



SF Property Securities Fund

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

Prospekt mit integriertem Fondsvertrag

Januar 2021



Swiss Finance & Property Funds AG

Fondsname

SF Property Securities Fund

Fondskategorie

Vertraglicher Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art „Übrige Fonds für traditionelle Anlagen“

Fondsleitung

Swiss Finance & Property Funds AG
Rechtsform: Aktiengesellschaft
Sitz: Seefeldstrasse 275, CH-8008 Zürich
www.sfp.ch

Vermögensverwaltungsgesellschaft

Swiss Finance & Property AG
Rechtsform: Aktiengesellschaft
Sitz: Seefeldstrasse 275, CH-8008 Zürich
www.sfp.ch

Depotbank

Credit Suisse (Schweiz) AG
Rechtsform: Aktiengesellschaft
Sitz: Paradeplatz 8, CH-8001 Zürich
www.credit-suisse.com

Zahlstelle

Credit Suisse (Schweiz) AG
Rechtsform: Aktiengesellschaft
Sitz: Paradeplatz 8, CH-8001 Zürich
www.credit-suisse.com

Prüfgesellschaft

PricewaterhouseCoopers AG
Sitz: Birchstrasse 160, CH-8050 Zürich

Fassung

Januar 2021

Inhaltsverzeichnis

Teil I: Prospekt	4
1 Informationen über den Anlagefonds	4
1.1 Allgemeine Angaben zum Anlagefonds	4
1.2 Anlageziel und Anlagepolitik des Anlagefonds	6
1.2.1 Anlageziel	6
1.2.2 Anlagepolitik	6
1.2.3 Die wesentlichen Risiken	7
1.2.4 Der Einsatz von Derivaten	7
1.3 Profil des typischen Anlegers	7
1.4 Ausschüttungspolitik	7
1.5 Vor- und Nachteile von Dachfonds	8
1.6 Für den Anlagefonds relevante Steuervorschriften	8
2 Informationen über die Fondsleitung	10
2.1 Allgemeine Angaben zur Fondsleitung	10
2.2 Mitglieder des Verwaltungsrates der Swiss Finance & Property Funds AG	11
2.3 Geschäftsführung der Swiss Finance & Property Funds AG	12
2.4 Delegation der Anlageentscheide	13
2.5 Delegation weiterer Teilaufgaben	13
2.6 Ausübung von Mitgliedschafts- und Gläubigerrechten	13
3 Informationen über die Depotbank	14
4 Informationen über Dritte	14
4.1 Zahlstelle	14
4.2 Vertriebsträger	14
4.3 Prüfgesellschaft	15
5 Weitere Informationen	15
5.1 Nützliche Hinweise	15
5.2 Bedingungen für die Ausgabe und Rücknahme von Fondsanteilen	15
5.3 Vergütungen und Nebenkosten	16
5.3.1 Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger (Auszug aus § 18 des Fondsvertrags)	16
5.3.2 Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens (Auszug aus § 19 des Fondsvertrags)	17
5.3.3 Zahlung von Retrozessionen und Rabatten	17

5.3.4 Total Expense Ratio	18
5.3.5 Gebührenteilungsvereinbarungen («commission sharing agreements») und geldwerte Vorteile («soft commissions»)	19
5.3.6 Anlagen in verbundene kollektive Kapitalanlagen	19
5.3.7 Performance Fee	19
5.4 Publikationen des Anlagefonds	20
5.5 Verkaufsrestriktionen	21
5.6 Ausführliche Bestimmungen	21
Teil II: Fondsvertrag	22
I. Grundlagen	22
II. Rechte und Pflichten der Vertragsparteien	22
III. Richtlinien der Anlagepolitik	28
IV. Berechnung des Nettoinventarwertes sowie Ausgabe und Rücknahme von Anteilen	32
V. Vergütungen und Nebenkosten	34
VI. Rechenschaftsablage und Revision	37
VII. Verwendung des Erfolges	37
VIII. Publikationen des Anlagefonds	38
IX. Umstrukturierung und Auflösung	39
X. Änderung des Fondsvertrages	40
XI. Anwendbares Recht und Gerichtsstand	41

Teil I: Prospekt

Dieser Prospekt mit integriertem Fondsvertrag, die wesentlichen Informationen für die Anlegerinnen und Anleger und der letzte Jahres- bzw. Halbjahresbericht (falls nach dem letzten Jahresbericht veröffentlicht) sind Grundlage für alle Zeichnungen von Anteilen des Anlagefonds.

Gültigkeit haben nur Informationen, die im Prospekt, in den wesentlichen Informationen für die Anlegerinnen und Anleger oder im Fondsvertrag enthalten sind.

1 Informationen über den Anlagefonds

1.1 Allgemeine Angaben zum Anlagefonds

Der SF Property Securities Fund (nachfolgend Anlagefonds) ist ein Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art "Übrige Fonds für traditionelle Anlagen" gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006. Der Fondsvertrag wurde von der Swiss Finance & Property Funds AG als Fondsleitung aufgestellt und mit Zustimmung der Credit Suisse AG, Zürich, als damalige Depotbank der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA unterbreitet und von dieser erstmals am 31. Oktober 2006 genehmigt.

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

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

Es bestehen zurzeit die folgenden Anteilsklassen „A“, „R“, „I“, „N“, „S“ „V“ und „X“ mit folgenden Charakteristika:

- Anteile der Klasse „A“ sind ausschüttende Anteile. Es bestehen keine Vorschriften betreffend Mindestanlage und –bestand. Anteile der Klasse „A“ werden in der Rechnungseinheit des Anlagefonds ausgegeben und zurückgenommen. Anteile der Klasse „A“ werden nicht verbrieft, sondern buchmässig geführt.
- Anteile der Klasse „R“ sind ausschüttende Anteile und unterscheiden sich hinsichtlich der erstmaligen Mindestanlage, des Mindestbestandes und der Kostenstruktur von der Klasse „A“. Die erstmalige Mindestanlage der Klasse „R“ beträgt CHF 1'000'000. Der Mindestbestand der Anteile der Klasse „R“, der durch den Anleger gehalten werden muss, beträgt CHF 750'000. Wird dieser Mindestbestand unterschritten, kann die Fondsleitung einen Wechsel in eine andere Anteilsklasse veranlassen. Anteile der Klasse „R“ werden nicht verbrieft, sondern buchmässig geführt.
- Anteile der Klasse „I“ sind ausschüttende Anteile und unterscheiden sich hinsichtlich der erstmaligen Mindestanlage, des Mindestbestandes und der Kostenstruktur von der Anteilsklasse „A“. Die erstmalige Mindestanlage der Klasse „I“ beträgt CHF 5'000'000. Der Mindestbestand der Anteile der Klasse „I“,

der durch den Anleger gehalten werden muss, beträgt CHF 4'000'000. Wird dieser Mindestbestand unterschritten, kann die Fondsleitung einen Wechsel in eine andere Anteilsklasse veranlassen. Anteile der Klasse „I“ werden nicht verbrieft, sondern buchmässig geführt.

- Anteile der Klasse „N“ sind ausschüttende Anteile und unterscheiden sich hinsichtlich der Ausschüttung und der Kostenstruktur von der Klasse „A“. Die Anteile der Klasse „N“ stehen nur Anlegern offen, die über einen Vertriebspartner der Swiss Finance & Property Funds AG investieren. Realisierte Kapitalgewinne aus der Veräusserung von Sachen und Rechten sowie Kapitalrückzahlungen können von der Fondsleitung ausgeschüttet oder zur Wiederanlage zurückbehalten werden. Anteile der Klasse „N“ werden nicht verbrieft, sondern buchmässig geführt. Anteile der Klasse „N“ können nur von Vertriebsträgern angeboten werden, sofern eine entsprechende Kooperationsvereinbarung mit Swiss Finance & Property Funds AG betreffend die Klasse „N“ besteht.
- Anteile der Klasse „S“ sind ausschüttende Anteile und unterscheiden sich hinsichtlich der Ausschüttung und der Kostenstruktur von der Klasse „A“. Die Anteile der Klasse „S“ stehen nur Anlegern offen, die über das Tracker Zertifikat der Bank J. Safra Sarasin AG, ISIN CH0224648961 oder über das Tracker Zertifikat der Bank Julius Baer & Co. Ltd., ISIN CH0322608206, indirekt in die „S“ Klasse investiert sind oder qualifizierten Anlegern gemäss Art. 10 Abs. 3, 3bis und 3ter KAG, welche einen schriftlichen Vermögensverwaltungsvertrag, einen schriftlichen Beratungsvertrag, eine schriftliche Investitionsvereinbarung oder einen ähnlichen schriftlichen Vertrag mit der Baloise Asset Management AG abgeschlossen haben. Realisierte Kapitalgewinne aus der Veräusserung von Sachen und Rechten sowie Kapitalrückzahlungen können von der Fondsleitung ausgeschüttet oder zur Wiederanlage zurückbehalten werden. Anteile der Klasse „S“ werden nicht verbrieft, sondern buchmässig geführt.
- Anteile der Klasse «V» sind ausschüttende Anteile und unterscheiden sich hinsichtlich der Ausschüttung und der Kostenstruktur von der Anteilklasse „A“. Die Anteile der Klasse «V» stehen Kunden von Vermögensverwaltern nach Art. 17 Abs. 1 FINIG offen, sofern die Vermögensverwalter mit der Swiss Finance & Property Funds AG einen schriftlichen Vertrag abgeschlossen haben und sofern deren Kunden mit dem Vermögensverwalter eine vertragliche Vereinbarung (z.B. individuelle diskretionäre Vermögensverwaltungs- oder Anlageberatungsmandate) abgeschlossen haben.
- Anteile der Klasse „X“ sind ausschüttende Anteile und unterscheiden sich hinsichtlich der Ausschüttung und der Kostenstruktur von der Anteilklasse „A“. Die Anteile der Klasse „X“ stehen nur Anlegern offen, die über einen Vertriebspartner der Swiss Finance & Property Funds AG investieren. Realisierte Kapitalgewinne aus der Veräusserung von Sachen und Rechten sowie Kapitalrückzahlungen können von der Fondsleitung ausgeschüttet oder zur Wiederanlage zurückbehalten werden. Anteile der Klasse „X“ werden nicht verbrieft, sondern buchmässig geführt. Bei der Klasse „X“ wird keine Verwaltungskommission zulasten des Fondsvermögens erhoben (§ 19 Ziff.1 des Fondsvertrages). Folglich wird die Fondsleitung für die Leitung, das Asset Management und den Vertrieb nicht über die Verwaltungskommission, sondern über eine Vergütung entschädigt, die in einer schriftlichen Kooperationsvereinbarung zwischen der Fondsleitung und dem Vertriebspartner festgelegt und im Rahmen eines schriftlichen Vermögensverwaltungsvertrages zwischen dem Anleger auf der einen Seite und dem Vertriebspartner auf der anderen Seite festgelegt und erhoben wird. Anteile der Klasse „X“ können nur von Vertriebsträgern angeboten werden, sofern eine entsprechende Kooperationsvereinbarung mit Swiss Finance & Property Funds AG besteht.

1.2 Anlageziel und Anlagepolitik des Anlagefonds

1.2.1 Anlageziel

Das Anlageziel des Anlagefonds besteht hauptsächlich darin, dem Anleger einen möglichst hohen Wertzuwachs mit relativ tiefer Volatilität oder kleiner Schwankungsbreite zu erarbeiten und ihm eine Partizipation am schweizerischen Markt für indirekte Immobilienanlagen zu ermöglichen. Dieses Ziel soll durch eine auf Ausgewogenheit und Diversifikation ausgerichteten Anlagepolitik innerhalb des ganzen Spektrums der schweizerischen indirekten Immobilienanlagen erreicht werden.

1.2.2 Anlagepolitik

Die Anlagepolitik dieses Anlagefonds lautet wie folgt: Nach Abzug der flüssigen Mittel investiert der Anlagefonds, mindestens zwei Drittel des Fondsvermögens in

- 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 offen stehenden Markt gehandelt werden bis maximal 80% des Fondsvermögens;
- Anteile von schweizerischen kollektiven Kapitalanlagen der Art „Immobilienfonds“ bis maximal 80% des Fondsvermögens;
- sowie maximal einen Drittel des Fondsvermögens in
- Geldmarktinstrumente schweizerischen Rechts;
- Obligationen (inklusive Wandelobligationen, Wandelnotes und Optionsanleihen), Notes sowie andere fest oder variabel verzinsliche Forderungswertpapiere und -rechte von privaten und öffentlich-rechtlichen Schweizer Emittenten in der schweizerischen Immobilienbranche;
- 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;
- Anteile an anderen kollektiven Kapitalanlagen.

Die Fondsleitung darf höchstens 20% des Fondsvermögens in Effekten, „Immobilienfonds“ und Geldmarktinstrumenten desselben Emittenten anlegen. Diese Limite erhöht sich für Investitionen in Anteile von Immobilienfonds schweizerischen Rechts gemäss § 15 Ziff. 5 des Fondsvertrags der Emittenten Credit Suisse, UBS und Swisscanto auf 35%.

Detaillierte Angaben zur Anlagepolitik und deren Beschränkungen, der zulässigen Anlagetechniken und -instrumente sind aus dem Fondsvertrag (vgl. Teil II, §§ 7-15) ersichtlich.

Bei der Auswahl und Überwachung der 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. Diese Auswahlkriterien können zu einer Titel- oder sektorspezifischen Konzentration auf wenige Unternehmen bzw. Zielfonds führen. Darüber hinaus ergibt sich die Auswahl und Gewichtung entsprechend geeigneter Immobilienfonds und Aktien aus den Prognosen.

Der Vergleichsindex des Anlagefonds (Benchmark) setzt sich aus 50% SXI Real Estate Shares Index (REAL) und 50% SXI Real Estate Funds Index (SWIT) zusammen. Die Gewichtung des Vergleichsindex wird jeweils per Jahresbeginn wieder auf den Ausgangswert zurückgesetzt.

1.2.3 Die wesentlichen Risiken

Die wesentlichen Risiken des Anlagefonds bestehen in

- Marktrisiko: Wirtschaftliche Faktoren, wirtschaftspolitische Massnahmen, politische Unsicherheiten, Devisenrestriktionen, Gesetzesänderungen und dgl. können den Wert der zugrunde liegenden Anlagen und deren Erträge negativ beeinflussen;
- Liquiditätsrisiko: Es kann vorkommen, dass ein Wertpapier nur mit Verzögerung oder nur mit Kursabschlägen verkauft werden kann, weil es nicht regelmässig in ausreichend hohen Stückzahlen gehandelt wird;
- Gegenparteirisiko: Es kann eintreten, dass eine Vertragspartei der Fondsleitung ihren Verpflichtungen nicht nachkommt und somit dem Anlagefonds ein finanzieller Schaden entsteht.

1.2.4 Der Einsatz von Derivaten

Die Fondsleitung setzt keine Derivate ein.

1.3 Profil des typischen Anlegers

Der Fonds eignet 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.

Der Fonds eignet sich sowohl für institutionelle Anleger wie auch für Privatanleger.

1.4 Ausschüttungspolitik

Der Nettoertrag des Anlagefonds wird jährlich spätestens innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres in CHF an die Anleger ausgeschüttet. Beträgt der Nettoertrag eines Rechnungsjahres inkl. vorgetragener Erträge aus früheren Rechnungsjahren weniger als 1% des Nettovermögens und weniger als CHF 1 pro Anteil des Anlagefonds, so kann auf eine Ausschüttung verzichtet und der gesamte Nettoertrag auf neue Rechnung vorgetragen werden. Bis zu 30% des Nettoertrags können auf neue Rechnung vorgetragen werden.

Für die Anlageklassen „N“, „S“, „V“ und „X“ können realisierte Kapitalgewinne aus der Veräusserung von Sachen und Rechten sowie Kapitalrückzahlungen von der Fondsleitung ausgeschüttet oder zur Thesaurierung zurückbehalten werden.

1.5 Vor- und Nachteile von Dachfonds

Im Vergleich zu Direktanlagen weisen Dachfonds, zu denen der vorliegende Anlagefonds bei einer Investition von über 49% in Immobilienfonds gemäss Ziff. 1.2. 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.

1.6 Für den Anlagefonds relevante Steuervorschriften

Der Anlagefonds besitzt in der Schweiz keine Rechtspersönlichkeit. Er unterliegt weder einer Ertrags- noch einer Kapitalsteuer.

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

Die Ertragsausschüttungen des Anlagefonds (an in der Schweiz und im Ausland domizillierte Anleger) unterliegen der eidgenössischen Verrechnungssteuer (Quellensteuer) von 35%. Die mit separatem Coupon ausgewiesenen Kapitalgewinne unterliegen keiner Verrechnungssteuer.

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

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

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

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

Der Anlagefonds sowie die Fondsleitung haben folgenden Steuerstatus:

Internationaler automatischer Informationsaustausch in Steuersachen (automatischer Informationsaustausch).

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

FATCA

Dieser Anlagefonds 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 gemeldet.

2 Informationen über die Fondsleitung

2.1 Allgemeine Angaben zur Fondsleitung

Die Fondsleitung ist die Swiss Finance & Property Funds AG, mit Sitz in Zürich. Die Gesellschaft ist im Fondsgeschäft und im Bereich der Vermögensberatung und der Vermögensverwaltung für qualifizierte Anleger im Sinne von Art. 10 Abs. 3 des KAG tätig. Die Höhe des gezeichneten Aktienkapitals der Fondsleitung beträgt am 30. Juni 2020 CHF 1 Mio. Das Aktienkapital ist in Namenaktien eingeteilt und voll einbezahlt.

100% der Namenaktien der Swiss Finance & Property Funds AG werden per 30. Juni 2020 durch die Swiss Finance & Property Group AG, Zürich gehalten. An der Swiss Finance & Property Group AG sind

die folgenden natürlichen Personen:

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

sowie die folgende juristische Person:

- Swiss Finance & Property Group AG, Zürich 9.5% beteiligt.

Die Swiss Finance & Property Group AG hält Aktien ohne Stimmrecht.

Die Fondsleitung verwaltet in der Schweiz per 30. Juni 2020 insgesamt fünf kollektive Kapitalanlagen schweizerischen Rechts (inkl. Teilfonds), wobei sich die Summe der verwalteten Vermögen am 30. Juni 2020 auf rund CHF 2'702 Mio. belief.

Weiter erbringt die Fondsleitung per 30. Juni 2020 insbesondere die folgenden Dienstleistungen:

- Gründung, Leitung und Verwaltung von kollektiven Kapitalanlagen;
- Vertriebsträgertätigkeit von schweizerischen kollektiven Kapitalanlagen;
- Erwerb von Beteiligungen an Gesellschaften, deren Hauptzweck das kollektive Kapitalanlagegeschäft ist;
- Vermögensverwaltung für institutionelle und private Anleger im Immobilien- und Infrastrukturbereich;
- Anlageberatung für institutionelle und private Anleger im Immobilien- und Infrastrukturbereich;
- Vermögensverwaltung für Anlagestiftungen gemäss Art. 53g BVG
- Vermögensverwaltung für luxemburgische kollektive Kapitalanlagen.

2.2 Mitglieder des Verwaltungsrates der Swiss Finance & Property Funds AG

Dr. Hans-Peter Bauer, Präsident

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Verwaltungsratspräsident der Swiss Finance & Property Group AG, Zürich, Verwaltungsratspräsident der Swiss Finance & Property AG, Zürich, Mitglied des Verwaltungsrats der SF Urban Properties AG, Zürich sowie Verwaltungsratspräsident der Acuro Immobilien AG, Altdorf.

Adrian Schenker, Vizepräsident

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Vizepräsident des Verwaltungsrats der Swiss Finance & Property Group AG, Zürich, Vizepräsident des Verwaltungsrats der Swiss Finance & Property AG, Zürich, CEO der SF Urban Properties AG, Zürich, Mitglied des Stiftungsrats der SFP Anlagestiftung, Zürich, Mitglied des Verwaltungsrats der Acuro Immobilien AG, Altdorf sowie Verwaltungsratspräsident der SFPI Management SA, Ascona.

Bruno Wermelinger, Mitglied

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: CEO der Wermelinger Synergia GmbH, Luzern sowie Verwaltungsratspräsident der „Elisabethenheim Luzern AG“, Luzern.

Dr. Elmar Wiederin, Mitglied

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Mitglied des Verwaltungsrats der Swiss Finance & Property Group AG, Zürich, Mitglied des Verwaltungsrats der Swiss Finance & Property AG, Zürich, Mitglied des Verwaltungsrats des Hotels Beau Rivage, Genf, Verwaltungsratspräsident der dayagnostics ag, Basel und Mitglied des Verwaltungsrats der SwissDeCode SA, Renens.

Thomas E. Kern, Mitglied

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Mitglied des Verwaltungsrats der Swiss Finance & Property Group AG, Zürich, Mitglied des Verwaltungsrats der Swiss Finance & Property AG, Zürich, Mitglied des Verwaltungsrats der PKZ Burger-Kehl & Co. AG, Urdorf, Mitglied des Verwaltungsrats der Airport Taxi Zürich Kloten AG, Kloten, Präsident des Stiftungsrates der Zoo Stiftung Zürich, Zürich, Vizepräsident des Stiftungsrates der Andreas Weber Stiftung, Wetzikon sowie Mitglied des Stiftungsrates der African Parks Stiftung Schweiz, Luzern.

Hans Lauber, Mitglied

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Mitglied des Verwaltungsrats der Swiss Finance & Property Group AG, Zürich, Mitglied des Verwaltungsrats der Swiss Finance & Property AG, Zürich, Mitglied des Verwaltungsrats der PostFinance AG, Bern, Mitglied des Verwaltungsrats der AXA Versicherungen AG, Winterthur, Mitglied des Verwaltungsrats der AXA Leben AG, Winterthur, Mitglied des Verwaltungsrats der Fisch Asset Management AG, Zürich, Mitglied des Verwaltungsrats und Inhaber der HFL Invest AG, Neuheim und der HFL IT Holding AG, Neuheim sowie Inhaber und Verwaltungsratspräsident der Wagner AG Informatik Dienstleistungen, Kirchberg/BE.

2.3 Geschäftsführung der Swiss Finance & Property Funds AG

Adrian Murer, CEO

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: CEO der Swiss Finance & Property Group AG, Zürich, CEO der Swiss Finance & Property AG, Zürich, Mitglied des Verwaltungsrats der Andermatt-Sedrun Sport AG, Andermatt sowie Dozent an der Hochschule Luzern.

Nicolas Di Maggio, Leiter Asset Management Indirect Investments

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Mitglied der Geschäftsleitung der Swiss Finance & Property AG, Zürich.

Reto Schnabel, CFO/Leiter Risk und Compliance

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: CFO der SF Urban Properties AG, Zürich, Verwaltungsratspräsident der SF Development AG, Zug, Mitglied des Verwaltungsrats der Boller Winkler AG, Turbenthal, Stiftungsratspräsident des Wohlfahrtsfonds der Boller Winkler Gruppe, Turbenthal sowie Mitglied des Verwaltungsrats der Chesa Alpina AG, St. Moritz.

Remo Thomas Marti, Leiter Asset Management Real Estate Funds und Leiter Asset Management Real Estate Foundation

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

Adresse

Swiss Finance and Property Funds AG

Seefeldstrasse 275
CH-8008 Zürich
www.sfp.ch

2.4 Delegation der Anlageentscheide

Die Anlageentscheide des Anlagefonds SF Property Securities Fund sind an Swiss Finance & Property AG, Zürich delegiert. 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 Asset Management Bereich der indirekten Immobilienanlagen aus. Die Swiss Finance & Property Funds AG und Swiss Finance & Property AG haben einen Vermögensverwaltungsvertrag abgeschlossen, welcher den Auftrag konkret regelt.

2.5 Delegation weiterer Teilaufgaben

Die Fondsbuchhaltung ist an die Credit Suisse Funds AG, Zürich delegiert. Die Credit Suisse Funds 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 Credit Suisse Funds AG abgeschlossener Vertrag.

2.6 Ausübung von Mitgliedschafts- und Gläubigerrechten

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

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

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 Portfolio Manager, der Gesellschaft oder Dritten erhält oder aus der Presse erfährt.

Der Fondsleitung ist es freigestellt, auf die Ausübung der Mitgliedschafts- und Gläubigerrechte zu verzichten.

3 Informationen über die Depotbank

Depotbank ist die Credit Suisse (Schweiz) AG, Paradeplatz 8, 8001 Zürich. Die Bank wurde im April 2015 in der Rechtsform einer Aktiengesellschaft in Zürich gegründet. Die Credit Suisse (Schweiz) AG hat im vierten Quartal 2016 den grössten Teil des zur Division «Swiss Universal Bank» gehörenden Geschäfts der Credit Suisse AG übernommen. Die Credit Suisse (Schweiz) AG ist eine 100%ige Tochtergesellschaft der Credit Suisse AG, Zürich.

Die Depotbank bietet ein umfassendes Angebot an Bankdienstleistungen und -produkten für in der Schweiz domizilierte Privat-, Unternehmens- und institutionelle Kunden sowie für gewisse internationale Kunden.

Die Depotbank kann Dritt- und Sammelverwahrer im In- und Ausland mit der Aufbewahrung des Vermögens der Teilvermögen beauftragen, soweit dies im Interesse einer sachgerechten Verwahrung liegt. Für Finanzinstrumente darf die Aufbewahrung des Fondsvermögens nur durch beaufsichtigte Dritt- und Sammelverwahrer erfolgen. Davon ausgenommen ist die zwingende Verwahrung an einem Ort, an dem die Übertragung an beaufsichtigte Dritt- und Sammelverwahrer nicht möglich ist, wie insbesondere aufgrund zwingender Rechtsvorschriften. Die Dritt- und Sammelverwahrung 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 Sammelverwahrer überdies nicht beaufsichtigt, so dürften sie organisatorisch nicht den Anforderungen genügen, welche an Schweizer Banken gestellt werden. Die Aufgaben der Depotbank bei der Delegation der Verwahrung an einen Beauftragten richten sich nach § 4 Ziff. 6 des Fondsvertrags. Die Depotbank haftet für den von einem Dritt- oder Sammelverwahrer verursachten Schaden, sofern sie nicht nachweist, dass sie bei der Auswahl, Instruktion und Überwachung die nach den Umständen gebotene Sorgfalt angewendet hat.

Die Depotbank ist bei den US-Steuerbehörden als «participating foreign financial institution (pFFI)» im Sinne des Abkommens zwischen der Schweiz und den Vereinigten Staaten von Amerika über die Zusammenarbeit für eine erleichterte Umsetzung von FATCA (Foreign Account Tax Compliance Act) «IGA Schweiz/USA» sowie Section 1471–1474 des U.S. Internal Revenue Code einschliesslich diesbezüglicher Erlasse gemeldet.

4 Informationen über Dritte

4.1 Zahlstelle

Zahlstelle ist die folgende Bank:

Credit Suisse (Schweiz) AG, Paradeplatz 8, 8001 Zürich, mit sämtlichen Geschäftsstellen in der Schweiz.

4.2 Vertriebsträger

Mit dem Vertrieb des Anlagefonds sind u.a. folgende Institute beauftragt worden:

Swiss Finance & Property AG, Zürich

Die Fondsleitung ist berechtigt, weitere Vertriebsträger im Sinne des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 einzusetzen.

4.3 Prüfgesellschaft

Prüfgesellschaft ist PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, CH-8050 Zürich.

5 Weitere Informationen

5.1 Nützliche Hinweise

Anteilsklasse	Valorenummer	ISIN-Nummer
Klasse „A“	2667418	CH0026674181
Klasse „R“	4582608	CH0045826085
Klasse „I“	4582610	CH0045826101
Klasse „N“	23481346	CH0234813464
Klasse „S“	27128230	CH0271282300
Klasse «V»	-	-
Klasse „X“	23481348	CH0234813480

Kotierung	Die Anteile sind nicht börsenkotiert.
Rechnungsjahr	Das Rechnungsjahr endet jeweils am 31. Dezember.
Laufzeit	Der Anlagefonds besteht auf unbestimmte Zeit.
Rechnungseinheit	CHF
Mindestanlage	1 Anteil
Verbriefung von Anteilen	Die Anteile werden nicht verbrieft, sondern buchmässig geführt.
Verwendung der Erträge	Die Ausschüttung der Erträge erfolgt jeweils jährlich, innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres. Die Fondsleitung kann zusätzlich Zwischenausschüttungen vornehmen. Für die Anlageklassen „N“, «S», «V» und „X“ können realisierte Kapitalgewinne aus der Veräusserung von Sachen und Rechten sowie Kapitalrückzahlungen von der Fondsleitung ausgeschüttet oder zur Thesaurierung zurückbehalten werden.

5.2 Bedingungen für die Ausgabe und Rücknahme von Fondsanteilen

Fondsanteile werden an jedem Bankwerktag (Montag bis Freitag) ausgegeben oder zurückgenommen. Keine Ausgabe oder Rücknahme findet an schweizerischen Feiertagen (Ostern, Pfingsten, Weihnachten (inkl. 24. Dezember), Neujahr (inkl. 31. Dezember), Nationalfeiertag etc.) statt sowie an Tagen, an welchen die Börsen bzw. Märkte der Hauptanlageländer des Anlagefonds geschlossen sind oder wenn ausserordentliche Verhältnisse im Sinn von § 17 Ziff. 4 des Fondsvertrages vorliegen.

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 Bankwerktag 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 Auftragsags berechnet.

Der Nettoinventarwert eines Anteils ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten des Anlagefonds, dividiert durch die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile. Er wird auf zwei Dezimalstellen nach dem Komma gerundet.

Der Ausgabepreis ergibt sich wie folgt: am Bewertungstag berechneter Nettoinventarwert, zuzüglich der Nebenkosten (marktkonforme Courtagen, Kommissionen, Abgaben usw.), die dem Anlagefonds im Durchschnitt aus der Anlage des einbezahlten Betrages erwachsen, und zuzüglich der Ausgabekommission. Die Höhe der Nebenkosten und der Ausgabekommission ist aus der nachfolgenden Ziff. 5.3 ersichtlich.

Der Rücknahmepreis ergibt sich wie folgt: am Bewertungstag berechneter Nettoinventarwert, abzüglich der Nebenkosten, die dem Anlagefonds im Durchschnitt aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen und abzüglich der Rücknahmekommission. Die Höhe der Nebenkosten und der Rücknahmekommission ist aus der nachfolgenden Ziff. 5.3 ersichtlich.

Ausgabe- und Rücknahmepreis werden auf die kleinste gängige Rechnungseinheit auf- bzw. abgerundet. Die Zahlung erfolgt jeweils ein Bankarbeitstag nach dem Bewertungstag (Valuta zwei Tage).

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

Zeichnungen und Rücknahmen von Anteilsbruchteilen sind bis zu drei Dezimalstellen zulässig. Ein Bestand an Anteilsbruchteilen verleiht dem Anteilinhaber anteilmässige Rechte an solchen Anteilen. Es kann vorkommen, dass Clearingstellen nicht in der Lage sind, Anteilsbruchteile zu bearbeiten. Anleger sollten sich diesbezüglich informieren.

5.3 Vergütungen und Nebenkosten

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

- Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung, Depotbank und/oder Vertriebssträgern im In- und Ausland höchstens 5.00%*
- Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung, Depotbank und/oder Vertriebssträgern im In- und Ausland höchstens 2.00%*
- Beim Wechsel von Fondsanteilen in eine andere Anteilsklasse fallen weder Rücknahme- noch Ausgabekommissionen an Nebenkosten zugunsten des Fondsvermögens, die dem Fonds aus der Anlage des einbezahlten Betrages bzw. dem Verkauf von Anlagen erwachsen (§ 17 Ziff. 2 des Fondsvertrags)

* Der Prozentsatz bezieht sich auf den Nettoinventarwert.

- Zuschlag zum Inventarwert höchstens 0.25%*
- Abzug vom Inventarwert höchstens 0.25%*
- Beim Wechsel von einer Anteilklasse in eine andere werden keine Zuschläge resp. Abzüge zum Nettoinventarwert erhoben

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

Die Kommission wird verwendet für die Leitung, das Asset Management und gegebenenfalls für den Vertrieb des Anlagefonds und unterscheidet sich bei den einzelnen Anteilsklassen wie folgt:

- Anteilsklasse „A“ höchstens 1.00% p.a. *
- Anteilsklasse „R“ höchstens 0.80% p.a. *
- Anteilsklasse „I“ höchstens 0.70% p.a. *
- Anteilsklasse „N“ höchstens 0.75% p.a. *
- Anteilsklasse „S“ höchstens 0.60% p.a. *
- Anteilsklasse «V» höchstens 0.75% p.a. *
- Anteilsklasse „X“ keine, aber Entschädigung gemäss § 6 Ziff. 4
- Depotbankkommission der Depotbank höchstens 0.15% p.a. *
- Für die Auszahlung des Jahresertrages an die Anleger belastet die Depotbank dem Anlagefonds eine Kommission von höchstens 0.25% des Bruttobetragtes der Ausschüttung.

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

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

Die Verwaltungskommission der Zielfonds, in die investiert wird, darf höchstens 2% betragen. Im Jahresbericht ist der maximale Satz der Verwaltungskommission der Zielfonds, in die investiert wird, anzugeben.

5.3.3 Zahlung von Retrozessionen und Rabatten

Die Fondsleitung und deren Beauftragte sowie die Depotbank können Retrozessionen zur Deckung der Vertriebs- und Vermittlungstätigkeit von Fondsanteilen bezahlen. Als Vertriebs- und Vermittlungstätigkeit gilt insbesondere jede Tätigkeit, die darauf abzielt, den Vertrieb oder die Vermittlung von Fondsanteilen zu fördern, wie

- die Organisation von Road Shows, die Teilnahme an Veranstaltungen und Messen, die Herstellung von Werbematerial, die Schulung von Vertriebsmitarbeitern, etc. ¹

¹ Der Prozentsatz bezieht sich auf den Nettoinventarwert.

Die Fondsleitung und deren Beauftragte sowie die Depotbank können Rabatte zwecks Reduktion der dem Fonds belasteten Gebühr oder Kosten direkt an die Anleger bezahlen. Rabatte sind zulässig, sofern sie

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

Bei Erfüllung der folgenden Voraussetzungen werden Rabatte gewährt:

- die Mindestanlage in eine kollektive Kapitalanlage oder in die Palette von kollektiven Kapitalanlagen;
- die Höhe der vom Anleger generierten Gebühren;
- die erwartete Anlagedauer;

die Unterstützungsbereitschaft des Anlegers in der Lancierungsphase des Fonds.

Vertriebsentschädigungen werden ausschliesslich für die Anteilsklassen „A“ und „K“ bezahlt.

5.3.4 Total Expense Ratio

Im Verhältnis zum Gesamtfondsvermögen

TER_{REF} GAV - Total Expense Ratio GAV per 30. Juni 2020:

- Anteilsklasse „A“ 1.25%
- Anteilsklasse „R“ 1.06%
- Anteilsklasse „I“ 0.97%
- Anteilsklasse „N“ 1.07%
- Anteilsklasse „S“ 0.85%
- Anteilsklasse „X“ 0.48%

Im Verhältnis zum Nettofondsvermögen:

TER_{REF} NAV - Total Expense Ratio NAV per 30. Juni 2020:

- Anteilsklasse „A“ 1.32%
- Anteilsklasse „R“ 1.13%
- Anteilsklasse „I“ 1.03%
- Anteilsklasse „N“ 1.14%

- Anteilsklasse „S“ 0.92%
- Anteilsklasse „X“ 0.55%

5.3.5 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.

5.3.6 Anlagen in verbundene kollektive Kapitalanlagen

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

5.3.7 Performance Fee

Die Fondsleitung hat Anspruch auf eine erfolgsabhängige Kommission (Performance Fee). Ein Anspruch auf die Performance Fee entsteht nur dann, wenn die beiden nachfolgenden Bedingungen kumulativ erfüllt sind:

- a) der Nettoinventarwert pro Anteil hat im laufenden Kalenderjahr die Hurdle Rate von 5% p.a. überschritten;
- b) der Nettoinventarwert pro Anteil (vor dem Abzug der Performance Fee) am Quartalsende liegt über der gültigen High Watermark. Die gültige High Watermark entspricht dem höchsten Nettoinventarwert pro Anteil (vor dem Abzug der Performance Fee) aller früheren Quartalsenden. Der Erstausgabepreis (ohne Ausgabeaufschlag) ist die erste gültige High Watermark.

Die Performance Fee pro Anteil beträgt höchstens 10% der Differenz zwischen dem Nettoinventarwert (vor dem Abzug der Performance Fee) am Ende eines Kalenderquartals und der gültigen High Watermark.

Die Hurdle Rate von 5% p.a. wird jedes Jahr neu berechnet, d.h. bei Nichterreichen in einem Kalenderjahr wird die Differenz nicht als Verlust vorgetragen. Dagegen werden Verluste beim Nettoinventarwert im Sinne des High Watermark Prinzips ohne Zeitbegrenzung vorgetragen.

Im Falle von Ausschüttungen werden die High Watermark und die Berechnungsbasis der Hurdle Rate adjustiert. Die im Rahmen der vorstehenden maximalen Performance Fee jeweils angewandten Sätze werden in den periodischen Berichten ausgewiesen.

Die Performance Fee wird an jedem Bewertungstag ermittelt und in der Bilanz zulasten des Fondsvermögens vorgetragen. Die Auszahlung erfolgt vierteljährlich.

Beispiel für die Berechnung der Performance Fee:

Aktueller Nettoinventarwert pro Anteil (vor Abzug der Performance Fee) CHF 112.00

Bisherige High Watermark CHF 110.00

Nettoinventarwert pro Anteil zu Beginn des Kalenderjahres CHF 104.50

Anzahl Anteile (Durchschnitt pro Kalenderquartal) 750'000

1. Schritt:

Vergleich des aktuellen Nettoinventarwertes gegenüber High Watermark und Hurdle Rate

Der aktuelle Nettoinventarwert pro Anteil liegt über der bisherigen High Watermark. Die Hurdle Rate von 5% p.a. ist im laufenden Kalenderjahr bereits überschritten (7.17%).

2. Schritt:

Berechnung Performance Fee

Performance Fee CHF 0.20 pro Anteil $\rightarrow (112.00 - 110.00) \times 10\% = \text{CHF } 0.20$

Gesamte Performance Fee $\rightarrow 750'000 \times 0.20 = \text{CHF } 150'000$

3. Schritt:

Auszahlung

Der Betrag von CHF 150'000 wird ausbezahlt, wenn die Bewertung des aktuellen Nettoinventarwertes pro Anteil im angeführten Beispiel auf den letzten Bewertungstag eines Quartals fällt. Der Betrag von CHF 150'000 wird in der Bilanz vorgetragen, wenn die Bewertung des aktuellen Nettoinventarwertes pro Anteil im angeführten Beispiel auf einen Bewertungstag innerhalb eines Quartals fällt.

Zu beachten ist, dass die High Watermark pro Anteil nicht dem veröffentlichten Nettoinventarwert pro Anteil entspricht:

Aktueller Nettoinventarwert pro Anteil vor Performance Fee am Quartalsende	CHF 112.00
Bisher gültige High Watermark	CHF 110.00
Ausbezahlte Performance Fee pro Anteil	CHF 0.20
Veröffentlichter Nettoinventarwert pro Anteil am Quartalsende	CHF 111.80
Neu gültige High Watermark	CHF 112.00

Zusätzlich können dem Anlagefonds die weiteren in § 19 des Reglements aufgeführten Kommissionen und Kosten in Rechnung gestellt werden.

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

5.4 Publikationen des Anlagefonds

Weitere Informationen über den Anlagefonds sind im letzten Jahres- bzw. Halbjahresbericht enthalten. Zudem können aktuellste Informationen im Internet unter www.sfp.ch abgerufen werden.

Der Prospekt mit integriertem Fondsvertrag, die wesentlichen Informationen für die Anlegerinnen und Anleger und die Jahres- bzw. Halbjahresberichte können bei der Fondsleitung, der Depotbank und allen Vertriebssträgern kostenlos bezogen werden.

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

Preisveröffentlichungen erfolgen täglich in der Neuen Zürcher Zeitung sowie auf der elektronischen Plattform der Swiss Fund Data (www.swissfunddata.ch).

5.5 Verkaufsrestriktionen

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

- a) Für folgende Länder liegt eine Vertriebsbewilligung vor: Schweiz.
- b) Anteile dieses Anlagefonds 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.

5.6 Ausführliche Bestimmungen

Alle weiteren Angaben zum Anlagefonds 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.

Teil II: Fondsvertrag

I. Grundlagen

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

1. Unter der Bezeichnung SF Property Securities Fund besteht ein vertraglicher Anlagefonds der Art „Übrige Fonds für traditionelle Anlagen“ (der "Anlagefonds") im Sinne von Art. 25 ff. i.V.m. Art. 68 ff., des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG).
2. Fondsleitung ist Swiss Finance & Property Funds AG mit Sitz in Zürich.
3. Depotbank ist die Credit Suisse (Schweiz) AG, Paradeplatz 8, CH-8001 Zürich.
4. Vermögensverwalter ist Swiss Finance & Property AG mit Sitz in Zürich.

II. Rechte und Pflichten der Vertragsparteien

§ 2 Der Fondsvertrag

Die Rechtsbeziehungen zwischen Anlegern¹ einerseits und Fondsleitung sowie Depotbank andererseits werden durch den vorliegenden Fondsvertrag und die einschlägigen Bestimmungen der Kollektivanlagengesetzgebung geordnet.

§ 3 Die Fondsleitung

1. Die Fondsleitung verwaltet den Anlagefonds für Rechnung der Anleger selbständig und in eigenem Namen. Sie entscheidet insbesondere über die Ausgabe von Anteilen, die Anlagen und deren Bewertung. Sie berechnet den Nettoinventarwert und setzt Ausgabe- und Rücknahmepreise sowie Gewinnausschüttungen fest. Sie macht alle zum Anlagefonds 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 gewährleisten eine transparente Rechenschaftsablage und informieren angemessen über den Anlagefonds. Sie legen sämtliche den Anlegern direkt oder indirekt belasteten Gebühren und Kosten sowie deren Verwendung offen; über Entschädigungen für den Vertrieb kollektiver Kapitalanlagen in Form von Provisionen, Courtagen und anderen geldwerten Vorteilen informieren sie die Anleger vollständig, wahrheitsgetreu und verständlich.
3. Die Fondsleitung kann die Anlageentscheide sowie Teilaufgaben delegieren, soweit dies im Interesse einer sachgerechten Verwaltung liegt. Sie beauftragt ausschliesslich Personen, die für die einwandfreie Ausführung der Aufgabe qualifiziert sind, und stellt die Instruktion sowie Überwachung und Kontrolle der Durchführung des Auftrages sicher.

¹ Aus Gründen der einfacheren Lesbarkeit wird auf die geschlechtsspezifische Differenzierung, z.B. Anlegerinnen und Anleger, verzichtet. Entsprechende Begriffe gelten grundsätzlich für beide Geschlechter.

Die Anlageentscheide dürfen nur an Vermögensverwalter delegiert werden, die einer anerkannten Aufsicht unterstehen.

Verlangt das ausländische Recht eine Vereinbarung über Zusammenarbeit und Informationsaustausch mit den ausländischen Aufsichtsbehörden, so darf die Fondsleitung die Anlageentscheide nur an einen Vermögensverwalter im Ausland delegieren, wenn eine solche Vereinbarung zwischen der FINMA und den für die betreffenden Anlageentscheide relevanten ausländischen Aufsichtsbehörden besteht.

Für Handlungen der Beauftragten haftet die Fondsleitung wie für eigenes Handeln.

4. Die Fondsleitung kann mit Zustimmung der Depotbank eine Änderung dieses Fondsvertrages bei der Aufsichtsbehörde zur Genehmigung einreichen (siehe § 26).
5. Die Fondsleitung kann den Anlagefonds mit anderen Anlagefonds gemäss den Bestimmungen von § 24 vereinigen oder gemäss den Bestimmungen von § 25 auflösen.
6. Die Fondsleitung hat Anspruch auf die in § 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 Fondsvermögen auf. Sie besorgt die Ausgabe und Rücknahme der Fondsan-teile sowie den Zahlungsverkehr für den Anlagefonds.
2. Die Depotbank und ihre Beauftragten unterliegen der Treue-, Sorgfalts- und Informationspflicht. Sie han-deln unabhängig und wahren ausschliesslich die Interessen der Anleger. Sie treffen die organisatorischen Massnahmen, die für eine einwandfreie Geschäftsführung erforderlich sind. Sie gewährleisten eine trans-parente Rechenschaftsablage und informieren angemessen über diesen Anlagefonds. Sie legen sämtliche den Anlegern direkt oder indirekt belasteten Gebühren und Kosten sowie deren Verwendung offen; über Entschädigungen für den Vertrieb kollektiver Kapitalanlagen in Form von Provisionen, Courtagen und an-deren geldwerten Vorteilen informieren sie die Anleger vollständig, wahrheitsgetreu und verständlich.
3. Die Depotbank ist für die Konto- und Depotführung des Anlagefonds verantwortlich, kann aber nicht selb-ständig über dessen Vermögen verfügen.
4. Die Depotbank gewährleistet, dass ihr bei Geschäften, die sich auf das Vermögen des Anlagefonds bezie-hen, 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 Anlagefonds 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 Sammelverwahrer im In- oder Ausland mit der Aufbewahrung des Fonds-vermögens beauftragen, soweit dies im Interesse einer sachgerechten Verwahrung liegt. Sie prüft und überwacht, ob der von ihr beauftragte Dritt- oder Sammelverwahrer:

- a) über eine angemessene Betriebsorganisation, finanzielle Garantien und die fachlichen Qualifikationen verfügt, die für die Art und die Komplexität der Vermögensgegenstände, die ihm anvertraut wurden, erforderlich sind;
- b) einer regelmässigen externen Prüfung unterzogen und damit sichergestellt wird, dass sich die Finanzinstrumente in seinem Besitz befinden;
- c) die von der Depotbank erhaltenen Vermögensgegenstände so verwahrt, dass sie von der Depotbank durch regelmässige Bestandesabgleiche zu jeder Zeit eindeutig als zum Fondsvermögen gehörend identifiziert werden können;
- d) die für die Depotbank geltenden Vorschriften hinsichtlich der Wahrnehmung ihrer delegierten Aufgaben und der Vermeidung von 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 Sammelverwahrer verbundenen Risiken. Für Finanzinstrumente darf die Übertragung im Sinne des vorstehenden Absatzes nur an beaufsichtigte Dritt- oder Sammelverwahrer erfolgen. Davon ausgenommen ist die zwingende Verwahrung an einem Ort, an dem die Übertragung an beaufsichtigte Dritt- oder Sammelverwahrer 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 Sammelverwahrer zu informieren.

- 7. Die Depotbank sorgt dafür, dass die Fondsleitung das Gesetz und den Fondsvertrag beachtet. Sie prüft, ob die Berechnung des Nettoinventarwertes und der Ausgabe- und Rücknahmepreise der Anteile sowie die Anlageentscheide Gesetz und Fondsvertrag entsprechen und ob der Erfolg nach Massgabe des Fondsvertrags verwendet wird. Für die Auswahl der Anlagen, welche die Fondsleitung im Rahmen der Anlagevorschriften trifft, ist die Depotbank nicht verantwortlich.
- 8. Die Depotbank hat Anspruch auf die in §§ 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 dieser Anlagefonds investiert, nicht verantwortlich, es sei denn, ihr wurde diese Aufgabe übertragen.

§ 5 Die Anleger

- 1. Der Kreis der Anleger ist nicht beschränkt. Für einzelne Klassen 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.
- 2. Die Anleger erwerben mit Vertragsabschluss und der Einzahlung in bar eine Forderung gegen die Fondsleitung auf Beteiligung am Vermögen und am Ertrag des Anlagefonds. Die Forderung der Anleger ist in Anteilen begründet.
- 3. Die Anleger sind nur zur Einzahlung des von ihnen gezeichneten Anteils in den Anlagefonds verpflichtet. Ihre persönliche Haftung für Verbindlichkeiten des Anlagefonds ist ausgeschlossen.
- 4. Die Anleger erhalten bei der Fondsleitung jederzeit Auskunft über die Grundlagen für die Berechnung des Nettoinventarwertes pro Anteil. Machen die Anleger ein Interesse an näheren Angaben über einzelne

Geschäfte der Fondsleitung wie die Ausübung von Mitgliedschafts- und Gläubigerrechten oder über das Riskmanagement geltend, so erteilt ihnen die Fondsleitung auch darüber jederzeit Auskunft. Die Anleger können beim Gericht am Sitz der Fondsleitung verlangen, dass die Prüfgesellschaft oder eine andere sachverständige Person den abklärungsbedürftigen Sachverhalt untersucht und ihnen darüber Bericht erstattet.

5. Die Anleger können den Fondsvertrag grundsätzlich täglich kündigen und die Auszahlung ihres Anteils am Anlagefonds in bar verlangen.
6. Die Anleger sind verpflichtet, der Fondsleitung, der Depotbank und ihren Beauftragten gegenüber auf Verlangen nachzuweisen, dass sie die gesetzlichen oder fondsvertraglichen Voraussetzungen für die Beteiligung am Anlagefonds oder einer Anteilsklasse erfüllen bzw. nach wie vor erfüllen. Überdies sind sie verpflichtet, die Fondsleitung, die Depotbank und deren Beauftragte umgehend zu informieren, sobald sie diese Voraussetzungen nicht mehr erfüllen.
7. Die Anteile eines Anlegers müssen durch die Fondsleitung in Zusammenarbeit mit der Depotbank zum jeweiligen Rücknahmepreis zwangsweise zurückgenommen werden, wenn:
 - a) dies zur Wahrung des Rufes des Finanzplatzes, namentlich zur Bekämpfung der Geldwäscherei, erforderlich ist;
 - b) der Anleger die gesetzlichen oder vertraglichen Voraussetzungen zur Teilnahme an diesem Anlagefonds nicht mehr erfüllt.
8. Zusätzlich können die Anteile eines Anlegers durch die Fondsleitung in Zusammenarbeit mit der Depotbank zum jeweiligen Rücknahmepreis zwangsweise zurückgenommen werden, wenn:
 - a) die Beteiligung des Anlegers am Anlagefonds geeignet ist, die wirtschaftlichen Interessen der übrigen Anleger massgeblich zu beeinträchtigen, insbesondere wenn die Beteiligung steuerliche Nachteile für den Anlagefonds im In- oder Ausland zeitigen kann;
 - b) Anleger ihre Anteile in Verletzung von Bestimmungen eines auf sie anwendbaren in- oder ausländischen Gesetzes, dieses Fondsvertrags oder des Prospekts erworben haben oder halten;
 - c) die wirtschaftlichen Interessen der Anleger beeinträchtigt werden, insbesondere in Fällen, wo einzelne Anleger durch systematische Zeichnungen und unmittelbar darauffolgende Rücknahmen Vermögensvorteile zu erzielen versuchen, indem sie Zeitunterschiede zwischen der Festlegung der Schlusskurse und der Bewertung des Fondsvermögens ausnutzen (Market Timing).

§ 6 Anteile und Anteilsklassen

1. Die Fondsleitung kann mit Zustimmung der Depotbank und Genehmigung der Aufsichtsbehörde jederzeit verschiedene Anteilsklassen schaffen, aufheben oder vereinigen. Alle Anteilsklassen berechtigen zur Beteiligung am ungeteilten Fondsvermögen, welches seinerseits nicht segmentiert ist. Diese Beteiligung kann aufgrund klassenspezifischer Kostenbelastungen oder Ausschüttungen oder aufgrund klassenspezifischer Erträge unterschiedlich ausfallen und die verschiedenen Anteilsklassen können deshalb einen unterschiedlichen Nettoinventarwert pro Anteil aufweisen. Für klassenspezifische Kostenbelastungen haftet das Vermögen des Anlagefonds als Ganzes.
2. Die Schaffung, Aufhebung oder Vereinigung von Anteilsklassen wird im Publikationsorgan bekannt gemacht. Nur die Vereinigung gilt als Änderung des Fondsvertrages im Sinne von § 26.

3. Die verschiedenen Anteilsklassen können sich namentlich hinsichtlich Kostenstruktur, Referenzwährung, Währungsabsicherung, Ausschüttung oder Thesaurierung der Erträge, Mindestanlage sowie Anlegerkreis unterscheiden. Vergütungen und Kosten werden nur derjenigen Anteilsklasse belastet, der eine bestimmte Leistung zukommt. Vergütungen und Kosten, die nicht eindeutig einer Anteilsklasse zugeordnet werden können, werden den einzelnen Anteilsklassen im Verhältnis zum Fondsvermögen belastet.
4. Zur Zeit bestehen folgende sieben Anteilsklassen: mit den Bezeichnungen „A“, „R“, „I“, „N“, „S“, «V» und „X“.

Anteile der **Anteilsklasse „A“** sind ausschüttende Anteile. Es bestehen keine Vorschriften betreffend Mindestanlage und -bestand. Anteile der Anteilsklasse „A“ werden in der Rechnungseinheit des Anlagefonds ausgegeben und zurückgenommen.

Anteile der **Anteilsklasse „R“** sind ausschüttende Anteile und unterscheiden sich hinsichtlich der Mindestanlage, des Mindestbestandes und der Kostenstruktur von der Anteilsklasse „A“. Die erstmalige Mindestanlage der Anteilsklasse „R“ beträgt CHF 1'000'000. Der Mindestbestand der Anteile der Anteilsklasse „R“, der durch den Anleger gehalten werden muss, beträgt CHF 750'000. Wird dieser Mindestbestand unterschritten, kann die Fondsleitung einen Umtausch in eine andere Anteilsklasse veranlassen.

Anteile der **Anteilsklasse „I“** sind ausschüttende Anteile und unterscheiden sich hinsichtlich der Mindestanlage, des Mindestbestandes und der Kostenstruktur von der Anteilsklasse „A“. Die erstmalige Mindestanlage der Anteilsklasse „I“ beträgt CHF 5'000'000. Der Mindestbestand der Anteile der Anteilsklasse „I“, der durch den Anleger gehalten werden muss, beträgt CHF 4'000'000. Wird dieser Mindestbestand unterschritten, kann die Fondsleitung einen Umtausch in eine andere Anteilsklasse veranlassen.

Anteile der **Anteilsklasse „N“** sind ausschüttende Anteile und unterscheiden sich hinsichtlich der Ausschüttung und der Kostenstruktur von der Anteilsklasse „A“. Die Anteile der Klasse „N“ stehen nur Anlegern offen, die über einen Vertriebspartner der Swiss Finance & Property Funds AG investieren. Realisierte Kapitalgewinne aus der Veräusserung von Sachen und Rechten sowie Kapitalrückzahlungen können von der Fondsleitung ausgeschüttet oder zur Wiederanlage zurückbehalten werden. Anteile der Klasse „N“ können nur von Vertriebsträgern angeboten werden, sofern eine entsprechende Kooperationsvereinbarung mit Swiss Finance & Property Funds AG betreffend die Anteilsklasse „N“ besteht.

Anteile der **Anteilsklasse „S“** sind ausschüttende Anteile und unterscheiden sich hinsichtlich der Ausschüttung und der Kostenstruktur von der Anteilsklasse „A“. Die Anteile der Klasse „S“ stehen nur Anlegern offen, die über das Tracker Zertifikat der Bank J. Safra Sarasin AG, ISIN CH0224648961 oder über das Tracker Zertifikat der Bank Julius Baer & Co. Ltd., ISIN CH0322608206, indirekt in die „S“ Klasse investiert sind oder qualifizierten Anlegern gemäss Art. 10 Abs. 3, 3bis und 3ter KAG, welche einen schriftlichen Vermögensverwaltungsvertrag, einen schriftlichen Beratungsvertrag, eine schriftliche Investitionsvereinbarung oder einen ähnlichen schriftlichen Vertrag mit der Baloise Asset Management AG abgeschlossen haben. Realisierte Kapitalgewinne aus der Veräusserung von Sachen und Rechten sowie Kapitalrückzahlungen können von der Fondsleitung ausgeschüttet oder zur Wiederanlage zurückbehalten werden. Anteile der Anteilsklasse „S“ werden nicht verbrieft, sondern buchmässig geführt.

Anteile der **Anteilsklasse «V»** sind ausschüttende Anteile und unterscheiden sich hinsichtlich der Ausschüttung und der Kostenstruktur von der Anteilsklasse „A“. Die Anteile der Klasse «V» stehen Kunden von Vermögensverwaltern nach Art. 17 Abs. 1 FINIG offen, sofern die Vermögensverwalter mit der Swiss Finance & Property Funds AG einen schriftlichen Vertrag abgeschlossen haben und sofern deren Kunden mit dem Vermögensverwalter eine vertragliche Vereinbarung (z.B. individuelle diskretionäre Vermögensverwaltungs- oder Anlageberatungsmandate) abgeschlossen haben.

Anteile der **Anteilsklasse „X“** sind ausschüttende Anteile und unterscheiden sich hinsichtlich der Ausschüttung und der Kostenstruktur von der Anteilsklasse „A“. Die Anteile der Klasse „X“ stehen nur Anlegern offen, die über einen Vertriebspartner der Swiss Finance & Property Funds AG investieren. Realisierte Kapitalgewinne aus der Veräusserung von Sachen und Rechten sowie Kapitalrückzahlungen können von der Fondsleitung ausgeschüttet oder zur Wiederanlage zurückbehalten werden. Bei der Anteilsklasse „X“ wird keine Verwaltungskommission zulasten des Fondsvermögens erhoben (§ 19 Ziff.1). Folglich wird die Fondsleitung für die Leitung, das Asset Management und den Vertrieb nicht über die Verwaltungskommission, sondern über eine Vergütung entschädigt, die in einer schriftlichen Kooperationsvereinbarung zwischen der Fondsleitung und dem Vertriebsträger festgelegt und im Rahmen eines schriftlichen Vermögensverwaltungsvertrages zwischen dem Anleger auf der einen Seite und dem Vertriebsträger auf der anderen Seite festgelegt und erhoben wird. Anteile der Klasse „X“ können nur von Vertriebsträgern angeboten werden, sofern eine entsprechende Kooperationsvereinbarung mit Swiss Finance & Property Funds AG besteht.

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. Sofern Anteilscheine ausgegeben wurden, sind diese bis spätestens mit dem Rücknahmeantrag zurückzugeben.
6. Die Fondsleitung und die Depotbank sind verpflichtet, Anleger, welche die Voraussetzungen zum Halten einer Anteilsklasse 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 Anteilsklasse dieses Anlagefonds oder, sofern dies nicht möglich ist, eine zwangsweise Rücknahme im Sinne von § 5 Ziff. 7 der betreffenden Anteile vornehmen.

III. Richtlinien der Anlagepolitik

A Anlagegrundsätze

§ 7 Einhaltung der Anlagevorschriften

1. Bei der Auswahl der einzelnen Anlagen beachtet die Fondsleitung im Sinne einer ausgewogenen Risikoverteilung die nachfolgend aufgeführten prozentualen Beschränkungen. Diese beziehen sich auf das Fondsvermögen zu Verkehrswerten und sind ständig einzuhalten.
2. Werden die Beschränkungen durch Marktveränderungen überschritten, so müssen die Anlagen unter Wahrung der Interessen der Anleger innerhalb einer angemessenen Frist auf das zulässige Mass zurückgeführt werden. 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 das Vermögen dieses Anlagefonds in die nachfolgenden Anlagen investieren. Die mit diesen Anlagen verbundenen Risiken sind im Prospekt offen zu legen.
 - 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 offen stehenden 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 offen stehenden Markt in den Emissionsbedingungen vorgesehen ist. Sind sie ein Jahr nach dem Erwerb noch nicht an der Börse oder an einem anderen dem Publikum offen stehenden Markt zugelassen, so sind die Titel innerhalb eines Monats zu verkaufen oder in die Beschränkungsregel von § 8 Ziff. 1 Bst. g einzubeziehen;
 - b) Anteile von schweizerischen und ausländischen kollektiven Kapitalanlagen (Zielfonds) der Art "Immobilienfonds", die an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt werden;
 - c) Anteile von schweizerischen kollektiven Kapitalanlagen (Zielfonds) der Art "übrige Fonds für traditionelle Anlagen";
 - d) Anteile an ausländischen kollektiven Kapitalanlagen, wenn (i) 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 "übrige Fonds für traditionelle Anlagen" und (ii) 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.
 - e) Geldmarktinstrumente, wenn diese liquide und bewertbar sind sowie an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt werden; Geldmarktinstrumente, die nicht an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden 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) Andere als die vorstehend in Bst. a bis f genannte Anlagen insgesamt bis höchstens 10% des Fondsvermögens. Nicht zulässig sind Anlagen in Edelmetalle, Edelmetall-Zertifikate, Waren- und Wertpapieren sowie Leerverkäufe von Anlagen nach Bst. a bis e vorstehend.
- h) Investitionen in Dachfonds sind ausgeschlossen.
- i) Die Rücknahmefrequenz beziehungsweise die Handelsfrequenz der Zielfonds und Wertrechte, weisen grundsätzlich die gleiche Rücknahmefrequenz aus wie der Anlagefonds.

2.1 Die Fondsleitung investiert dabei, nach Abzug der flüssigen Mittel, mindestens zwei Drittel des Fondsvermögens in folgende Anlagen:

- a) 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 offen stehenden Markt gehandelt werden bis maximal 80% des Fondsvermögens;
- b) Anteile von schweizerischen kollektiven Kapitalanlagen der Art "Immobilienfonds" bis maximal 80% des Fondsvermögens.

2.2 Die Fondsleitung darf, nach Abzug der flüssigen Mittel, höchstens ein Drittel des Fondsvermögens investieren in:

- a) Geldmarktinstrumente schweizerischen Rechts;
- b) Obligationen (inklusive Wandelobligationen, Wandelnotes und Optionsanleihen), Notes sowie andere fest oder variabel verzinsliche Forderungswertpapiere und -rechte von privaten und öffentlich-rechtlichen Schweizer Emittenten in der schweizerischen Immobilienbranche;
- c) 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;
- d) Anteile an anderen kollektiven Kapitalanlagen.

3. Die Fondsleitung darf unter Vorbehalt von § 19 Anteile an Zielfonds und Gesellschaften erwerben, die unmittelbar oder mittelbar von ihr selbst oder von einer Gesellschaft verwaltet werden, mit der sie durch gemeinsame Verwaltung oder Beherrschung oder durch eine wesentliche direkte oder indirekte Beteiligung verbunden ist.

§ 9 Flüssige Mittel

Die Fondsleitung darf zusätzlich angemessene flüssige Mittel in der Rechnungseinheit des Anlagefonds und in allen Währungen, in denen Anlagen 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

1. Die Fondsleitung darf sämtliche Arten von Effekten ausleihen, die an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt werden.
2. Die Fondsleitung kann die Effekten im eigenen Namen und auf eigene Rechnung einem Borger ausleihen ("Principal-Geschäft") oder einen Vermittler damit beauftragen, die Effekten entweder treuhänderisch in indirekter Stellvertretung ("Agent-Geschäft") oder in direkter Stellvertretung ("Finder-Geschäft") einem Borger zur Verfügung zu stellen.
3. Die Fondsleitung tätigt die Effektenleihe nur mit auf diese Geschäftsart spezialisierten, erstklassigen Borger bzw. Vermittlern wie Banken, Brokern und Versicherungsgesellschaften sowie anerkannten Effekten-clearing-Organisationen, die eine einwandfreie Durchführung der Effektenleihe gewährleisten.
4. Sofern die Fondsleitung eine Kündigungsfrist, deren Dauer 10 Bankwerkstage nicht überschreiten darf, einhalten muss, bevor sie wieder über die ausgeliehenen Effekten rechtlich verfügen kann, darf sie vom ausleihfähigen Bestand einer Art nicht mehr als 50% ausleihen. Sichert hingegen der Borger bzw. der Vermittler der Fondsleitung vertraglich zu, dass diese noch am gleichen oder am nächsten Bankwerktag wieder rechtlich über die ausgeliehenen Effekten verfügen kann, so darf der gesamte ausleihfähige Bestand einer Art ausgeliehen werden.
5. Die Fondsleitung vereinbart mit dem Borger bzw. Vermittler, dass dieser zwecks Sicherstellung des Rückersatzanspruches zu Gunsten der Fondsleitung Sicherheiten nach Massgabe von Art. 8 KKV-FINMA verpfändet oder zu Eigentum überträgt. Der Wert der Sicherheiten muss jederzeit mindestens 105% des Verkehrswertes der ausgeliehenen Effekten betragen oder mindestens 102%, wenn die Sicherheiten aus (i) flüssigen Mitteln oder (ii) fest oder variabel verzinslichen Effekten, welche ein langfristiges aktuelles Rating einer von der FINMA anerkannten Ratingagentur von mindestens "AAA", "Aaa" oder gleichwertig aufweisen, bestehen. Darüber hinaus haftet der Borger bzw. Vermittler für die pünktliche und uneingeschränkte Vergütung der während der Effektenleihe anfallenden Erträge, die Geltendmachung anderer Vermögensrechte sowie die vertragskonforme Rückerstattung von Effekten gleicher Art, Menge und Güte.
6. Die Depotbank sorgt für eine sichere und vertragskonforme Abwicklung der Effektenleihe und überwacht namentlich die Einhaltung der Anforderungen an die Sicherheiten. Sie besorgt auch während der Dauer der Leihgeschäfte die ihr gemäss Depotreglement obliegenden Verwaltungshandlungen und die Geltendmachung sämtlicher Rechte auf den ausgeliehenen Effekten, soweit diese nicht gemäss anwendbarem Rahmenvertrag abgetreten wurden.

§ 11 Pensionsgeschäfte

Die Fondsleitung tätigt keine Pensionsgeschäfte.

§ 12 Derivate

Die Fondsleitung setzt keine Derivate ein.

§ 13 Aufnahme und Gewährung von Krediten

1. Die Fondsleitung darf für Rechnung des Anlagefonds keine Kredite gewähren. Die Effektenleihe gemäss § 10 gilt nicht als Kreditgewährung im Sinne dieses Paragraphen.
2. Die Fondleitung darf für höchstens 25% des Nettofondsvermögens vorübergehend Kredite aufnehmen.

§ 14 Belastung des Fondsvermögens

1. Die Fondsleitung darf zu Lasten des Anlagefonds nicht mehr als 25% des Nettofondsvermögens verpfänden oder zur Sicherung übereignen.
2. Die Belastung des Fondsvermögens mit Bürgschaften ist nicht gestattet.

C Anlagebeschränkungen

§ 15 Risikoverteilung

1. In die Risikoverteilungsvorschriften sind einzubeziehen:
 - a) Anlagen gemäss § 8;
 - b) Flüssige Mittel gemäss § 9.
2. Gesellschaften, die auf Grund internationaler Rechnungslegungsvorschriften einen Konzern bilden, gelten als ein einziger Emittent.
3. Die Fondsleitung darf höchstens 20% des Fondsvermögens in Zielfonds desselben Emittenten anlegen.
4. Die Fondsleitung darf höchstens 20% des Fondsvermögens in Effekten und Geldmarktinstrumenten desselben Emittenten anlegen.
5. Für einen einzigen Emittenten, der auf einem geregelten Markt stark dominiert, erhöht sich die Limite für Investitionen in Anteile von schweizerischen kollektiven Kapitalanlagen der Art "Immobilienfonds" gemäss § 8 Ziff. 1 Bst. b und Ziff. 2.1 Bst. b auf 35%. Die Emittenten sind im Prospekt zu nennen.
6. Die Fondsleitung darf höchstens 20% des Fondsvermögens 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.
7. Anlagen, Guthaben und Forderungen gemäss den vorstehenden Ziff. 3 bis 6 desselben Emittenten bzw. Schuldners dürfen insgesamt 40% des Fondsvermögens nicht übersteigen.
8. Anlagen derselben Unternehmensgruppe dürfen insgesamt 20% des Fondsvermögens nicht übersteigen. Die Fondsleitung darf für das Fondsvermögen keine Beteiligungsrechte erwerben, die insgesamt mehr als 10% der Stimmrechte ausmachen oder die es ihr erlauben, einen wesentlichen Einfluss auf die Geschäftsleitung eines Emittenten auszuüben. Vorbehalten bleiben die durch die Aufsichtsbehörde gewährten Ausnahmen.
9. Die Fondsleitung darf für das Fondsvermögen höchstens je 10% der stimmrechtslosen Beteiligungspapiere, der Schuldverschreibungen und/oder Geldmarktinstrumente desselben Emittenten sowie höchstens 25% der Anteile an anderen kollektiven Kapitalanlagen erwerben. Diese Beschränkungen gelten nicht, wenn sich im Zeitpunkt des Erwerbs der Bruttobetrag der Schuldverschreibungen, der

Geldmarktinstrumente oder der Anteile an anderen kollektiven Kapitalanlagen der Art "Immobilienfonds" nicht berechnen lässt.

10. Die Beschränkungen der vorstehenden Ziff. 8 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 sowie Ausgabe und Rücknahme von Anteilen

§ 16 Berechnung des Nettoinventarwertes

1. Der Nettoinventarwert des Anlagefonds und der Anteil der einzelnen Klassen (Quoten) wird zum Verkehrswert auf Ende des Rechnungsjahres sowie für jeden Tag, an dem Anteile ausgegeben oder zurückgenommen werden, in CHF berechnet. Für Tage, an welchen die Börsen bzw. Märkte der Hauptanlageländer des Anlagefonds geschlossen sind (z.B. Banken- und Börsenfeiertage), findet keine Berechnung des Fondsvermögens statt.
2. An einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelte Anlagen sind mit den am Hauptmarkt bezahlten aktuellen Kursen zu bewerten. Andere Anlagen oder Anlagen, für die keine aktuellen Kurse verfügbar sind, sind mit dem Preis zu bewerten, der bei sorgfältigem Verkauf im Zeitpunkt der Schätzung wahrscheinlich erzielt würde. Die Fondsleitung wendet in diesem Fall zur Ermittlung des Verkehrswertes angemessene und in der Praxis anerkannte Bewertungsmodelle und –grundsätze an.
3. Offene kollektive Kapitalanlagen werden mit ihrem Rücknahmepreis bzw. Nettoinventarwert bewertet. Werden sie regelmässig an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt, so kann die Fondsleitung diese gemäss Ziff. 2 bewerten.
4. Der Wert von Geldmarktinstrumenten, welche nicht an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt werden, wird wie folgt bestimmt: Der Bewertungspreis solcher Anlagen wird, ausgehend vom Nettoerwerbspreis, unter 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 ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten des Anlagefonds, dividiert durch die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile. Er wird auf 2 Dezimalstellen nach dem Komma gerundet.

7. Die Quoten am Verkehrswert des Nettofondsvermögens (Fondsvermögen 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 Fonds 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 Inventarwertberechnung, 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 Nettofondsvermögen, getätigt wurden.

§ 17 Ausgabe und Rücknahme von Anteilen

Zeichnungs- oder Rücknahmeanträge für Anteile, sowie Anträge auf den Wechsel in eine andere Anteilklasse 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 werden zum Nettoinventarwert die Nebenkosten (namentlich marktconforme Courtagen, Kommissionen, Steuern und Abgaben), die dem Anlagefonds im Durchschnitt aus der Anlage des einbezahlten Betrages erwachsen, zugeschlagen. Bei der Rücknahme werden vom Nettoinventarwert die Nebenkosten, die dem Anlagefonds im Durchschnitt aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen, abgezogen. Der jeweils angewandte Satz ist aus dem Prospekt und dem vereinfachten Prospekt ersichtlich. Ausserdem kann bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen zum Nettoinventarwert eine Ausgabekommission gemäss § 18 zugeschlagen resp. eine Rücknahmekommission gemäss § 18 vom Nettoinventarwert abgezogen werden.
- 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 vorübergehend und ausnahmsweise aufschieben, wenn:

- a) ein Markt, welcher Grundlage für die Bewertung eines wesentlichen Teils des Fondsvermögens bildet, geschlossen ist oder wenn der Handel an einem solchen Markt beschränkt oder ausgesetzt ist;
 - b) ein politischer, wirtschaftlicher, militärischer, monetärer oder anderer Notfall vorliegt;
 - c) wegen Beschränkungen des Devisenverkehrs oder Beschränkungen sonstiger Übertragungen von Vermögenswerten Geschäfte für den Anlagefonds undurchführbar werden;
 - d) zahlreiche Anteile gekündigt werden und dadurch die Interessen der übrigen Anleger 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 aus den unter Ziff. 4 Bst. a. bis c. genannten Gründen aufgeschoben ist, findet keine Ausgabe von Anteilen statt.
 7. Sollte die Ausführung eines Rücknahmeantrages dazu führen, dass der Bestand eines Anlegers in einer bestimmten Anteilsklasse unter die für diese Anteilsklasse im Verkaufsprospekt festgelegte Mindestbestandsgrenze fällt, kann die Fondsleitung diesen Rücknahmeantrag so behandeln, als ob es sich dabei um einen Antrag auf Wechsel in eine andere Anteilsklasse 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 Vertriebssträgern im In- und Ausland von zusammen höchstens 5.00% des Nettoinventarwertes belastet werden. Der zurzeit massgebliche Höchstsatz ist aus dem Prospekt und dem vereinfachten Prospekt ersichtlich.
2. Bei der Rücknahme von Anteilen kann dem Anleger eine Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertriebssträgern im In- und Ausland von zusammen höchstens 2.00% des Nettoinventarwerts belastet werden. Der zurzeit massgebliche Höchstsatz ist aus dem Prospekt und dem vereinfachten 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 und dem vereinfachten Prospekt ersichtlich.
4. Beim Wechsel innerhalb des Fonds von einer Anteilsklasse in eine andere Anteilsklasse werden keine Ausgabe- und Rücknahmekommissionen erhoben.
5. Beim Wechsel von einer Anteilsklasse in eine andere werden keine Zuschläge resp. Abzüge zum Nettoinventarwert erhoben.

§ 19 Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens

1. Für die Leitung, das Asset Management und den Vertrieb des Anlagefonds stellt die Fondsleitung zulasten des Anlagefonds eine Kommission von jährlich maximal 2 % des Nettoinventarwertes des Anlagefonds in Rechnung, die pro rata temporis bei jeder Berechnung des Nettoinventarwertes dem Fondsvermögen belastet und jeweils am Quartalsende ausbezahlt wird (Verwaltungskommission).

Die Verwaltungskommission der Fondsleitung für die Leitung, Verwaltung und den Vertrieb des Fonds unterscheidet sich bei den einzelnen Anteilsklassen wie folgt:

- Anteilsklasse „A“ höchstens 1.00% p.a.
- Anteilsklasse „R“ höchstens 0.80% p.a.
- Anteilsklasse „I“ höchstens 0.70% p.a.
- Anteilsklasse „N“ höchstens 0.75% p.a.
- Anteilsklasse „S“ höchstens 0.60% p.a.
- Anteilsklasse «V» höchstens 0.75% p.a.
- Anteilsklasse „X“ keine, aber Entschädigung gemäss § 6 Ziff. 4

Die Fondsleitung legt im Prospekt die Verwaltungskommission offen. Der effektiv angewandte Satz der Verwaltungskommission ist jeweils aus dem Jahres- und Halbjahresbericht ersichtlich.

2. Die Fondsleitung bezieht eine erfolgsabhängige Kommission (Performance Fee).

Ein Anspruch auf die Performance Fee entsteht nur dann, wenn die beiden nachfolgenden Bedingungen kumulativ erfüllt sind:

- a) der Nettoinventarwert pro Anteil hat im laufenden Kalenderjahr die Hurdle Rate von 5% p.a. überschritten;
- b) der Nettoinventarwert pro Anteil (vor dem Abzug der Performance Fee) am Quartalsende liegt über der gültigen High Watermark. Die gültige High Watermark entspricht dem höchsten Nettoinventarwert pro Anteil (vor dem Abzug der Performance Fee) aller früheren Quartalsenden. Der Erstausgabepreis (ohne Ausgabeaufschlag) ist die erste gültige High Watermark.

Die Performance Fee pro Anteil beträgt maximal 10% der Differenz zwischen dem Nettoinventarwert (vor dem Abzug der Performance Fee) am Ende eines Kalenderquartals und der gültigen High Watermark.

Die Hurdle Rate von 5% p.a. wird jedes Jahr neu berechnet, d.h. bei Nichterreichen in einem Kalenderjahr wird die Differenz nicht als Verlust vorgetragen. Dagegen werden Verluste beim Nettoinventarwert im Sinne des High Watermark Prinzips ohne Zeitbegrenzung vorgetragen.

Im Falle von Ausschüttungen werden die High Watermark und die Berechnungsbasis der Hurdle Rate adjustiert. Die im Rahmen der vorstehenden maximalen Performance Fee jeweils angewandten Sätze werden in den periodischen Berichten ausgewiesen.

Die Performance Fee wird an jedem Bewertungstag ermittelt und in der Bilanz zulasten des Fondsvermögens vorgetragen. Die Auszahlung erfolgt vierteljährlich.

3. Für die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs des Anlagefonds und die sonstigen in § 4 aufgeführten Aufgaben der Depotbank belastet die Depotbank dem Anlagefonds eine Kommission von jährlich höchstens 0.15% des Nettoinventarwertes des Anlagefonds, die pro rata temporis bei jeder Berechnung des Nettoinventarwertes dem Fondsvermögen belastet und jeweils am Quartalsende ausbezahlt wird (Depotbankkommission).

Der effektiv angewandte Satz der Depotbankkommission ist jeweils aus dem Jahres- und Halbjahresbericht ersichtlich.

4. Für die Auszahlung des Jahresertrages an die Anleger belastet die Depotbank dem Anlagefonds eine Kommission von maximal 0.25% des Bruttobetrages der Ausschüttung.
5. Fondsleitung und Depotbank haben ausserdem Anspruch auf Ersatz der folgenden Auslagen, die ihnen in Ausführung des Kollektivanlagevertrages entstanden sind:
- a) Abgaben der Aufsichtsbehörde für die Gründung, Änderung, Auflösung oder Vereinigung des Anlagefonds;
 - b) Jahresgebühr der Aufsichtsbehörde;
 - c) Honorare der Prüfgesellschaft für die jährliche Prüfung sowie für Bescheinigungen im Rahmen der Gründung, Änderungen, Auflösung oder Vereinigungen des Anlagefonds;
 - d) Honorare für Rechts- und Steuerberater im Zusammenhang mit der Gründung, Änderungen, Auflösung oder Vereinigung des Anlagefonds sowie der allgemeinen Wahrnehmung der Interessen des Anlagefonds und seiner Anleger;
 - e) Kosten für die Publikation des Nettoinventarwertes des Anlagefonds sowie sämtliche Kosten für Mitteilungen an die Anleger einschliesslich der Übersetzungskosten, welche nicht einem Fehlverhalten der Fondsleitung zuzuschreiben sind;
 - f) Kosten für den Druck juristischer Dokumente sowie Jahres- und Halbjahresberichte des Anlagefonds;
 - g) Kosten für eine allfällige Eintragung des Anlagefonds bei einer ausländischen Aufsichtsbehörde, namentlich von der ausländischen Aufsichtsbehörde erhobene Kommissionen, Übersetzungskosten sowie die Entschädigung des Vertreters oder der Zahlstelle im Ausland;
 - h) Kosten im Zusammenhang mit der Ausübung von Stimmrechten oder Gläubigerrechten durch den Anlagefonds, einschliesslich der Honorarkosten für externe Berater;
 - i) Kosten und Honorare im Zusammenhang mit im Namen des Fonds eingetragenen geistigen Eigentum oder mit Nutzungsrechten des Fonds;
 - j) alle Kosten, die durch die Ergreifung ausserordentlicher Schritte zur Wahrung der Anlegerinteressen durch die Fondsleitung, den Vermögensverwalter kollektiver Kapitalanlagen oder die Depotbank verursacht werden;
6. Zusätzlich trägt der Anlagefonds sämtliche, aus der Verwaltung des Fondsvermögens erwachsenden Nebenkosten für den An- und Verkauf der Anlagen (marktkonforme Courtagen, Kommissionen, Abgaben). Diese Kosten werden direkt mit dem Einstands- bzw. Verkaufswert der betreffenden Anlagen verrechnet.
7. 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 belasten Gebühren und Kosten zu reduzieren, bezahlen.

8. Die Verwaltungskommission der Zielfonds, in die investiert wird, darf unter Berücksichtigung von allfälligen Rückvergütungen höchstens 2% betragen. Im Jahresbericht ist der maximale Satz der Verwaltungskommissionen der Zielfonds, in die investiert wird, unter Berücksichtigung von allfälligen Rückvergütungen anzugeben.
9. Erwirbt die Fondsleitung Anteile anderer Effektenfonds oder anderer Anlagefonds, die unmittelbar oder mittelbar von ihr selbst oder von einer Gesellschaft verwaltet werden, mit der sie durch gemeinsame Verwaltung oder Beherrschung oder durch eine wesentliche direkte oder indirekte Beteiligung verbunden ist ("verbundene Zielfonds"), so dürfen im Umfang von solchen Anlagen dem Fondsvermögen keine Verwaltungskommission belastet werden. Die Fondsleitung darf überdies allfällige Ausgabe- oder Rücknahmekommissionen der verbundenen Zielfonds nicht dem Anlagefonds belasten.

VI. Rechenschaftsablage und Revision

§ 20 Rechenschaftsablage

1. Die Rechnungseinheit des Anlagefonds ist 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 revidierten Jahresbericht des Anlagefonds.
4. Innerhalb von zwei Monaten nach Ablauf der ersten Hälfte des Rechnungsjahres veröffentlicht die Fondsleitung einen Halbjahresbericht.
5. Das Auskunftsrecht des Anlegers gemäss § 5 Ziff. 4 bleibt vorbehalten.

§ 21 Prüfung

Die Prüfgesellschaft prüft, ob die Fondsleitung und die Depotbank die gesetzlichen und vertraglichen Vorschriften wie auch die Standesregeln der Swiss Funds & Asset Management Association SFAMA eingehalten haben. Ein Kurzbericht der Prüfgesellschaft zur publizierten Jahresrechnung erscheint im Jahresbericht.

VII. Verwendung des Erfolges

§ 22

1. Der Nettoertrag des Anlagefonds wird jährlich pro Anteilsklasse spätestens innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres in der Rechnungseinheit CHF an die Anleger ausgeschüttet.
2. Die Fondsleitung kann zusätzlich Zwischenausüttungen aus den Erträgen vornehmen.
3. Bis zu 30% des Nettoertrages einer Anteilsklasse können auf neue Rechnung vorgetragen werden. Auf eine Ausschüttung kann verzichtet und der gesamte Nettoertrag kann auf neue Rechnung vorgetragen werden, wenn:

- der Nettoertrag des laufenden Geschäftsjahres und die vorgetragenen Erträge aus früheren Rechnungsjahren der kollektiven Kapitalanlage oder einer Anteilskasse weniger als 1% des Nettoinventarwertes der kollektiven Kapitalanlage oder der Anteilsklasse beträgt, und
 - der Nettoertrag des laufenden Geschäftsjahres und die vorgetragenen Erträge aus früheren Rechnungsjahren der kollektiven Kapitalanlage oder einer Anteilsklasse weniger als eine Einheit der Rechnungseinheit CHF 1 der kollektiven Kapitalanlagen bzw. der Anteilsklasse beträgt.
4. Für die Anlageklassen „N“ «S», «V» und „X“ können realisierte Kapitalgewinne aus der Veräusserung von Sachen und Rechten sowie Kapitalrückzahlungen von der Fondsleitung ausgeschüttet oder zur Thesaurierung zurückbehalten werden.

VIII. Publikationen des Anlagefonds

§ 23

1. Publikationsorgan des Anlagefonds sind die im Prospekt genannten Printmedien oder elektronischen Medien. Der Wechsel des Publikationsorgans ist im Publikationsorgan anzuzeigen.
2. Im Publikationsorgan werden insbesondere Zusammenfassungen wesentlicher Änderungen des Fondsvertrages unter Hinweis auf die Stellen, bei denen die Änderungen im Wortlaut kostenlos bezogen werden können, der Wechsel der Fondsleitung und/oder der Depotbank, die Schaffung, Aufhebung oder Vereinigung von Anteilsklassen sowie die Auflösung des Anlagefonds veröffentlicht. Änderungen, die von Gesetzes wegen erforderlich sind, welche die Rechte der Anleger nicht berühren oder die ausschliesslich formeller Natur sind, können mit Zustimmung der Aufsichtsbehörde von der Publikationspflicht ausgenommen werden.
3. Die Fondsleitung publiziert die Ausgabe- und Rücknahmepreise bzw. den Nettoinventarwert mit dem Hinweis "exklusive Kommissionen" bei jeder Ausgabe und Rücknahme von Anteilen in der Neuen Zürcher Zeitung und auf der Homepage der Swiss Fund Data (www.swissfunddata.ch). 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, die wesentlichen Informationen für die Anlegerinnen und Anleger sowie die jeweiligen Jahres- und Halbjahresberichte können bei der Fondsleitung, der Depotbank und bei allen Vertriebssträgern kostenlos bezogen werden.

IX. Umstrukturierung und Auflösung

§ 24 Vereinigung

1. Die Fondsleitung kann mit Zustimmung der Depotbank Anlagefonds vereinigen, indem sie auf den Zeitpunkt der Vereinigung die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten des bzw. der zu übertragenden Anlagefonds auf den übernehmenden Anlagefonds überträgt. Die Anleger des übertragenden Anlagefonds erhalten Anteile am übernehmenden Anlagefonds in entsprechender Höhe. Auf den Zeitpunkt der Vereinigung wird der übertragende Anlagefonds ohne Liquidation aufgelöst und der Fondsvertrag des übernehmenden Anlagefonds gilt auch für den übertragenden Anlagefonds.
2. Anlagefonds 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 Anlagetechniken, 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 An- und Verkauf von Anlagen (Courtage, Gebühren, Abgaben), die dem Fondsvermögen oder den Anlegern belastet werden dürfen
 - die Rücknahmebedingungen
 - die Laufzeit des Vertrages und die Voraussetzungen der Auflösung;
 - d) am gleichen Tag die Vermögen der beteiligten Anlagefonds bewertet, das Umtauschverhältnis berechnet und die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten übernommen werden;
 - e) weder den Anlagefonds noch den Anlegern daraus Kosten erwachsen. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen gemäss § 19 Ziff. 5 Bst. a, c und d.
3. Wenn die Vereinigung voraussichtlich mehr als einen Tag in Anspruch nimmt, kann die Aufsichtsbehörde einen befristeten Aufschub der Rückzahlung der Anteile der beteiligten Anlagefonds bewilligen.
4. Die Fondsleitung legt mindestens einen Monat vor der geplanten Veröffentlichung die beabsichtigten Änderungen des Fondsvertrages sowie die beabsichtigte Vereinigung zusammen mit dem Vereinigungsplan der Aufsichtsbehörde zur Überprüfung vor. Der Vereinigungsplan enthält Angaben zu den Gründen der Vereinigung, zur Anlagepolitik der beteiligten Anlagefonds und den allfälligen Unterschieden zwischen dem übernehmenden und dem übertragenden Anlagefonds, zur Berechnung des Umtauschverhältnisses, zu allfälligen Unterschieden in den Vergütungen, zu allfälligen Steuerfolgen für die Anlagefonds sowie die Stellungnahme der zuständigen Prüfgesellschaft gemäss KAG.
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 Anlagefonds. Dabei weist sie die Anleger darauf hin, dass diese bei der Aufsichtsbehörde innert 30 Tagen seit der letzten Publikation Einwendungen gegen die beabsichtigten Änderungen des Fondsvertrages erheben oder die Rückzahlung ihrer Anteile verlangen können.

6. Die Prüfungsgesellschaft 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 Prüfungsgesellschaft zur ordnungsgemässen Durchführung sowie das Umtauschverhältnis ohne Verzug im Publikationsorgan der beteiligten Anlagefonds.
8. Die Fondsleitung erwähnt die Vereinigung im nächsten Jahresbericht des übernehmenden Anlagefonds und im allfällig vorher zu erstellenden Halbjahresbericht. Für den übertragenden Anlagefonds ist ein revidierter Abschlussbericht zu erstellen, falls die Vereinigung nicht auf den ordentlichen Jahresabschluss fällt.

§ 25 Laufzeit des Anlagefonds und Auflösung

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

X. Änderung des Fondsvertrages

§ 26

Soll der vorliegende Fondsvertrag geändert werden, oder besteht die Absicht, Anteilsklassen zu vereinigen oder die Fondsleitung oder die Depotbank zu wechseln, so hat der Anleger die Möglichkeit, bei der Aufsichtsbehörde innert 30 Tagen nach der Publikation Einwendungen zu erheben. In der Publikation informiert die Fondsleitung die Anleger darüber, auf welchen Fondsvertragsänderungen sich die Prüfung und Feststellung der Gesetzeskonformität durch die FINMA erstrecken. Bei einer Änderung des Fondsvertrages (inkl. Vereinigung von Anteilsklassen) 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

§ 27

1. Der Anlagefonds untersteht schweizerischem Recht, insbesondere dem Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006, der Verordnung 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 21. Dezember 2006.

Der Gerichtsstand ist der Sitz der Fondsleitung.

2. Für die Auslegung des Fondsvertrages ist die deutsche Fassung massgebend.
3. Der vorliegende Fondsvertrag tritt am 1. März 2021 in Kraft.
4. Der vorliegende Fondsvertrag ersetzt den Fondsvertrag vom 22. Januar 2021.

Zürich, _____ Zürich, _____

Die Fondsleitung

Die Depotbank:

Swiss Finance & Property Funds AG

Credit Suisse (Schweiz) AG

Iris Sandmeier Lüthi

Anela Ibragic-Jukic



Swiss Finance & Property Funds AG

Kontakt

Swiss Finance & Property Funds AG

Seefeldstrasse 275

8008 Zürich

Telefon +41 (0)43 344 61 31

Telefax +41 (0)43 344 61 30

info@sfp.ch

www.sfp.ch