Jahresbericht.

VII. Ausschüttungen

§ 22 Verwendung des Erfolges

1. Der Nettoertrag des Teilvermögens wird jährlich pro Anteilklasse spätestens innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres in der Rechnungseinheit CHF an die Anleger ausgeschüttet.
   Die Fondsleitung kann zusätzlich Zwischenausschüttungen aus den Erträgen vornehmen.
   Bis zu 30% des Nettoertrages einer Anteilklasse können auf neue Rechnung vorgetragen werden. Auf

eine Ausschüttung kann verzichtet und der gesamte Nettoertrag kann auf neue Rechnung vorgetragen werden, wenn:

a) der Nettoertrag des laufenden Geschäftsjahres und die vorgetragenen Erträge aus früheren Rechnungsjahren des Teilvermögens oder einer Anteilkasse weniger als 1.00% des Nettoinventarwertes des Teilvermögens oder der Anteilklasse beträgt, und

b) der Nettoertrag des laufenden Geschäftsjahres und die vorgetragenen Erträge aus früheren Rechnungsjahren des Teilvermögens oder einer Anteilklasse weniger als eine Einheit der Rechnungseinheit des Teilvermögens bzw. der Anteilklasse beträgt.

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

VIII. Publikationen des Umbrella-Fonds bzw. der Teilvermögen

§ 23 Publikationen des Umbrella-Fonds bzw. der Teilvermögen

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

IX. Umstrukturierung und Auflösung

§ 24 Vereinigung

1. Die Fondsleitung kann mit Zustimmung der Depotbank einzelne Teilvermögen mit anderen Teilvermögen oder mit anderen Anlagefonds vereinigen, indem sie auf den Zeitpunkt der Vereinigung die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten des bzw. der zu übertragenden Teilvermögen bzw. Anlagefonds auf das übernehmende Teilvermögen bzw. den übernehmenden Anlagefonds überträgt. Die Anleger des übertragenden Teilvermögens bzw. Anlagefonds erhalten Anteile am übernehmenden Teilvermögen bzw. Anlagefonds in entsprechender Höhe. Auf den Zeitpunkt der Vereinigung wird das übertragende Teilvermögen bzw. der übertragende Anlagefonds ohne Liquidation aufgelöst und der Fondsvertrag des übernehmenden Teilvermögens bzw. Anlagefonds gilt auch für das übertragende Teilvermögen bzw. den übertragenden Anlagefonds.
2. Anlagefonds bzw. Teilvermögen können nur vereinigt werden, sofern:

a) die entsprechenden Fondsverträge dies vorsehen;

b) sie von der gleichen Fondsleitung verwaltet werden;

c) die entsprechenden Fondsverträge bezüglich folgender Bestimmungen grundsätzlich übereinstimmen:
   - die Anlagepolitik, die Risikoverteilung sowie die mit der Anlage verbundenen Risiken,
   - die Verwendung des Nettoertrages und der Kapitalgewinne aus der Veräusserung von Sachen und Rechten,
   - die Art, die Höhe und die Berechnung aller Vergütungen, die Ausgabe- und Rücknahmekommissionen sowie die Nebenkosten für den An- und Verkauf von Anlagen (Courtagen, Gebühren, Abgaben), die dem Fondsvermögen bzw. dem Vermögen des Teilvermögens oder den Anlegern belastet werden dürfen,
   - die Rücknahmebedingungen,
   - die Laufzeit des Vertrages und die Voraussetzungen der Auflösung;

d) am gleichen Tag die Vermögen der beteiligten Anlagefonds bzw. Teilvermögen bewertet, das Umtauschverhältnis berechnet und die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten übernommen werden;

e) weder den Teilvermögen noch den Anlegern daraus Kosten erwachsen. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen gemäss § 19 Ziff. 3 Bst. b, d und e.

3. Wenn die Vereinigung voraussichtlich mehr als einen Tag in Anspruch nimmt, kann die Aufsichtsbehörde einen befristeten Aufschub der Rückzahlung der Anteile der beteiligten Teilvermögen bewilligen.
4. Die Fondsleitung legt mindestens einen Monat vor der geplanten Veröffentlichung die beabsichtigten Änderungen des Fondsvertrags sowie die beabsichtigte Vereinigung zusammen mit dem Vereinigungsplan der Aufsichtsbehörde zur Überprüfung vor. Der Vereinigungsplan enthält Angaben zu den Gründen der Vereinigung, zur Anlagepolitik der beteiligten Teilvermögen bzw. Anlagefonds und den allfälligen Unterschieden zwischen dem übernehmenden und dem übertragenden Teilvermögen bzw. Anlagefonds, zur Berechnung des Umtauschverhältnisses, zu allfälligen Unterschieden in den Vergütungen, zu allfälligen Steuerfolgen für die Teilvermögen bzw. Anlagefonds sowie die Stellungnahme der kollektivanlagenrechtlichen Prüfgesellschaft.
5. Die Fondsleitung publiziert die beabsichtigten Änderungen des Fondsvertrages nach § 23 Ziff. 2 sowie die beabsichtigte Vereinigung und deren Zeitpunkt zusammen mit dem Vereinigungsplan mindestens zwei Monate vor dem von ihr festgelegten Stichtag im Publikationsorgan der beteiligten Teilvermögen bzw. Anlagefonds. Dabei weist sie die Anleger darauf hin, dass diese bei der Aufsichtsbehörde innert 30 Tagen nach der letzten Publikation bzw. Mitteilung Einwendungen gegen die beabsichtigten Änderungen des Fondsvertrags erheben oder die Rückzahlung ihrer Anteile in bar verlangen bzw. den Antrag auf Sachauslage gemäss § 17 Ziff. 7 stellen können.
6. Die Prüfgesellschaft überprüft unmittelbar die ordnungsgemässe Durchführung der Vereinigung und äussert sich dazu in einem Bericht zuhanden der Fondsleitung und der Aufsichtsbehörde.
7. Die Fondsleitung meldet der Aufsichtsbehörde den Abschluss der Vereinigung und publiziert den Vollzug der Vereinigung, die Bestätigung der Prüfgesellschaft zur ordnungsgemässen Durchführung sowie das Umtauschverhältnis ohne Verzug im Publikationsorgan der beteiligten Teilvermögen bzw. Anlagefonds.
8. Die Fondsleitung erwähnt die Vereinigung im nächsten Jahresbericht des übernehmenden Teilvermögens bzw. Anlagefonds und im allfällig vorher zu erstellenden Halbjahresbericht. Für das übertragende Teilvermögen bzw. den übertragenden Anlagefonds ist ein geprüfter Abschlussbericht zu erstellen, falls die Vereinigung nicht auf den ordentlichen Jahresabschluss fällt.

§ 25 Umwandlung in eine andere Rechtsform

1. Die Fondsleitung kann mit Zustimmung der Depotbank Teilvermögen bzw. Anlagefonds in Teilvermögen einer SICAV nach schweizerischem Recht umwandeln, wobei die Aktiven und Passiven des/der umgewandelten Anlagefonds zum Zeitpunkt der Umwandlung auf das Anleger-Teilvermögen einer SICAV über-

tragen werden. Die Anleger des umgewandelten Teilvermögen bzw. Anlagefonds erhalten Anteile des Anleger-Teilvermögens der SICAV mit einem entsprechenden Wert. Am Tag der Umwandlung wird das umgewandelte Teilvermögen bzw. der umgewandelte Anlagefonds ohne Liquidation aufgelöst, und das Anlagereglement der SICAV gilt für die Anleger des umgewandelten Teilvermögens bzw. Anlagefonds, die Anleger des Anleger-Teilvermögens der SICAV werden.

2. Das Teilvermögen bzw. der Anlagefonds darf nur in ein Teilvermögen einer SICAV umgewandelt werden, wenn:
   a) Der Fondsvertrag dies vorsieht und das Anlagereglement der SICAV dies ausdrücklich festhält;
   b) Der Anlagefonds und das Teilvermögen von der gleichen Fondsleitung verwaltet werden;
   c) Der Fondsvertrag und das Anlagereglement der SICAV bezüglich folgender Bestimmungen grundsätzlich übereinstimmen:
      – die Anlagepolitik (einschliesslich Liquidität), die Anlagetechniken (Wertpapierleihe, Pensionsgeschäfte und umgekehrte Pensionsgeschäfte, Finanzderivate), Kreditaufnahme und -vergabe, Verpfändung von Vermögenswerten der gemeinsamen Anlage, Risikoverteilung und Anlagerisiken, die Art der kollektiven Kapitalanlagen, der Anlegerkreis, die Anteil-/Aktienklassen und die Berechnung des Nettoinventarwerts
      – die Verwendung von Nettoerlösen und Veräusserungsgewinnen aus der Veräusserung von Gegenständen und Rechten
      – die Verwendung des Ergebnisses und die Berichterstattung,
      – Art, Höhe und Berechnung aller Vergütungen, Ausgabe- und Rücknahmeabschläge sowie Nebenkosten für den Erwerb und die Veräusserung von Anlagen (Maklergebühren, Abgaben, Steuern), die dem Fondsvermögen oder der SICAV, den Anlegern oder den Aktionären belastet werden können, vorbehaltlich rechtsformspezifischer Nebenkosten der SICAV,
      – die Bedingungen für Ausgabe und Rücknahme,
      – die Laufzeit des Vertrags oder der SICAV,
      – das Publikationsorgan.
   d) Die Bewertung der Vermögenswerte der beteiligten kollektiven Kapitalanlagen, die Berechnung des Umtauschverhältnisses und die Übertragung der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten erfolgen am selben Tag;
   e) Dem Anlagefonds oder der SICAV bzw. den Anlegern oder Aktionären entstehen keine Kosten.

3. Die FINMA kann die Aussetzung der Rücknahme für einen bestimmten Zeitraum genehmigen, wenn absehbar ist, dass die Umwandlung länger als einen Tag dauern wird.
4. Die Fondsleitung hat der FINMA vor der geplanten Veröffentlichung die geplanten Änderungen des Fondsvertrages und die geplante Umwandlung zusammen mit dem Umwandlungsplan zur Prüfung vorzulegen. Der Umwandlungsplan enthält Angaben zu den Gründen für die Umwandlung, zur Anlagepolitik der betroffenen kollektiven Kapitalanlagen und zu allfälligen Unterschieden zwischen dem umgewandelten Anlagefonds und dem Teilvermögen der SICAV, zur Berechnung des Umtauschverhältnisses, zu allfälligen Unterschieden in der Vergütung, zu allfälligen steuerlichen Folgen für die kollektiven Kapitalanlagen sowie die Stellungnahme der Revisionsstelle des Anlagefonds.
5. Die Fondsleitung veröffentlicht allfällige Änderungen des Fondsvertrages nach § 23 Ziff. 2 sowie die geplante Umwandlung und den vorgesehenen Zeitpunkt in Verbindung mit dem Um-wandlungsplan mindestens zwei Monate vor dem von ihr in der Publikation des umgewandelten Anlagefonds festgelegten Zeitpunkt. Dabei weist sie die Anleger darauf hin, dass diese bei der Aufsichtsbehörde innert 30 Tagen nach der Publikation bzw. Mitteilung Einwendungen gegen die beabsichtigten Änderungen des Fondsvertrages erheben oder die Rückzahlung ihrer Anteile verlangen können.

6. Die Prüfgesellschaft des Anlagefonds bzw. der SICAV (falls abweichend) prüft unverzüglich die ordnungsgemässe Durchführung der Umwandlung und erstattet der Fondsleitung, der SICAV und der FINMA darüber Bericht.
7. Die Fondsleitung meldet der FINMA unverzüglich den Abschluss der Umwandlung und leitet der FINMA die Bestätigung der Prüfgesellschaft über die ordnungsgemässe Durchführung des Geschäfts und den Umwandlungsbericht im Publikationsorgan der beteiligten Anlagefonds weiter.
8. Die Fondsleitung oder die SICAV erwähnt die Umwandlung im nächsten Jahresbericht des Anlagefonds bzw. der SICAV und in einem allfällig früher veröffentlichten Halbjahresbericht.

§ 26 Laufzeit des Anlagefonds und Auflösung

1. Die Teilvermögen bestehen auf unbestimmte Zeit.
2. Die Fondsleitung oder die Depotbank können die Auflösung einzelner oder sämtlicher Teilvermögen durch Kündigung des Fondsvertrags fristlose herbeiführen.
3. Die einzelnen Teilvermögen bzw. der Anlagefonds können durch Verfügung der Aufsichtsbehörde aufgelöst werden, insbesondere wenn ein Teilvermögen bzw. der Anlagefonds spätestens ein Jahr nach Ablauf der Zeichnungsfrist (Lancierung) oder einer längeren, durch die Aufsichtsbehörde auf Antrag der Depotbank und der Fondsleitung erstreckten Frist nicht über ein Nettovermögen von mindestens 5 Millionen Schweizerfranken (oder Gegenwert) verfügt.
4. Die Fondsleitung gibt der Aufsichtsbehörde die Auflösung unverzüglich bekannt und veröffentlicht sie im Publikationsorgan.
5. Nach erfolgter Kündigung des Fondsvertrags darf die Fondsleitung die betroffenen Teilvermögen bzw. den Anlagefonds unverzüglich liquidieren. Hat die Aufsichtsbehörde die Auflösung eines Teilvermögens bzw. des Anlagefonds verfügt, so muss dieses unverzüglich liquidiert werden. Die Auszahlung des Liquidationserlöses an die Anleger ist der Depotbank übertragen. Sollte die Liquidation längere Zeit beanspruchen, kann der Erlös in Teilbeträgen ausbezahlt werden. Vor der Schlusszahlung muss die Fondsleitung die Bewilligung der Aufsichtsbehörde einholen.

X. Änderung des Fondsvertrages

§ 27 Änderungen des Fondsvertrages

Soll der vorliegende Fondsvertrag geändert werden oder besteht die Absicht, Anteilklassen zu vereinigen oder die Fondsleitung oder die Depotbank zu wechseln, so hat der Anleger die Möglichkeit, bei der Aufsichtsbehörde innert 30 Tagen nach der letzten Publikation bzw. Mitteilung Einwendungen zu erheben. In der Publikation informiert die Fondsleitung die Anleger darüber, auf welche Fondsvertragsänderungen sich die Prüfung und die Feststellung der Gesetzeskonformität durch die FINMA erstrecken. Bei einer Änderung des Fondsvertrags (inkl. Vereinigung von Anteilklassen) können die Anleger überdies unter Beachtung der vertraglichen Frist die Auszahlung ihrer Anteile in bar verlangen. Vorbehalten bleiben die Fälle gemäss § 23 Ziff. 2, welche mit Zustimmung der Aufsichtsbehörde von der Publikationspflicht ausgenommen sind.

XI. Anwendbares Recht und Gerichtsstand

§ 28 Anwendbares Recht und Gerichtsstand

1. Der Umbrella-Fonds und die einzelnen Teilvermögen unterstehen schweizerischem Recht, insbesondere dem Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006, der Verordnung über die kollektiven Kapitalanlagen vom 22. November 2006 sowie der Verordnung der FINMA über die kollektiven Kapitalanlagen vom 27. August 2014. Der Gerichtsstand ist der Sitz der Fondsleitung.
2. Für die Auslegung des Fondsvertrages ist die deutsche Fassung massgebend.
3. Der vorliegende Fondsvertrag tritt am 22. September 2026 in Kraft.
4. Der vorliegende Fondsvertrag ersetzt den Fondsvertrag vom 08. April 2026.
5. Bei der Genehmigung des Fondsvertrages prüft die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht (FINMA) ausschliesslich die Bestimmungen nach Art. 35a Abs. 1 Bst. a-g KKV und stellt deren Gesetzeskonformität fest.

Sitz der Fondsleitung und der Depotbank ist Zürich.

Dieser Fondsvertrag wurde von der FINMA am 18. September 2026 genehmigt.

Zürich,_____

Die Fondsleitung
Swiss Finance & Property Funds AG

_____

_____

Zürich,_____

Die Depotbank
UBS Switzerland AG

_____

_____

Swiss Finance & Property Funds AG

Kontakt

Swiss Finance & Property Funds AG
Seefeldstrasse 275
8008 Zürich

Telefon +41 (0)43 344 61 31
info@sfp.ch
www.sfp.ch