

Swiss Finance & Property Funds AG

SF Property Securities Fund CH

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

Vereinfachter Prospekt

Oktober 2008

1. Hinweis

Dieser vereinfachte Prospekt enthält eine Zusammenfassung der wichtigsten Informationen über den SF Property Securities Fund CH (nachfolgend „kollektive Kapitalanlage“). Die rechtlichen und wirtschaftlichen Aspekte sind abschliessend im ausführlichen Prospekt inkl. Fondsvertrag geregelt. Diese regeln u.a. die Rechte des Anlegers, die Aufgaben und Pflichten der Fondsleitung und der Depotbank sowie die Anlagepolitik des Anlagefonds. Dem Anleger wird empfohlen, den ausführlichen Prospekt zu konsultieren. Die Jahres- und Halbjahresberichte geben Auskunft über die Vermögens- und Erfolgsrechnung. Diese Unterlagen sind bei der Fondsleitung, der Depotbank sowie bei allen Vertriebssträgern kostenlos erhältlich.

2. Anlageinformationen

2.1 Anlageziel

Das Anlageziel des SF Property Securities Fund CH besteht darin, dem Anleger einen möglichst hohen Wertzuwachs mit einer relativ tiefen Volatilität oder Schwankungsbreite zu erarbeiten und ihm eine Partizipation am schweizerischen Markt für indirekte Immobilienanlagen zu ermöglichen. Dieses Ziel soll mit einer ausgewogenen und breit diversifizierten Anlagepolitik innerhalb des ganzen Spektrums an schweizerischen indirekten Immobilienanlagen erreicht werden.

2.2 Anlagestrategie (Anlagepolitik)

Diese kollektive Kapitalanlage investiert, nach Abzug der flüssigen Mittel, mindestens zwei Drittel des Fondsvermögens in

- Beteiligungswertpapiere und Beteiligungswertrechte (Aktien, Genussscheine, Partizipations-scheine, 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;
- Anteile von schweizerischen kollektiven Kapitalanlagen der Art „Immobilienfonds“, die an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt werden;

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 bis maximal 20 % des Fondsvermögens;
- Guthaben auf Sicht und auf Zeit mit Laufzeiten bis zu zwölf Monaten bei Banken, die ihren Sitz in der Schweiz haben.

Die Fondsleitung darf höchstens 20% des Fondsvermögens in Effekten und Geldmarktinstrumenten desselben Emittenten anlegen. Diese Limite erhöht sich für Investitionen in Anteile von Immobilienfonds schweizerischen Rechts gemäss § 15 Ziff. 3 des Fondsvertrags der Emittenten Credit Suisse, UBS und Swisscanto auf 35%.

Es werden keine derivativen Finanzinstrumente eingesetzt.

Benchmark der kollektiven Kapitalanlage: 50% SWIIT / 50% C8730T

Rechnungswährung der kollektiven Kapitalanlage: CHF

2.3 Risikoprofil der kollektive Kapitalanlage

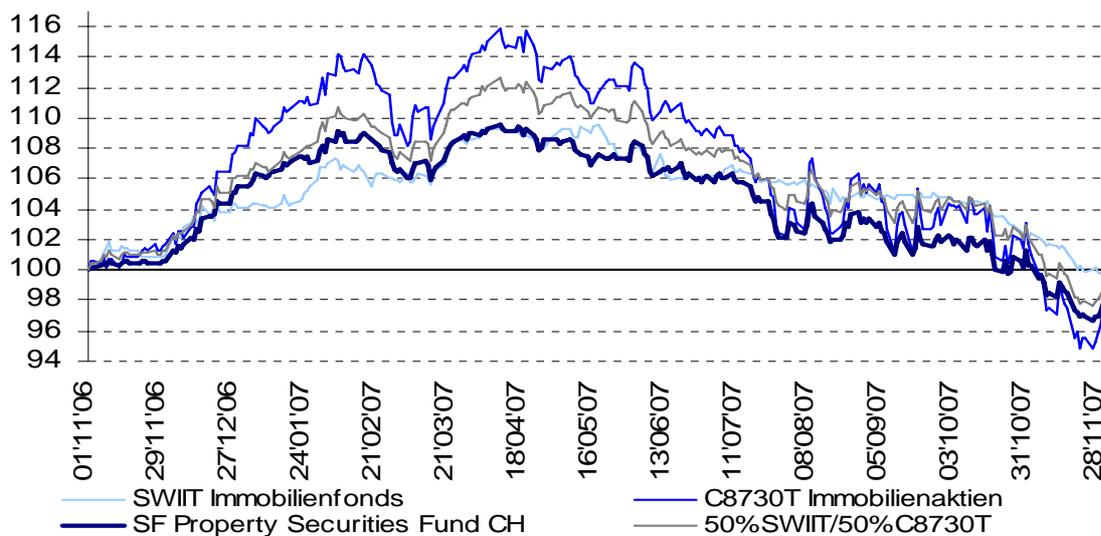
Ausführlichere Informationen zu den hier genannten Risiken enthält der ausführliche Prospekt.

Die wesentlichen Risiken der kollektiven Kapitalanlage bestehen in Marktrisiken, Liquiditätsrisiken und Gegenparteirisiken.

Der Wert der Anlagen kann sowohl steigen als auch fallen, der Anleger kann möglicherweise sogar weniger als seinen Einsatz zurückerhalten. Es besteht keine Gewähr, dass der Anleger einen bestimmten Ertrag erzielt oder die Anteile zu einem bestimmten Preis zurückgeben kann.

2.4 Performance der kollektiven Kapitalanlage

(Veränderung des Inventarwertes bei Wiederanlage der Ausschüttung)



Performance seit Lancierung (1. November 2006) der kollektiven Kapitalanlage, Stand 30. November 2007: -2.18%

Die in der Vergangenheit erzielte Performance ist kein Hinweis auf die zukünftige Wertentwicklung der kollektiven Kapitalanlage. Diese hängt davon ab, wie sich die Anlagen der kollektiven Kapitalanlage entwickeln und wie erfolgreich die Fondsleitung als Asset Manager die Anlagepolitik umsetzt.

2.5 Profil des typischen Anlegers

Die kollektive Kapitalanlage eignet sich für einen risk-return orientierten Anleger, welcher eine nachhaltige Rendite sucht und mittel- bis langfristig mit einem Focus auf dem schweizerischen indirekten Immobilienmarkt investieren möchte. Die Anleger müssen Schwankungen und einen Rückgang des Inventarwerts der Fondsanteile in Kauf nehmen. Sie sind mit den wesentlichen Risiken einer Aktienanlage vertraut.

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

2.6 Ausschüttungspolitik

Der Nettoertrag der kollektiven Kapitalanlage wird jährlich spätestens innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres in CHF an die Anleger ausgeschüttet.

2.7 Anteilsklassen

Es bestehen die Anteilsklassen „A“, „R“ und „I“ 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 Fonds 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 Mindestanlage, des Mindestbestandes und der Kostenstruktur von der Anteilklasse „A“. Die erstmalige Mindestanlage der Klasse „R“ beträgt CHF 1'000'000. Der Mindestbestand der Anteile der Klasse „R“, welcher durch den Anleger gehalten werden muss, hat einem Wert von CHF 750'000 (Mindestbestand) zu entsprechen. 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 Mindestanlage, des Mindestbestandes und der Kostenstruktur von der Anteilklasse „A“. Die erstmalige Mindestanlage der Klasse „I“ beträgt CHF 5'000'000. Der Mindestbestand der Anteile der Klasse „I“, welcher durch den Anleger gehalten werden muss, hat einem Wert von CHF 4'000'000 (Mindestbestand) zu entsprechen. Wird dieser Mindestbestand unterschritten, kann die Fondsleitung einen Wechsel in eine andere Anteilsklasse veranlassen. Anteile der Klasse „I“ werden nicht verbrieft sondern buchmässig geführt.

3. Wirtschaftliche Informationen

3.1 Vergütungen und Nebenkosten

Beim Erwerb und der Rückgabe direkt beim Anleger anfallende Vergütungen und Nebenkosten	2007
Ausgabekommission max.	5%
Rücknahmekommission max.	2%
Ausgabe- und Rücknahmekommission beim Wechsel von Fondsanteilen in eine andere Anteilsklasse	keine
Nebenkosten zugunsten des Fondsvermögens, die dem Fonds aus der Anlage des einbezahlten Betrages bzw. dem Verkauf von Anlagen erwachsen	
Zuschlag/Abzug vom Nettoinventarwert	0.15%
Zuschlag/Abzug vom Nettoinventarwert beim Wechsel von Fondsanteilen in eine andere Anteilsklasse	keine
Laufend dem Fondsvermögen belastete Vergütungen und Nebenkosten	
Verwaltungskommission der Fondsleitung, max. p.a.	A-Klasse 1.0% R-Klasse 0.8% I-Klasse 0.7%
Performance Fee p.Q.	max. 10%
Kommission der Depotbank, max. p.a.	0.15%
Verwaltungskommission der Zielfonds, in die investiert wird, max.	2%
Total Expense Ratio (TER) im Geschäftsjahr 2007*	1.23%
Portfolio Turnover Rate (PTR) im Geschäftsjahr 2007*	26.42%
Die Verwaltungskommission kann teilweise oder ganz für Vertriebsentschädigungen und/oder für Rückvergütungen an gewisse Kategorien von Anlegern verwendet werden.	
Die Fondsleitung erzielt eine Performance Fee von maximal 10 % des Gewinns des Nettoinventarwerts pro Anteil nach Erreichen einer Gewinnschwelle von 5 % p.a. Die Performance Fee unterliegt dem High Watermark-Prinzip.	

3.2 Gebührenteilungsvereinbarungen und geldwerte Vorteile („soft commissions“)

Es bestehen keine Gebührenteilungsvereinbarungen.

Die Fondsleitung hat keine Vereinbarungen bezüglich Retrozessionen in Form von so genannten „soft commissions“ geschlossen.

3.3 Steuerliches (kollektive Kapitalanlage)

Die offene kollektive Kapitalanlage untersteht schweizerischer Gesetzgebung. In Übereinstimmung mit dieser unterliegt die offene kollektive Kapitalanlage grundsätzlich weder einer Ertrags- noch einer Kapitalsteuer.

Die in der kollektiven Kapitalanlage auf inländischen Erträgen abgezogene eidgenössische Verrechnungssteuer wird von der Fondsleitung für die kollektive Kapitalanlage vollumfänglich zurückgefordert.

3.4 Steuerliches (Anleger mit Steuerdomizil in der Schweiz)

Die Ertragsausschüttungen der kollektiven Kapitalanlage an in der Schweiz domizilierte Anleger unterliegen der eidgenössischen Verrechnungssteuer (Quellensteuer) von 35 %. Allfällige, mit separatem Coupon ausgeschüttete Kapitalgewinne unterliegen keiner Verrechnungssteuer. In der Schweiz domizilierte Anleger können die in Abzug gebrachte Verrechnungssteuer durch Deklaration in der Steuererklärung resp. mit separatem Verrechnungsantrag zurückfordern.

3.5 Steuerliches (Anleger mit Steuerdomizil im Ausland)

Die Ertragsausschüttungen der kollektiven Kapitalanlage an im Ausland domizilierte Anleger unterliegen der eidgenössischen Verrechnungssteuer (Quellensteuer) von 35 %. Allfällige, mit separatem Coupon ausgeschüttete Kapitalgewinne unterliegen keiner Verrechnungssteuer.

Anlegern mit Domizil Ausland ist die Rückforderung der Quellensteuer ggf. im Rahmen von mit der Schweiz abgeschlossenen Doppelbesteuerungsabkommen (DBA) möglich.

Die übrigen steuerlichen Auswirkungen für den Anleger beim Halten bzw. Kaufen oder Verkaufen von Anteilen an kollektiven Kapitalanlagen richten sich nach den steuerlichen Vorschriften im Domizilland des Anlegers.

4. Den Handel betreffende Informationen

4.1 Preispublikation

Der Nettoinventarwert wird täglich in der Neue Zürcher Zeitung NZZ und auf der Homepage der Swiss Fund Data AG (www.swissfunddata.ch) veröffentlicht.

4.2 Art und Weise des Erwerbs und der Rücknahme von Anteilen

Zeichnungen und Rücknahmen von Anteilen werden an jedem Bankwerktag entgegengenommen.

Zeichnungs- und Rücknahmeanträge, die bis spätestens 16.00 Uhr an einem Bankwerktag (Auftragstag) bei der Depotbank vorliegen, werden am nächsten Bankwerktag (Bewertungstag) auf der Basis des an diesem Tag berechneten Inventarwerts abgewickelt (Forward Pricing).

5. Kurzdarstellung der kollektiven Kapitalanlage

Gründungsdatum der kollektiven Kapitalanlage	1. November 2006
Rechnungsjahr	1. Januar bis 31. Dezember
Valorenummer	A-Klasse 2667418 R-Klasse 4582608 I-Klasse 4582610
ISIN	A-Klasse CH0026674181 R-Klasse CH0045826085 I-Klasse CH0045826101
Kotierung	Zurzeit ist keine Kotierung an der Börse vorgesehen
Laufzeit (der kollektiven Kapitalanlage)	Unbeschränkt
Anbietende Finanzgruppe (Promotor)	Swiss Finance & Property Funds AG, Utoquai 55, 8008 Zürich
Fondsleitung	Swiss Finance & Property Funds AG, Utoquai 55, 8008 Zürich
Fondsbuchhaltung	Credit Suisse Asset Management Funds, Giesshübelstrasse 30, 8045 Zürich
Depotbank, Zahlstelle	Credit Suisse, Paradeplatz 8, 8001 Zürich
Revisionsstelle	PricewaterhouseCoopers AG, Zürich
Aufsichtsbehörde	Eidgenössische Bankenkommission, Bern
Kontaktstellen	Swiss Finance & Property Corporation, Zürich; www.swissfinance.ch