



SFP Anlagestiftung

**ANLAGEGRUPPE
SFP AST GLOBAL
CORE PROPERTY
PROSPEKT**

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

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

1 INFORMATION ZUR ANLAGESTIFTUNG

Die SFP Anlagestiftung ist eine Stiftung schweizerischen Rechts im Sinne von Art. 53g ff. BVG und Art. 80 ff. ZGB und untersteht der Aufsicht der Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV) (Art. 64a Abs. 2 BVG).

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

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

Der Anlegerkreis der Anlagestiftung beschränkt sich auf folgende Einrichtungen:

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

2 ANGABEN ZUM VERMÖGEN

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

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

Das Anlagevermögen umfasst die von den Anlegern zum Zwecke der gemeinschaftlichen Vermögensanlage eingebrachten Mittel sowie die daraus resultierenden, nicht an die Anleger ausgeschütteten Netto-Erfolge.

Die Beteiligung eines Anlegers besteht in gleichen und nennwertlosen Buchforderungen an der Anlagegruppe oder in Bruchteilen von Ansprüchen. Die Anlagegruppe wird rechnerisch selbständig geführt und ist von anderen Anlagegruppen wirtschaftlich unabhängig.

3 FÜR DIE ANLAGESTIFTUNG RELEVANTE STEUERVORSCHRIFTEN

Die Anlagestiftung ist, da ihre Einkünfte und Vermögenswerte ausschliesslich der beruflichen Vorsorge dienen, von den direkten Steuern des Bundes, der Kantone und der Gemeinden befreit (Art. 80 Absatz 2 des Bundesgesetzes über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge vom 25. Juni 1982 [BVG] i.V.m. Art. 23 Absatz 1 lit. d des Bundesgesetzes über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden vom 14. Dezember 1990 [StHG]). Nicht befreit ist sie von Objektsteuern, Liegenschaftssteuern und von Vermögensverkehrssteuern, insbesondere Grundstücksgewinn- und Handänderungssteuern (Art. 80 Absatz 3 und 4 BVG).

4 ANLAGECHARAKTERISTIK IMMOBILIEN AUSLAND

Anlagen in im Ausland begebenen Immobilien können einen Beitrag zu einer verbesserten Risikozusammensetzung im Investitionsportfolio einer Pensionskasse leisten.

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

Es wird darauf hingewiesen, dass indirekte Immobilienanlagen typischerweise andere Rendite-, Risiko- und Diversifikationseigenschaften aufweisen als direkte Immobilienanlagen. Die indirekten Immobilienanlagen ermöglichen es dem Anleger, bereits bei einem relativ kleinen Investitionsvolumen in ein breit diversifiziertes Immobilienportfolio zu investieren. Je nach Ausgestaltung werden die Anteile der Kollektivanlage öffentlich gehandelt oder nicht. Kollektivanlagen, deren Anteile nicht öffentlich gehandelt werden, unterscheiden sich hinsichtlich Liquidität und Volatilität von denjenigen Kollektivanlagen, welche öffentlich gehandelt werden. Erstere verfügen grundsätzlich über eine tiefere Korrelation zu den Aktienmärkten und eine geringere Volatilität.

Da deren Anteile jedoch nicht öffentlich gehandelt werden, weisen sie auch eine geringere Liquidität auf.

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

Hinsichtlich Investmentstil können Immobilieninvestments folgende unterschiedlichen Strategien verfolgen:

- Core-Strategie: Investition in hochwertige, bestehende Immobilien mit einem stabilen Cashflow und in etablierte Märkte;
- Value-added Strategie: Investition in unterbewertete Märkte und Objekte mit dem Ziel eine signifikante Wertsteigerung durch eine Revitalisierung zu realisieren; und
- Opportunistic Strategie: Fokus liegt auf Immobilien mit deutlicher Unterbewertung.

5 BESONDERE RISIKEN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6 INFORMATIONEN ÜBER DIE ORGANE UND DIE ORGANISATION DER ANLAGESTIFTUNG

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

6.1 Anlegerversammlung

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

6.2 Stiftungsrat

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

Der Stiftungsrat erlässt die Anlagerichtlinien.

Mitglieder des Stiftungsrats

Präsident	Adrian Schenker
Vizepräsident	Alexander Vögele
Mitglied	Torsten de Santos

6.3 Geschäftsführung

Der Stiftungsrat hat gestützt auf das Stiftungsreglement die Geschäftsführung an die Swiss Finance & Property AG, Untermüli 7, 6300 Zug, delegiert und ernennt den Geschäftsführer.

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

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

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

6.4 Vermögensverwaltung

Als Vermögensverwalter ist die Swiss Finance & Property Funds AG, Seefeldstrasse 275, 8008 Zürich vom Stiftungsrat bestimmt worden. Die Swiss Finance & Property Funds AG ist unter anderem auf Immobilienportfoliomanagement spezialisiert. Sie verfügt über eine Bewilligung als Fondsleitung der FINMA. Die Einhaltung von Art. 48f Abs. 4 BVV 2 ist somit gewährleistet

6.5 Administration

Diverse Administrationstätigkeiten werden an die UBS Fund Management (Switzerland) AG und die Northern Trust Switzerland AG ausgelagert. Die Aufgaben der Northern Trust Switzerland AG umfassen insbesondere die Bewertung der Vermögenswerte der Anlagegruppe und die Berechnung des Nettoinventarwerts, die Berechnung der Gebühren und die Erstellung des Jahresberichts. Die Aufgaben der UBS Fund Management (Switzerland) AG umfassen insbesondere die Sicherstellung der Qualität der Dienstleistungen der Northern Trust Switzerland AG sowie weitere Relationship Services betreffend Administration.

6.7 Compliance Office

Der Stiftungsrat hat gestützt auf das Stiftungsreglement der Stiftung ein Compliance Office eingesetzt, dessen Aufgaben von der Swiss Finance & Property AG wahrgenommen werden. Das Compliance Office ist gegenüber der Geschäftsführung und der Vermögensverwaltung unabhängig.

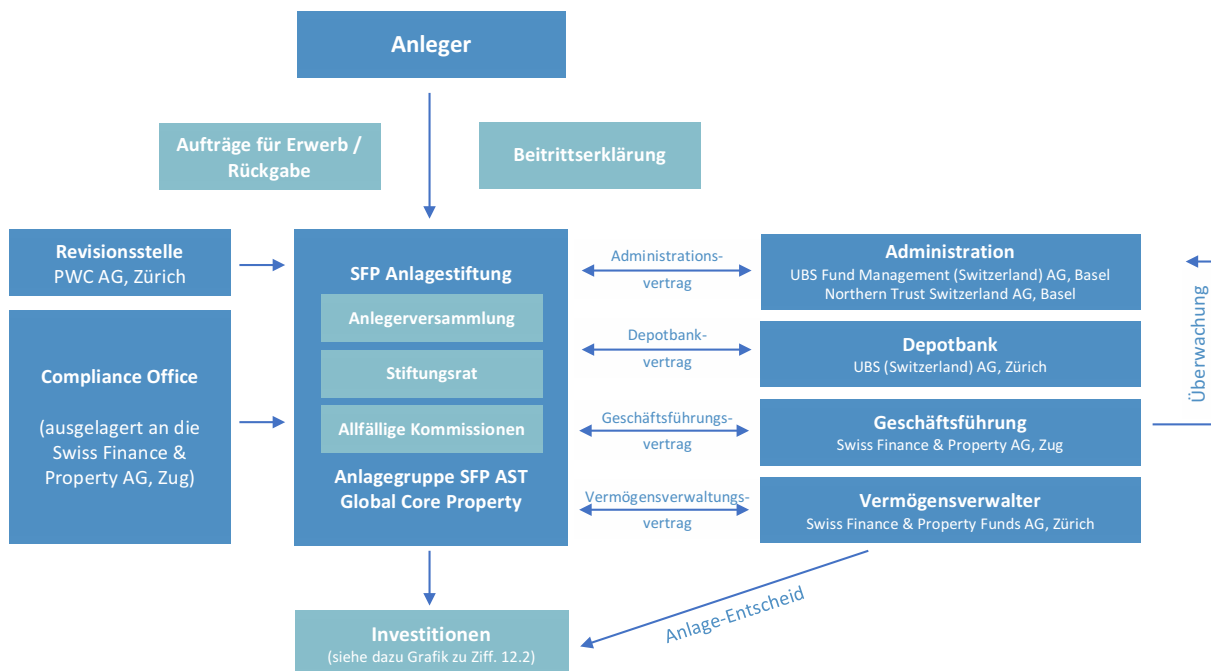
6.6 Revisionsstelle

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

6.8 Depotbank

Die Funktion der Depotbank ist an die UBS Switzerland AG übertragen worden.

6.9 Organisationsstruktur



7 BESTIMMUNGEN FÜR DIE AUSGABE UND RÜCKNAHME VON ANSPRÜCHEN

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

7.1 Durchführung der Ausgabe und Rücknahme

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

7.2 Ausgabe von Ansprüchen

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

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

Die Kapitalabrufe werden mit einer Vorankündigungsfrist von sieben Kalendertagen getätigt. Die Anleger werden im Rahmen des Kapitalabrufs über den abgerufenen Betrag und die Valuta informiert. Sobald der Ausgabepreis berechnet worden ist (spätestens 60 Bankarbeitstage nach Quartalsende bzw. Ausgabetermin), erhalten die Anleger eine entsprechende Abrechnung. Grundsätzlich wird das Kapital der Anleger nach objektiven Kriterien abgerufen.

Die Anleger stellen eine fristgerechte Überweisung des abgerufenen Betrags sicher. Die Stiftung mahnt die säumigen Anleger und behält sich weitere Schritte vor, um im Interesse der Anlagegruppe gegen säumige Schuldner vorzugehen, inklusive der Möglichkeit, mit einem Abschlag die Ansprüche des säumigen Anlegers zwangsweise zurückzunehmen und/oder zusammen mit der offenen Kapitalzusage an andere Anleger zu übertragen.

Neue Kapitalzusagen werden erst dann entgegengenommen, wenn die verbindlichen Kapitalzusagen der bestehenden Anleger mehrheitlich durch Kapitalzusagen der Stiftung gegenüber Kollektivanlagen gebunden sind. Darüber hinaus werden Kapitalzusagen aus früheren Commitmentphasen zuerst vollständig abgerufen, bevor die Kapitalzusagen aus neueren Commitmentphasen abgerufen werden können.

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

7.3 Ausgabepreis und Rücknahmepreis

Der Ausgabepreis pro Anspruch beträgt beim ersten Kapitalabruf CHF 1000. Danach entspricht der Ausgabepreis dem jeweiligen Nettoinventarwert pro Anspruch zuzüglich einem von der Geschäftsführung bestimmten Zuschlag (Ausgabegebühr).

Der Rücknahmepreis eines Anspruchs entspricht dem Nettoinventarwert pro Anspruch abzüglich einem von der Geschäftsführung unter den Vorgaben des Stiftungsrats bestimmten Abschlag (Rücknahmegebühr).

Die Differenz zwischen Nettoinventarwert zum Rücknahme- respektive Ausgabepreis fällt zugunsten der Anlagegruppe an. Massgebend sind der vorliegende Prospekt sowie die Bestimmungen in Art. 8 (Ausgabe von Ansprüchen) und Art. 11 (Rücknahme von Ansprüchen) des Reglements.

7.4 Rücknahme von Ansprüchen

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

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

Der Gegenwert der Ansprüche zum Zeitpunkt der Rücknahme wird den Anlegern innerhalb von dreissig Bankwerktagen ausbezahlt.

7.4.1 Einschränkungen zur Rücknahme

Die von den Kollektivanlagen der Anlagegruppe gehaltenen physischen Anlagen in Immobilien sind weitgehend illiquid. Unter Umständen besteht für die Kollektivanlagen kein liquider Sekundärmarkt. Die Kollektivanlagen können Rücknahmen beschränken und ähnlich wie die Anlagegruppe selbst unter gewissen Umständen einen Aufschub oder eine Aussetzung der Rücknahmen vorsehen. Daher müssen Investitionen in die Anlagegruppe als langfristige Anlage getätigt werden. Damit der Aufbau des Portefeuilles effizient vorangetrieben werden kann, wird die Anlagegruppe für Rücknahmen nach Ihrer Bildung für zwei Jahre geschlossen.

7.5 Rückgabemittelung

Die Rücknahme von Ansprüchen erfolgt mittels schriftlicher oder elektronischer Rückgabemittelung.

Die Rückgabemittelung muss schriftlich oder elektronisch bis spätestens um 16 Uhr des letzten Bankarbeitstags des betreffenden Quartals bei der Geschäftsführung eintreffen (Auftragstag).

Zeichnungs- oder Rückgabemittelungen, welche nach diesem Zeitpunkt bei der Geschäftsführung eintreffen, beziehen sich automatisch auf das nächstfolgende Rücknahmedatum.

7.6 Kapitalzusagen und Sacheinlagen

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

8 BEWERTUNG

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

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

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

9 HANDEL UND ZESSION VON ANSPRÜCHEN

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

10 ANSPRUCHSKLASSEN

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

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

11 ERTRAGSAUSSCHÜTTUNG AN ANLEGER

Die Anlagegruppe schüttet Erträge grundsätzlich einmal jährlich an die Anleger aus, wobei auch unterjährige Ertragsausschüttungen möglich sind.

12 ANLAGERICHTLINIEN

12.1 Allgemeine Grundsätze

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

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

12.2 Anlagepolitik

Die Anlagegruppe investiert ausschliesslich in nicht börsenkotierte, das heisst nicht öffentlich gehandelte Kollektivanlagen und baut so ein indirektes Exposure in den internationalen Immobilienmärkten auf.

Dabei wird eine breite Diversifikation nach Kollektivanlagen, Managern, geografischer Lage und Nutzung umgesetzt. Die wesentlichen Nutzungsarten umfassen Büros, Verkauf und Wohnen, wobei auch andere Nutzungsarten wie Industrie, Logistik, Studentenheime, Datenzentren, Self-Storage, Parking, Freizeit, Hotellerie und Gesundheitseinrichtungen berücksichtigt werden.

Der Schwerpunkt der Investitionen liegt in Europa und den USA/Kanada sowie in geringerem Ausmass in Asien. Die Investitionen der Kollektivanlagen können auch Immobilien in Emerging Markets umfassen.

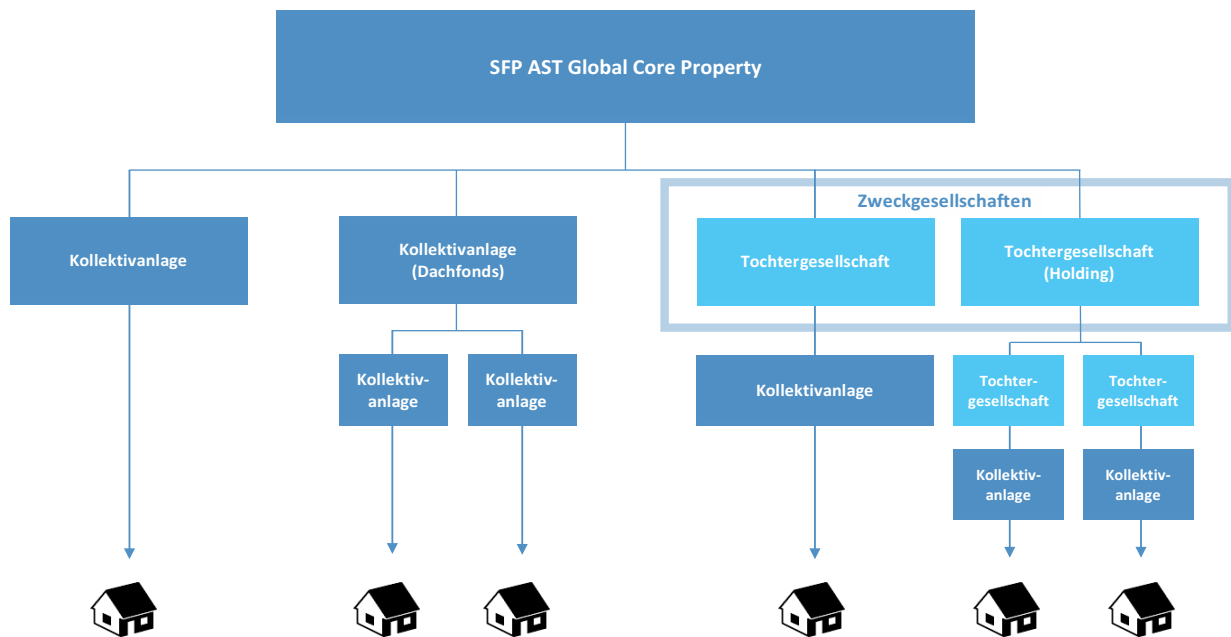
Der Fokus liegt dabei auf Core Kollektivanlagen. Eine Investition in Value-added Strategien erfolgt lediglich indirekt über Core Kollektivanlagen, die in beschränktem Umfang in Value-added investieren. Es erfolgen keine Investitionen in Kollektivanlagen mit dem Anlagestil Value-added und Opportunistic. Kollektivanlagen im Core-Segment investieren typischerweise in Gebäude an guten Lagen mit langfristigen Mietverträgen und hohem Vermietungsgrad. Häufig beschränkt sich die Anlage auf die Nutzungsarten Büro, Verkauf und Wohnen. Der Value-added Stil zielt darauf ab, in unterbewertete Märkte oder Objekte zu investieren mit dem Ziel, durch eine Revitalisierung eine signifikante Wertsteigerung zu realisieren. Entsprechend dem erhöhten Risiko liegt die Rendite grundsätzlich über derjenigen von Core-Strategien.

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

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

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

Grafische Darstellung der Investitionen:



Die Anlagegruppe oder ihre Holdinggesellschaften können ihren Tochtergesellschaften Darlehen gewähren.

12.3 Zulässige Anlagen

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

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

Geschlossene und öffentlich gehandelte Kollektivanlagen sind nicht zulässig. Die Kollektivanlagen müssen dem Erwerb und Verkauf oder der Überbauung, Vermietung und Verpachtung eigener Grundstücke dienen. Zum Zweck des Liquiditätsmanagements ist es der Anlagegruppe gestattet, in Geldmarktanlagen und geldnahe Anlagen zu investieren sowie Barmittel zu halten. Zulässig sind grundsätzlich nur Kollektivanlagen, die mindestens vierteljährlich den Inventarwert berechnen und zurückgegeben werden können. Die Bewertung der Grundstücke muss nach einer gemäss internationalen Standards anerkannten Verkehrswertschätzung erfolgen.

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

Die berücksichtigten Kollektivanlagen müssen:

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

12.4 Anlagebeschränkungen

Nicht erlaubt sind Kollektivanlagen:

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

Investitionen in kollektive Anlagen, die eine Belehnungsquote von 50% überschreiten, sind ausgeschlossen. In beschränktem Masse können die Kollektivanlagen auch in Mezzanine- und Fremdkapitalanlagen (bspw. Darlehen oder Hypotheken) mit einem starken Bezug zu Immobilien investieren, wenn diese dem Risiko-Rendite-

Profil der Anlagegruppe entsprechen. Mezzanine- und Fremdkapitalanlagen sind auf 1% des Anlagegruppenvermögens beschränkt. Pro Kollektivanlage darf der Anteil der Mezzanine- und Fremdkapitalanlagen 10% des NAV der einzelnen Kollektivanlage nicht übersteigen.

12.5 Risikoverteilung

Geografische Allokation:

Nordamerika	20% - 60%
Europa (ohne Schweiz)	15% - 55%
Asien/Pazifik	10% - 40%
Emerging Markets	0% - 10%
Developed Markets	90% - 100%

Allokation nach Nutzung:

Büros	20% - 50%
Verkauf	15% - 45%
Wohnen	10% - 40%
Anderer (Industrie, Logistik, Self-Storage, Parking, Hotellerie, etc.)	0% - 25%

Allokation nach Anlagestil:

Core	Mind. 85%
Value-added (via Core Anlagevehikel, die in beschränktem Umfang in Value-added investieren).	Max. 10%
Opportunistic	Nicht zulässig

Begrenzung pro Manager, Kollektivanlage, Zweckgesellschaft und liquide Mittel:

Pro Manager	Max. 20%
Pro Kollektivanlage	Max. 20%
Anzahl Kollektivanlagen	Mind. 5
Anteil Zweckgesellschaften insgesamt (nicht im Alleineigentum)	Max. 50%
Anteil pro Zweckgesellschaft (nicht im Alleineigentum)	Max. 20%
Liquide Mittel	Max. 10%

Während zwei Jahren nach dem ersten Kapitalabruf (Aufbauphase) darf von den vorgängig aufgeführten quantitativen und nutzungsbezogenen Kriterien abgewichen werden.

Risikohinweis: Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Nutzungsart «Anderer» eine Investition von bis zu 25% in nur eine einzige der aufgelisteten «anderen» Nutzungsarten möglich ist.

12.6 Aufnahme von fremden Mitteln (Leverage)

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

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

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

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

12.7 Flüssige Mittel

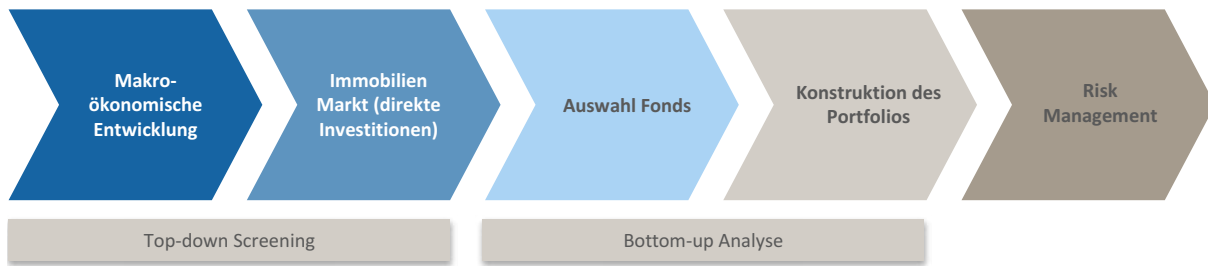
Die liquiden Mittel (CHF, Fremdwährungen) können in Form von Bankguthaben auf Sicht und Zeit sowie in Form von Geldmarktanlagen (inkl. Obligationen mit einer Laufzeit bzw. Restlaufzeit von max. zwölf Monaten) bei inländischen Schuldner gehalten werden. Es dürfen nicht mehr als 10% des Vermögens der Anlagegruppe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

12.8 Due Diligence und Investitionsprozess

Die Entscheidung für Investitionen werden nach einem strukturierten und dokumentierten Prüfungs-, Selektions- und Kontrollverfahren (Due Diligence) nach qualitativen und quantitativen Kriterien getroffen.

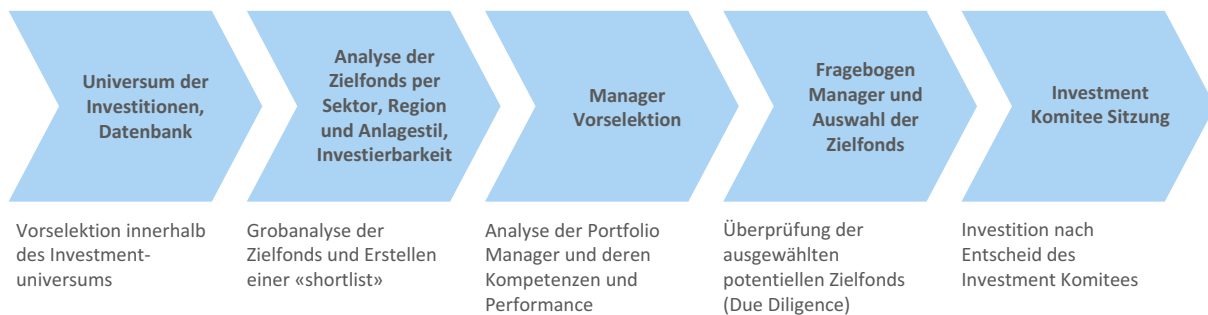
Die Auswahl der Kollektivanlagen basiert auf einer top-down / bottom-up Analyse. Bei der top-down Analyse werden insbesondere makroökonomische Faktoren in Betracht gezogen.

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



Bei der konkreten Auswahl der Kollektivanlagen stehen in erster Linie stabile Cashflows im Fokus, die insbesondere relativ zum Preis der jeweiligen Kollektivanlage betrachtet werden. Zudem

werden die Fundamentaldaten der Kollektivanlagen, insbesondere die Schlüsselkennzahlen und die Expertise des Managementteams, beurteilt.



Vorselektion innerhalb des Investment-universums

Grobanalyse der Zielfonds und Erstellen einer «shortlist»

Analyse der Portfolio Manager und deren Kompetenzen und Performance

Überprüfung der ausgewählten potentiellen Zielfonds (Due Diligence)

Investition nach Entscheid des Investment Komitees

13 GEBÜHREN UND KOSTEN

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

13.1 Gebühren zu Lasten der Anleger

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

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

13.2 Verwaltungsaufwand zu Lasten der Anlagegruppe

13.2.1 Managementgebühr und Vertriebsgebühr

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

Sie beträgt jährlich:

Anspruchsklasse A:	0.60%
Anspruchsklasse B:	0.40%
Anspruchsklasse C:	0.35%
Anspruchsklasse D:	0.30%
Anspruchsklasse E:	0.25%
Anspruchsklasse X:	0.00%

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

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

Die Gebühr wird vierteljährlich belastet.

Neben der Managementgebühr kann der Anlagegruppe eine Vertriebsgebühr von max. 0.25% belastet werden. Der jeweils angewandte Satz der Vertriebsgebühr wird im Vertrag über die Kapitalzusage angegeben.

13.2.2 Übrige Verwaltungskosten

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

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

14 ANLEGERINFORMATIONEN / PUBLIKATIONEN DER STIFTUNG

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

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

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

15 ISIN- UND VALORENNUMMERN

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

16 ÄNDERUNGEN

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

17 INKRAFTTRETEN

Der vorliegende Prospekt tritt durch Beschluss des Stiftungsrats der SFP Anlagestiftung per 12. September 2017 in Kraft.

Zürich, 12. September 2017

Disclaimer

Diese Angaben sind keine Offerte. Sie dienen lediglich zu Informationszwecken. Die in diesem Dokument enthaltenen Informationen wurden mit grösster Sorgfalt zusammengestellt. Obwohl diese Informationen und Meinungen aus zuverlässiger Quelle stammen, kann weder die Richtigkeit noch die Vollständigkeit der Angaben garantiert werden. Im Falle von Abweichungen zu den verabschiedeten Statuten, Reglementen und Richtlinien gehen die Bestimmungen der verabschiedeten Dokumente dem Text dieses Prospektes vor.

SFP Anlagestiftung
Seefeldstrasse 275
CH-8008 Zürich

Phone +41 (0)43 344 61 31
Fax +41 (0)43 344 61 30
www.sfp-ast.ch

CHE-259.512.717 MWST



SFP Anlagestiftung