



Swiss Finance & Property Funds AG

SF Property Securities Fund Geschäftsbericht 2024

Geprüfter Geschäftsbericht per 31. Dezember 2024



Nützliche Hinweise

SF Property Securities Fund

Lancierung	Anteilsklasse A	01.11.2006
	Anteilsklasse I	03.11.2008
	Anteilsklasse N	10.03.2014
	Anteilsklasse R	03.11.2008
	Anteilsklasse S	18.05.2015
	Anteilsklasse X	28.09.2018
Valorenummern	Anteilsklasse A	2 667 418
	Anteilsklasse I	4 582 610
	Anteilsklasse N	23 481 346
	Anteilsklasse R	4 582 608
	Anteilsklasse S	27 128 230
	Anteilsklasse X	23 481 348
ISIN-Nummer	Anteilsklasse A	CH0026674181
	Anteilsklasse I	CH0045826101
	Anteilsklasse N	CH0234813464
	Anteilsklasse R	CH0045826085
	Anteilsklasse S	CH0271282300
	Anteilsklasse X	CH0234813480
Mindestanlage	Anteilsklasse A	1 Anteil
	Anteilsklasse I	CHF 5 Mio.
	Anteilsklasse N	Nach Absprache
	Anteilsklasse R	CHF 1 Mio
	Anteilsklasse S	Nach Absprache
	Anteilsklasse X	Nach Absprache
Fondsart	Ausschüttungsfonds	
Laufzeit	Der Fonds besteht auf unbestimmte Zeit.	
Kotierung	Die Anteile sind nicht börsenkotiert	
Rechnungsjahr	Das Rechnungsjahr endet jeweils am 31. Dezember.	
Kommissionen und Vergütungen	Für Kommissionen und Vergütungen an die Fondsleitung und Depotbank wird auf Ziff. 1.11 des Fondsprospekts verwiesen.	
Offizielle Publikationsorgane	Swiss Fund Data	
Preispublikationen	Swiss Fund Data	

Verwaltungs- und Leitorgane

Per 31. Dezember 2024

Mitglieder des Verwaltungsrates

Adrian Murer, Präsident

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

Gertrud Stoller-Laternser, Mitglied

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

Dr. Peter Staub, Mitglied

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

Geschäftsleitung

Bruno Kurz, CEO

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung:
Mitglied der Geschäftsleitung der Swiss Finance & Property Group AG, Zürich, sowie CEO der SF Urban Properties AG, Zürich.

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

Reto Schnabel, CFO

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

Relevante Tätigkeiten innerhalb der Fondsleitung:
Verwaltungsratspräsident der SFP Retail AG, Zürich, und der SFP Commercial Properties AG, Zürich.

Thomas Lavater, Head Direct Funds & Foundation

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung:
Dozent an der HWZ Hochschule für Wirtschaft, Zürich.

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

Fondsleitung

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

Anlageentscheide

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

Fondsbuchhaltung

UBS Fund Management (Switzerland) AG
Aeschenvorstadt 1
CH-4051 Basel

Zahlstelle / Depotbank

UBS Switzerland AG
Bahnhofstrasse 45
CH-8001 Zürich
www.ubs.com

Revisionsstelle

PricewaterhouseCoopers AG
Birchstrasse 160
CH-8050 Zürich

Tätigkeitsbericht

Per 31. Dezember 2024

Marktrückblick

Wirtschaftliche Lage:

Die Unsicherheit bezüglich des Wirtschaftsausblicks hat über die vergangenen Monate zugenommen. Insbesondere ist die künftige Ausgestaltung der Wirtschaftspolitik in den USA noch ungewiss, und auch in Europa ist die politische Unsicherheit angestiegen. Zudem könnten die geopolitischen Spannungen eine schwächere Entwicklung der Weltwirtschaft zur Folge haben. Gleichzeitig ist nicht auszuschliessen, dass die Inflation in einigen Ländern höher bleiben könnte als bisher erwartet. Nach einem ansprechenden Wachstum in den ersten beiden Quartalen 2024, hat sich das Wachstum der Schweizer Wirtschaft im 3. Quartal mit 0.4% wieder etwas verlangsamt. Für das Gesamtjahr 2024 wird mit einem Wachstum von 1,0% (sportbereinigt) gerechnet. Das Beschäftigungswachstum hat sich im 1. Halbjahr 2024 gegenüber dem Vorjahr wieder etwas abgeschwächt. Die Arbeitslosenquote stieg im Jahresverlauf leicht an, blieb jedoch auf einem niedrigen Niveau. Für 2025 wird mit einer Inflationsrate von 0.6% gerechnet. Aufgrund der geldpolitischen Lockerung sollte das Wachstum im nächsten Jahr wieder etwas anziehen. Für 2025 rechnen wir mit 1.5%. Der Privatkonsum dürfte durch reale Lohnerhöhungen weiterhin die Wirtschaft stützen. Die Beschäftigung dürfte 2025 um rund 1% wachsen, die Arbeitslosigkeit könnte nochmals leicht ansteigen. Der Arbeitsmarkt und der öffentliche Konsum bleiben wichtige Stützpfeiler.

Risiken und Unsicherheiten:

Risiken und Unsicherheiten gibt es viele zu nennen. Bisher haben diese sich aber kaum nachteilig auf die wirtschaftlichen Entwicklungen in der Schweiz ausgewirkt. Da sind einerseits die kriegerischen Auseinandersetzungen in der Ukraine und neu auch im mittleren Osten zu nennen. Die tragenden europäischen Staaten Deutschland und Frankreich befinden sich

politisch und wirtschaftlich in einer Krise, die sich für die Exportnation Schweiz nachteilig auswirken dürfte. Und dann ist da noch der Regierungswechsel in den USA, der bereits im Vorfeld mit Ungewissheiten aufwartet, seien es Staatsdefizit, Einführung von Zöllen oder der drohende Entzug der Unterstützung für die Ukraine.

Indirekte Immobilienanlagen:

Der indirekte Schweizer Immobilienmarkt hat im Verlauf des Jahres von Quartal zu Quartal an Attraktivität gewonnen. Die Zinswende, die im Frühjahr von der SNB eingeläutet wurde und sich in raschen Schritten weiterzog, hat den Fokus der Vermögensallokation deutlich in Richtung Schweizer Immobilien verschoben. Die Dynamik hat im vierten Quartal 2024 nochmals deutlich an Fahrt zugelegt. Die Senkung des Leitzinses durch die SNB um 0.5% unterstrich die Entschlossenheit gegen ein Überschiessen des Schweizer Frankens und ein Unterschiessen der Inflation vorzugehen. Die Wirkung auf den indirekten Schweizer Immobilienmarkt ist dabei nicht ausgeblieben. Die an der Schweizer Börse kotierten Immobilienfonds (SWIT Index) verzeichneten 2024 eine Performance von +17.6%, +7.1% im vierten Quartal. Die an der Börse kotierten Immobiliengesellschaften (REAL Index) stiegen im Jahresverlauf um +14.2%, +4.9% im vierten Quartal. Die Immobilienstiftungen, die zum Inneren Wert notieren, verzeichneten gemessen am KGAST Index ein Plus von 3.8% für das Jahr 2024.

Ausblick:

Nach dem starken Anstieg in den letzten beiden Jahren, haben die kotierten Immobiliengefässe die schwache Performance vom 2022 wieder wettgemacht. Sie sind zwar nicht mehr so günstig wie zur Jahresmitte, allerdings hat sich auch das Zinsumfeld gedreht. Bereits wird darüber spekuliert, wann wir in der Schweiz wieder negative Zinsen haben werden. Die Frage ist nicht mehr ob, sondern wann. In diesem Umfeld hat sich die

Risikoprämie - die Differenz zwischen der Ausschüttungsrendite von Immobilienanlagen und dem Zins der 10-jährigen Bundesanleihe - wieder auf gute 2% und damit deutlich über dem langjährigen Durchschnitt etabliert.

Die Attraktivität von indirekten Immobilienanlagen bleibt somit intakt. Natürlich werden dadurch Kapitalaufnahmen für die Fondsmanager wieder attraktiver und auch genutzt werden. Da die Aktivität auf dem Baumarkt der Nachfrage hinterherhinkt, kann davon ausgegangen werden, dass der Druck auf dem Transaktionsmarkt die Preise von direkten Immobilien weiter ansteigen lässt. Über die Anlagerenditen, die zunehmend durch Wertänderungen aufgehübscht werden dürften, ergibt sich eine positive Rückkoppelung auf die indirekten Anlagegefässe.

Nachhaltigkeitspolitik

Die im Sommer publizierte «Selbstregulierung zu Transparenz und Offenlegung bei Kollektivvermögen mit Nachhaltigkeitsbezug» (Version 2.0) der Asset Management Association Switzerland (AMAS) präzisiert die nachhaltigen Anlageansätze. Dank dieser kann unsere Anlagetätigkeit konkreter umschrieben werden, was sich in der vorliegenden Berichterstattung niederschlägt. Seitens Anbieter war die Erhebung von messbaren Verbrauchsdaten und die Berechnung der Kennzahlen mit der REIDA-Methode wie im Vorjahr ein dominierendes Thema.

Wir berücksichtigen folgende nachhaltigen Anlageansätze:

Ausschlüsse: Systematischer Ausschluss bestimmter Emittenten mit der Begründung, dass ihre Geschäftstätigkeit oder -praxis gegen vorgegebene Normen oder Werte verstösst oder dass Risiken antizipiert werden. 2024 haben wir keine Titel aus unserem Anlageuniversum ausgeschlossen.

ESG-Integration: Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsrisiken und -chancen in den herkömmlichen Finanzanalyse- und Anlageentscheidungsverfahren auf der Basis von systematischen Prozessen und angemessenen Research Quellen. Für aussagekräftige Vergleiche zwischen den Anlagegefässen berücksichtigen wir diverse Kriterien.

Stewardship: Wird häufig im Sinne einer Kombination von Stimmrechtsausübung (Voting) und Engagement verwendet.

Stimmrechtsausübung (Voting): Ausdruck von Präferenzen bezüglich Nachhaltigkeitsthemen, indem Stimmrechte aktiv ausgeübt werden. Wir unterstützen die Unternehmen mit einem differenzierten Abstimmungsverhalten beim Erneuerungsprozess und sehen Fortschritte in Bezug auf die Verjüngung, die Diversität wie auch die Zuteilung der Nachhaltigkeitskompetenz.

Unsere Richtlinie orientiert sich am «Swiss Stewardship Code», und am «Swiss Code of Best Practice for Corporate Governance» der economiesuisse. Die öffentlich zugänglichen «Stimmempfehlungen» der Ethos Stiftung werden konsultiert. Wir üben die Stimm- und Wahlrechte selbstständig aus.

Engagement: Aktiver Dialog, um Stakeholder davon zu überzeugen, ESG-Kriterien innerhalb ihres Einflussbereichs zu berücksichtigen und sich zum Netto-Null Ziel 2050 zu bekennen. Unsere konstruktiven Engagements verstehen wir als treuhänderische Pflicht und wir schaffen Vertrauen sowie ein vertieftes Verständnis für die Anlegerbedürfnisse bezüglich Nachhaltigkeit. Adressierte Themen waren u.a. die Datenqualität und das Bekenntnis zum Netto-Null Ziel 2050. Weitere Themen waren die Aussagekraft der Treibhausgas-Absenkpfade, die Angewandtheit an Graue Energie und Kreislaufwirtschaft sowie die Biodiversität.

Klima-Ausrichtung: Verringerung des ökologischen Fussabdrucks, indem der Treibhausgasausstoss über die Zeit reduziert wird. Ein langfristiges Netto-Null Ziel sollte formuliert werden. SFP bekennt sich zum Netto-Null-Ziel 2050 und fordert deshalb von allen Anbietern ein Bekenntnis zu ebendiesem Ziel. Wir datieren unsere Datenbank kontinuierlich auf und können so die Entwicklung der einzelnen Anlagegefässe laufend verfolgen und Vergleiche zwischen den Anlagegefässen anstellen.

2025 werden voraussichtlich alle Anbieter die umweltrelevanten Kennzahlen nach REIDA-Methode berechnen, denn nur noch wenige Anbieter sind mit der Umstellung beschäftigt. Die nächste Herausforderung wird sein, die Quote der gemessenen Daten zu erhöhen und damit die Datenqualität zu steigern. 2025 erwarten wir die Vorstellung einer einheitlichen Methode, wie die THG-Absenkpfade dargestellt werden können. Diverse Anbieter arbeiten diesbezüglich an einer Lösung und sind mit dem Bundesamt für Umwelt im Austausch. Bezüglich grauer Energie wird ein Konsens gesucht, wie diese einheitlich abgegrenzt und vergleichbar gemacht werden kann. Erfreulich ist, dass im Anlageuniversum Immobilien Schweiz ein intensiver und lösungsorientierter Austausch besteht, um die Herausforderungen gemeinsam anzugehen.

Kurze Übersicht

Per 31. Dezember 2024

Kennzahlen		31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Nettofondsvermögen in Mio. (Konsolidierung)	CHF	641.67	504.94	412.16
Anteilsklasse A				
Nettofondsvermögen in Mio.	CHF	35.13	36.25	35.54
Inventarwert pro Anteil	CHF	228.10	200.17	187.79
Anteilsklasse I				
Nettofondsvermögen in Mio.	CHF	153.99	127.94	105.07
Inventarwert pro Anteil	CHF	232.32	203.94	191.55
Anteilsklasse N				
Nettofondsvermögen in Mio.	CHF	159.90	87.69	46.00
Inventarwert pro Anteil	CHF	182.01	159.79	150.63
Anteilsklasse R				
Nettofondsvermögen in Mio.	CHF	41.89	40.09	39.73
Inventarwert pro Anteil	CHF	233.03	204.51	192.02
Anteilsklasse S				
Nettofondsvermögen in Mio.	CHF	189.37	159.11	135.22
Inventarwert pro Anteil	CHF	160.64	140.96	132.37
Anteilsklasse X				
Nettofondsvermögen in Mio.	CHF	61.39	53.86	50.61
Inventarwert pro Anteil	CHF	142.11	124.69	117.14

Verwendung des Erfolges

Per 31. Dezember 2024

1. Für in der Schweiz und im Ausland domizilierte Anteilhaber

Ausschüttung 2024		Anteilklasse A	Anteilklasse I	Anteilklasse N
Bruttoausschüttung aus Ertrag	CHF	2.780	3.140	2.460
./ 35 % Eidgenössische Verrechnungssteuer	CHF	0.973	1.099	0.861
Nettoausschüttung aus Ertrag	CHF	1.807	2.041	1.599
Coupon Nr. Ertrag		31	31	21

2. Für in der Schweiz und im Ausland domizilierte Anteilhaber (verrechnungssteuerbefreite Erträge aus direktem Immobilienbesitz)

Ausschüttung 2024		Anteilklasse A	Anteilklasse I	Anteilklasse N
Bruttoausschüttung aus Ertrag	CHF	0.430	0.550	0.500
Nettoausschüttung aus Ertrag	CHF	0.430	0.550	0.500
Coupon Nr. Ertrag		32	32	22

1. Für in der Schweiz und im Ausland domizilierte Anteilhaber

Ausschüttung 2024		Anteilklasse R	Anteilklasse S	Anteilklasse X
Bruttoausschüttung aus Ertrag	CHF	3.020	2.400	2.460
./ 35 % Eidgenössische Verrechnungssteuer	CHF	1.057	0.840	0.861
Nettoausschüttung aus Ertrag	CHF	1.963	1.560	1.599
Coupon Nr. Ertrag		31	19	13

2. Für in der Schweiz und im Ausland domizilierte Anteilhaber (verrechnungssteuerbefreite Erträge aus direktem Immobilienbesitz)

Ausschüttung 2024		Anteilklasse R	Anteilklasse S	Anteilklasse X
Bruttoausschüttung aus Ertrag	CHF	0.540	0.420	0.420
Nettoausschüttung aus Ertrag	CHF	0.540	0.420	0.420
Coupon Nr. Ertrag		32	20	14

Zahlbar ab 20. März 2025 bei der UBS Switzerland AG und deren sämtlichen Geschäftsstellen in der Schweiz.

Vermögensrechnung

Per 31. Dezember 2024

	Konsolidierung	
	31.12.2024	31.12.2023
Vermögenswerte		
Bankguthaben, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken, aufgeteilt in:		
- Sichtguthaben	CHF 3'231'182.26	2'716'185.99
Effekten, einschliesslich ausgeliehene und pensionierte Effekten, aufgeteilt in:		
- Aktien und sonstige Beteiligungswertpapiere und -rechte	CHF 388'016'501.70	273'394'894.00
- Anteile anderer kollektiver Kapitalanlagen	CHF 249'598'516.40	227'794'447.30
Sonstige Vermögenswerte	CHF 1'512'793.55	1'556'806.37
Gesamtfondsvermögen abzüglich:	CHF 642'358'993.91	505'462'333.66
./. Andere Verbindlichkeiten	CHF -692'434.22	-523'118.01
Nettofondsvermögen	CHF 641'666'559.69	504'939'215.65

Vermögensrechnung

Vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024

		Konsolidierung		Anteilsklasse A		Anteilsklasse I	
		01.01. - 31.12.2024	01.01. - 31.12.2023	01.01. - 31.12.2024	01.01. - 31.12.2023	01.01. - 31.12.2024	01.01. - 31.12.2023
Veränderung des Nettofondsvermögens							
Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode	CHF	504'939'215.65	412'158'696.84	36'249'038.86	35'541'684.23	127'937'877.87	105'066'290.59
Ordentliche Jahresausschüttung	CHF	-10'892'593.31	-9'147'284.35	-614'647.87	-526'693.81	-2'697'374.90	-1'956'032.56
Ausgaben von Anteilen	CHF	126'123'806.67	122'263'843.35	1'389'320.16	837'564.86	24'551'724.86	33'616'856.99
Rücknahmen von Anteilen	CHF	-65'455'481.16	-61'060'011.41	-7'143'365.53	-2'394'687.02	-17'163'461.60	-18'846'754.73
Sonstiges aus Anteilverkehr	CHF	-2'986'741.86	748'198.21	457'322.25	58'127.32	-65'163.57	13'544.40
Gesamterfolg	CHF	89'938'353.59	39'975'773.01	4'790'126.39	2'733'043.28	21'422'982.14	10'043'973.18
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode	CHF	641'666'559.69	504'939'215.65	35'127'794.26	36'249'038.86	153'986'584.80	127'937'877.87
Entwicklung der Anteile im Umlauf							
Bestand zu Beginn der Berichtsperiode		3'113'998.893	2'703'603.023	181'093.600	189'267.492	627'316.143	548'515.673
Ausgegebene Anteile		727'335.884	780'422.019	6'565.297	4'456.175	117'569.206	174'473.846
Zurückgenommene Anteile		-355'406.469	-370'026.149	-33'657.509	-12'630.067	-82'076.190	-95'673.376
Bestand am Ende der Berichtsperiode		3'485'928.308	3'113'998.893	154'001.388	181'093.600	662'809.159	627'316.143
Inventarwert pro Anteil	CHF			228.10	200.17	232.32	203.94

Fortsetzung auf folgender Seite

Fortsetzung

		Konsolidierung		Anteilsklasse N		Anteilsklasse R	
		01.01. - 31.12.2024	01.01. - 31.12.2023	01.01. - 31.12.2024	01.01. - 31.12.2023	01.01. - 31.12.2024	01.01. - 31.12.2023
Veränderung des Nettofondsvermögens							
Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode	CHF	504'939'215.65	412'158'696.84	87'686'823.97	45'997'541.80	40'087'759.91	39'727'446.01
Ordentliche Jahresausschüttung	CHF	-10'892'593.31	-9'147'284.35	-2'028'840.28	-1'856'648.43	-746'997.11	-678'394.24
Ausgaben von Anteilen	CHF	126'123'806.67	122'263'843.35	70'607'930.00	66'757'688.54	9'759'871.32	2'011'631.81
Rücknahmen von Anteilen	CHF	-65'455'481.16	-61'060'011.41	-15'373'769.50	-31'056'951.04	-13'300'339.16	-4'145'725.81
Sonstiges aus Anteilverkehr	CHF	-2'986'741.86	748'198.21	-3'510'290.85	831'142.43	324'929.37	101'933.62
Gesamterfolg	CHF	89'938'353.59	39'975'773.01	22'517'911.26	7'014'050.67	5'761'534.50	3'070'868.52
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode	CHF	641'666'559.69	504'939'215.65	159'899'764.60	87'686'823.97	41'886'758.83	40'087'759.91
Entwicklung der Anteile im Umlauf							
Bestand zu Beginn der Berichtsperiode		3'113'998.893	2'703'603.023	548'779.260	305'369.019	196'015.917	206'891.943
Ausgegebene Anteile		727'335.884	780'422.019	419'522.532	450'239.116	46'387.513	10'429.000
Zurückgenommene Anteile		-355'406.469	-370'026.149	-89'784.845	-206'828.875	-62'654.755	-21'305.026
Bestand am Ende der Berichtsperiode		3'485'928.308	3'113'998.893	878'516.947	548'779.260	179'748.675	196'015.917
Inventarwert pro Anteil	CHF			182.01	159.79	233.03	204.51

Fortsetzung auf folgender Seite

Fortsetzung

		Konsolidierung		Anteilsklasse S		Anteilsklasse X	
		01.01. - 31.12.2024	01.01. - 31.12.2023	01.01. - 31.12.2024	01.01. - 31.12.2023	01.01. - 31.12.2024	01.01. - 31.12.2023
Veränderung des Nettofondsvermögens							
Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode	CHF	504'939'215.65	412'158'696.84	159'113'578.19	135'220'645.30	53'864'136.32	50'605'088.73
Ordentliche Jahresausschüttung	CHF	-10'892'593.31	-9'147'284.35	-3'517'373.15	-2'945'835.31	-1'287'360.00	-1'183'680.00
Ausgaben von Anteilen	CHF	126'123'806.67	122'263'843.35	19'814'960.33	19'040'101.15	0.00	0.00
Rücknahmen von Anteilen	CHF	-65'455'481.16	-61'060'011.41	-12'474'545.37	-4'615'892.81	0.00	0.00
Sonstiges aus Anteilverkehr	CHF	-2'986'741.86	748'198.21	-215'929.44	-278'568.01	22'390.38	22'018.10
Gesamterfolg	CHF	89'938'353.59	39'975'773.01	26'653'236.59	12'693'127.87	8'792'562.71	4'420'709.49
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode	CHF	641'666'559.69	504'939'215.65	189'373'927.15	159'113'578.19	61'391'729.41	53'864'136.32
Entwicklung der Anteile im Umlauf							
Bestand zu Beginn der Berichtsperiode		3'113'998.893	2'703'603.023	1'128'793.973	1'021'558.896	432'000.000	432'000.000
Ausgegebene Anteile		727'335.884	780'422.019	137'291.336	140'823.882	0.000	0.000
Zurückgenommene Anteile		-355'406.469	-370'026.149	-87'233.170	-33'588.805	0.000	0.000
Bestand am Ende der Berichtsperiode		3'485'928.308	3'113'998.893	1'178'852.139	1'128'793.973	432'000.000	432'000.000
Inventarwert pro Anteil	CHF			160.64	140.96	142.11	124.69

Erfolgsrechnung

Vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024

		Konsolidierung		Anteilsklasse A		Anteilsklasse I	
		01.01. - 31.12.2024	01.01. - 31.12.2023	01.01. - 31.12.2024	01.01. - 31.12.2023	01.01. - 31.12.2024	01.01. - 31.12.2023
Erträge							
Erträge der Bankguthaben	CHF	56'090.28	57'432.98	3'682.13	4'145.13	13'934.54	14'335.41
Negativzinsen	CHF	0.00	-1'113.67	0.00	-82.33	0.00	-248.84
Erträge der Effekten, aufgeteilt in:							
- Aktien und Beteiligungswertpapiere und -rechte, Gratisaktien	CHF	7'116'461.15	7'188'917.10	484'288.22	530'230.63	1'797'493.91	1'610'214.09
- Anteile anderer kollektiver Kapitalanlagen	CHF	3'508'937.53	3'534'025.77	221'110.24	256'519.40	861'224.37	855'046.02
Erträge aus kollektiven Kapitalanlagen mit Imm. im Direktbesitz	CHF	1'897'504.01	1'825'689.52	119'431.08	133'616.75	469'411.77	463'854.92
Sonstige Erträge	CHF	48'210.14	35'206.16	3'215.85	2'815.26	12'120.17	8'737.56
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	CHF	1'849'978.40	1'603'833.68	12'132.32	11'944.84	292'823.07	722'925.33
Total Erträge	CHF	14'477'181.51	14'243'991.54	843'859.84	939'189.68	3'447'007.83	3'674'864.49

Fortsetzung auf folgender Seite

Fortsetzung

		Konsolidierung		Anteilsklasse A		Anteilsklasse I	
		01.01. - 31.12.2024	01.01. - 31.12.2023	01.01. - 31.12.2024	01.01. - 31.12.2023	01.01. - 31.12.2024	01.01. - 31.12.2023
Aufwendungen							
Prüfaufwand	CHF	10'652.68	11'236.74	679.59	832.01	2'635.67	2'792.92
Reglementarische Vergütung an:							
- die Fondsleitung	CHF	2'256'772.71	1'938'731.00	247'869.44	255'817.35	685'145.88	583'176.80
- die Depotbank	CHF	125'287.40	73'921.26	8'096.90	5'661.13	31'164.30	17'680.13
Teilübertrag von Aufwendungen auf kollektiven Kapitalanlagen mit Immobilien im Direktbesitz	CHF	-393'384.43	-317'517.60	-38'934.15	-39'565.90	-115'322.99	-101'447.12
Aufwände aus kollektiven Kapitalanlagen mit Immobilien im Direktbesitz	CHF	393'384.43	317'517.60	38'934.15	39'565.90	115'322.99	101'447.12
Sonstige Aufwendungen	CHF	224'813.25	166'227.99	14'494.61	12'202.48	55'960.18	41'757.90
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei Rücknahme von Anteilen	CHF	972'320.27	1'328'500.30	111'381.83	35'582.99	222'350.92	419'794.30
Total Aufwendungen	CHF	3'589'846.31	3'518'617.29	382'522.37	310'095.96	997'256.95	1'065'202.05

Fortsetzung auf folgender Seite

Fortsetzung

		Konsolidierung		Anteilsklasse A		Anteilsklasse I	
		01.01. - 31.12.2024	01.01. - 31.12.2023	01.01. - 31.12.2024	01.01. - 31.12.2023	01.01. - 31.12.2024	01.01. - 31.12.2023
Nettoertrag vor steuerlichen Anpassungen	CHF	10'887'335.20	10'725'374.25	461'337.47	629'093.72	2'449'750.88	2'609'662.44
Steuerliche Anpassungen wegen Erträgen aus Zielfonds	CHF	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Nettoertrag nach steuerlichen Anpassungen	CHF	10'887'335.20	10'725'374.25	461'337.47	629'093.72	2'449'750.88	2'609'662.44
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	CHF	8'944'666.45	7'169'512.04	490'331.32	515'873.79	2'147'541.87	1'813'261.58
Realisierter Erfolg	CHF	19'832'001.65	17'894'886.29	951'668.79	1'144'967.51	4'597'292.75	4'422'924.02
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	CHF	70'106'351.94	22'080'886.72	3'838'457.60	1'588'075.77	16'825'689.39	5'621'049.16
Gesamterfolg	CHF	89'938'353.59	39'975'773.01	4'790'126.39	2'733'043.28	21'422'982.14	10'043'973.18

Fortsetzung auf folgender Seite

Fortsetzung

		Konsolidierung		Anteilsklasse A		Anteilsklasse I	
		01.01. - 31.12.2024	01.01. - 31.12.2023	01.01. - 31.12.2024	01.01. - 31.12.2023	01.01. - 31.12.2024	01.01. - 31.12.2023
Verwendung des Erfolgs							
Nettoertrag des Rechnungsjahres	CHF	10'887'335.20	10'725'374.25	461'337.47	629'093.72	2'449'750.88	2'609'662.44
Vorjahresvortrag aus kollektiven Kapitalanlagen mit Immobilien im Direktbesitz	CHF	22'648.93	10'857.01	840.53	742.45	5'970.38	3'689.39
Vortrag des Vorjahres	CHF	2'766'158.07	2'237'497.04	169'207.39	159'551.87	659'662.02	542'725.65
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	CHF	13'676'142.20	12'973'728.30	631'385.39	789'388.04	3'115'383.28	3'156'077.48
Zur Ausschüttung an die Anlegerinnen und Anleger vorgesehener Erfolg	CHF	9'105'302.44	8'643'623.08	428'123.86	528'793.31	2'081'220.76	2'082'689.59
Zur Ausschüttung an die Anlegerinnen und Anleger vorgesehener Erfolg aus Kapitalanlagen mit direktem Immobilienbesitz	CHF	1'643'646.29	1'541'298.21	66'220.60	90'546.80	364'545.04	407'755.49
Vortrag Nettoerträge aus kollektiven Kapitalanlagen mit Imm. im Direktbesitz	CHF	20'973.57	22'648.93	865.22	840.53	6'001.92	5'970.38
Vortrag auf neue Rechnung	CHF	2'906'219.90	2'766'158.07	136'175.71	169'207.39	663'615.56	659'662.02

Fortsetzung auf folgender Seite

Fortsetzung

		Konsolidierung		Anteilsklasse N		Anteilsklasse R	
		01.01. - 31.12.2024	01.01. - 31.12.2023	01.01. - 31.12.2024	01.01. - 31.12.2023	01.01. - 31.12.2024	01.01. - 31.12.2023
Erträge							
Erträge der Bankguthaben	CHF	56'090.28	57'432.98	11'606.55	10'509.89	4'163.67	4'686.16
Negativzinsen	CHF	0.00	-1'113.67	0.00	-226.42	0.00	-92.31
Erträge der Effekten, aufgeteilt in:							
- Aktien und Beteiligungswertpapiere und -rechte, Gratisaktien	CHF	7'116'461.15	7'188'917.10	1'397'165.10	1'464'175.25	545'760.57	594'621.61
- Anteile anderer kollektiver Kapitalanlagen	CHF	3'508'937.53	3'534'025.77	765'003.35	656'252.68	253'109.22	288'938.43
Erträge aus kollektiven Kapitalanlagen mit Imm. im Direktbesitz	CHF	1'897'504.01	1'825'689.52	404'428.69	310'058.58	139'544.61	149'970.97
Sonstige Erträge	CHF	48'210.14	35'206.16	9'646.47	4'841.81	3'659.64	3'147.92
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	CHF	1'849'978.40	1'603'833.68	1'129'137.54	648'313.06	151'075.17	33'717.16
Total Erträge	CHF	14'477'181.51	14'243'991.54	3'716'987.70	3'093'924.85	1'097'312.88	1'074'989.94

Fortsetzung auf folgender Seite

Fortsetzung

		Konsolidierung		Anteilsklasse N		Anteilsklasse R	
		01.01. - 31.12.2024	01.01. - 31.12.2023	01.01. - 31.12.2024	01.01. - 31.12.2023	01.01. - 31.12.2024	01.01. - 31.12.2023
Aufwendungen							
Prüfaufwand	CHF	10'652.68	11'236.74	2'268.63	1'920.13	779.33	931.50
Reglementarische Vergütung an:							
- die Fondsleitung	CHF	2'256'772.71	1'938'731.00	559'863.29	393'370.35	243'125.37	230'240.48
- die Depotbank	CHF	125'287.40	73'921.26	26'109.73	12'450.63	9'236.94	6'325.68
Teilübertrag von Aufwendungen auf kollektiven Kapitalanlagen mit Immobilien im Direktbesitz	CHF	-393'384.43	-317'517.60	-99'261.99	-55'339.54	-39'763.85	-36'186.49
Aufwände aus kollektiven Kapitalanlagen mit Immobilien im Direktbesitz	CHF	393'384.43	317'517.60	99'261.99	55'339.54	39'763.85	36'186.49
Sonstige Aufwendungen	CHF	224'813.25	166'227.99	46'913.98	28'567.94	16'492.94	13'684.07
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei Rücknahme von Anteilen	CHF	972'320.27	1'328'500.30	265'292.36	713'043.13	227'417.42	76'875.50
Total Aufwendungen	CHF	3'589'846.31	3'518'617.29	900'447.99	1'149'352.18	497'052.00	328'057.23

Fortsetzung auf folgender Seite

Fortsetzung

		Konsolidierung		Anteilsklasse N		Anteilsklasse R	
		01.01. - 31.12.2024	01.01. - 31.12.2023	01.01. - 31.12.2024	01.01. - 31.12.2023	01.01. - 31.12.2024	01.01. - 31.12.2023
Nettoertrag vor steuerlichen Anpassungen	CHF	10'887'335.20	10'725'374.25	2'816'539.71	1'944'572.67	600'260.88	746'932.71
Steuerliche Anpassungen wegen Erträgen aus Zielfonds	CHF	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Nettoertrag nach steuerlichen Anpassungen	CHF	10'887'335.20	10'725'374.25	2'816'539.71	1'944'572.67	600'260.88	746'932.71
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	CHF	8'944'666.45	7'169'512.04	2'229'767.11	1'246'939.77	584'414.15	570'145.98
Realisierter Erfolg	CHF	19'832'001.65	17'894'886.29	5'046'306.82	3'191'512.44	1'184'675.03	1'317'078.69
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	CHF	70'106'351.94	22'080'886.72	17'471'604.44	3'822'538.23	4'576'859.47	1'753'789.83
Gesamterfolg	CHF	89'938'353.59	39'975'773.01	22'517'911.26	7'014'050.67	5'761'534.50	3'070'868.52

Fortsetzung auf folgender Seite

Fortsetzung

		Konsolidierung		Anteilsklasse N		Anteilsklasse R	
		01.01. - 31.12.2024	01.01. - 31.12.2023	01.01. - 31.12.2024	01.01. - 31.12.2023	01.01. - 31.12.2024	01.01. - 31.12.2023
Verwendung des Erfolgs							
Nettoertrag des Rechnungsjahres	CHF	10'887'335.20	10'725'374.25	2'816'539.71	1'944'572.67	600'260.88	746'932.71
Vorjahresvortrag aus kollektiven Kapitalanlagen mit Immobilien im Direktbesitz	CHF	22'648.93	10'857.01	1'197.06	1'634.51	9'867.97	307.30
Vortrag des Vorjahres	CHF	2'766'158.07	2'237'497.04	470'556.74	254'201.29	202'836.90	194'644.07
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	CHF	13'676'142.20	12'973'728.30	3'288'293.51	2'200'408.47	812'965.75	941'884.08
Zur Ausschüttung an die Anlegerinnen und Anleger vorgesehener Erfolg	CHF	9'105'302.44	8'643'623.08	2'161'151.69	1'481'704.00	542'841.00	631'171.25
Zur Ausschüttung an die Anlegerinnen und Anleger vorgesehener Erfolg aus Kapitalanlagen mit direktem Immobilienbesitz	CHF	1'643'646.29	1'541'298.21	439'258.47	246'950.67	97'064.28	98'007.96
Vortrag Nettoerträge aus kollektiven Kapitalanlagen mit Imm. im Direktbesitz	CHF	20'973.57	22'648.93	2'106.84	1'197.06	1'326.02	9'867.97
Vortrag auf neue Rechnung	CHF	2'906'219.90	2'766'158.07	685'776.51	470'556.74	171'734.45	202'836.90

Fortsetzung auf folgender Seite

Fortsetzung

		Konsolidierung		Anteilsklasse S		Anteilsklasse X	
		01.01. - 31.12.2024	01.01. - 31.12.2023	01.01. - 31.12.2024	01.01. - 31.12.2023	01.01. - 31.12.2024	01.01. - 31.12.2023
Erträge							
Erträge der Bankguthaben	CHF	56'090.28	57'432.98	17'054.88	17'777.72	5'648.51	5'978.67
Negativzinsen	CHF	0.00	-1'113.67	0.00	-345.67	0.00	-118.10
Erträge der Effekten, aufgeteilt in:							
- Aktien und Beteiligungswertpapiere und -rechte, Gratisaktien	CHF	7'116'461.15	7'188'917.10	2'169'334.32	2'228'830.62	722'419.03	760'844.90
- Anteile anderer kollektiver Kapitalanlagen	CHF	3'508'937.53	3'534'025.77	1'058'916.87	1'103'916.46	349'573.48	373'352.78
Erträge aus kollektiven Kapitalanlagen mit Imm. im Direktbesitz	CHF	1'897'504.01	1'825'689.52	576'516.45	573'581.81	188'171.41	194'606.49
Sonstige Erträge	CHF	48'210.14	35'206.16	14'698.59	11'618.62	4'869.42	4'044.99
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	CHF	1'849'978.40	1'603'833.68	264'810.30	186'933.29	0.00	0.00
Total Erträge	CHF	14'477'181.51	14'243'991.54	4'101'331.41	4'122'312.85	1'270'681.85	1'338'709.73

Fortsetzung auf folgender Seite

Fortsetzung

		Konsolidierung		Anteilsklasse S		Anteilsklasse X	
		01.01. - 31.12.2024	01.01. - 31.12.2023	01.01. - 31.12.2024	01.01. - 31.12.2023	01.01. - 31.12.2024	01.01. - 31.12.2023
Aufwendungen							
Prüfaufwand	CHF	10'652.68	11'236.74	3'225.43	3'552.53	1'064.03	1'207.65
Reglementarische Vergütung an:							
- die Fondsleitung	CHF	2'256'772.71	1'938'731.00	519'268.73	474'626.02	1'500.00	1'500.00
- die Depotbank	CHF	125'287.40	73'921.26	38'094.47	23'675.59	12'585.06	8'128.10
Teilübertrag von Aufwendungen auf kollektiven Kapitalanlagen mit Immobilien im Direktbesitz	CHF	-393'384.43	-317'517.60	-94'515.48	-80'809.84	-5'585.97	-4'168.71
Aufwände aus kollektiven Kapitalanlagen mit Immobilien im Direktbesitz	CHF	393'384.43	317'517.60	94'515.48	80'809.84	5'585.97	4'168.71
Sonstige Aufwendungen	CHF	224'813.25	166'227.99	68'379.78	52'290.09	22'571.76	17'725.51
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei Rücknahme von Anteilen	CHF	972'320.27	1'328'500.30	145'877.74	83'204.38	0.00	0.00
Total Aufwendungen	CHF	3'589'846.31	3'518'617.29	774'846.15	637'348.61	37'720.85	28'561.26

Fortsetzung auf folgender Seite

Fortsetzung

		Konsolidierung		Anteilsklasse S		Anteilsklasse X	
		01.01. - 31.12.2024	01.01. - 31.12.2023	01.01. - 31.12.2024	01.01. - 31.12.2023	01.01. - 31.12.2024	01.01. - 31.12.2023
Nettoertrag vor steuerlichen Anpassungen	CHF	10'887'335.20	10'725'374.25	3'326'485.26	3'484'964.24	1'232'961.00	1'310'148.47
Steuerliche Anpassungen wegen Erträgen aus Zielfonds	CHF	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Nettoertrag nach steuerlichen Anpassungen	CHF	10'887'335.20	10'725'374.25	3'326'485.26	3'484'964.24	1'232'961.00	1'310'148.47
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	CHF	8'944'666.45	7'169'512.04	2'638'497.37	2'259'606.28	854'114.63	763'684.64
Realisierter Erfolg	CHF	19'832'001.65	17'894'886.29	5'964'982.63	5'744'570.52	2'087'075.63	2'073'833.11
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	CHF	70'106'351.94	22'080'886.72	20'688'253.96	6'948'557.35	6'705'487.08	2'346'876.38
Gesamterfolg	CHF	89'938'353.59	39'975'773.01	26'653'236.59	12'693'127.87	8'792'562.71	4'420'709.49

Fortsetzung auf folgender Seite

Fortsetzung

		Konsolidierung		Anteilsklasse S		Anteilsklasse X	
		01.01. - 31.12.2024	01.01. - 31.12.2023	01.01. - 31.12.2024	01.01. - 31.12.2023	01.01. - 31.12.2024	01.01. - 31.12.2023
Verwendung des Erfolgs							
Nettoertrag des Rechnungsjahres	CHF	10'887'335.20	10'725'374.25	3'326'485.26	3'484'964.24	1'232'961.00	1'310'148.47
Vorjahresvortrag aus kollektiven Kapitalanlagen mit Immobilien im Direktbesitz	CHF	22'648.93	10'857.01	3'085.44	3'153.59	1'687.55	1'329.77
Vortrag des Vorjahres	CHF	2'766'158.07	2'237'497.04	910'401.28	755'311.11	353'493.74	331'063.05
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	CHF	13'676'142.20	12'973'728.30	4'239'971.98	4'243'428.94	1'588'142.29	1'642'541.29
Zur Ausschüttung an die Anlegerinnen und Anleger vorgesehener Erfolg	CHF	9'105'302.44	8'643'623.08	2'829'245.13	2'821'984.93	1'062'720.00	1'097'280.00
Zur Ausschüttung an die Anlegerinnen und Anleger vorgesehener Erfolg aus Kapitalanlagen mit direktem Immobilienbesitz	CHF	1'643'646.29	1'541'298.21	495'117.90	507'957.29	181'440.00	190'080.00
Vortrag Nettoerträge aus kollektiven Kapitalanlagen mit Imm. im Direktbesitz	CHF	20'973.57	22'648.93	7'840.58	3'085.44	2'832.99	1'687.55
Vortrag auf neue Rechnung	CHF	2'906'219.90	2'766'158.07	907'768.37	910'401.28	341'149.30	353'493.74

Portfolio

Per 31. Dezember 2024

ISIN-Nr.	Titelbezeichnung	Anzahl			Anzahl		Kurswert CHF	% GFV
		31.12.2023	Käufe ¹	Verkäufe ¹	31.12.2024			
Effekten die an einer Börse gehandelt werden								
Kotierte Gesellschaften								
CH0018294154	PSP Swiss Property AG	646'965	273'500	38'000	882'465	113'749'738.50	17.71	
CH0008038389	Swiss Prime Site AG	813'840	234'500	13'600	1'034'740	102'232'312.00	15.92	
CH0008837566	Allreal Hldg AG	389'166	48'800	65'386	372'580	61'699'248.00	9.61	
CH0011108872	Mobimo Hldg AG	54'706	74'922	3'500	126'128	36'955'504.00	5.75	
CH0516131684	EPIC Suisse	183'838	2'700	0	186'538	15'109'578.00	2.35	
CH0148052126	B-Zug RE Holding AG	4'229	203	50	4'382	8'983'100.00	1.40	
CH0284142913	Plazza AG	25'542	259	300	25'501	8'644'839.00	1.35	
CH1338987303	Intershop Hldg AG	0	70'070	3'500	66'570	8'454'390.00	1.32	
CH0032816131	SF Urban Properties AG	56'257	23'020	0	79'277	7'800'856.80	1.21	
CH0045825517	Fundamenta Real Estate	355'669	102'360	5'000	453'029	7'610'887.20	1.18	
CH0002619481	Warteck Invest	1'100	2'857	0	3'957	7'577'655.00	1.18	
CH0325094297	Investis Hldg AG	8'058	44'942	0	53'000	5'936'000.00	0.92	
CH0212186248	Novavest Real Estate AG	64'432	27'726	0	92'158	3'262'393.20	0.51	
CH0273774791	Intershop Hldg AG	13'814	0	13'814	0	0.00	0.00	
Total Kotierte Gesellschaften						388'016'501.70	60.40	
Effekten die an einer Börse gehandelt werden								
Kotierte Fonds								
CH0014420878	UBS Swiss Mixed Sima	231'761	44'478	42'024	234'215	35'717'787.50	5.56	
CH0012913700	CS Fund Siat	84'479	8'000	14'400	78'079	19'207'434.00	2.99	
CH0014420829	UBS Swiss Res. Anfos	140'089	8'000	15'500	132'589	12'648'990.60	1.97	
CH0014420886	UBS Swiss Comm. Swissreal	188'659	9'000	32'800	164'859	11'770'932.60	1.83	
CH0033624211	Procimmo Fund	65'613	10'389	6'500	69'502	11'398'328.00	1.77	
CH0395718866	Schroder ImmoPLUS	78'239	1'000	15'499	63'740	11'345'720.00	1.77	
CH0014420852	UBS Lemman Foncipars	85'469	8'000	19'600	73'869	11'191'153.50	1.74	
CH0009778769	IMMOFONDS CH-Imm.-A.	16'172	2'262	1'300	17'134	9'971'988.00	1.55	
CH0002770102	Immo Helvetic	45'244	3'838	7'778	41'304	9'954'264.00	1.55	
CH0002769351	CS Fund Interswiss	49'806	3'183	4'300	48'689	9'883'867.00	1.54	
CH0039415010	Realstone Swiss Property	71'178	3'000	12'000	62'178	9'140'166.00	1.42	
CH0014586710	FIR Fonds Immobilier Romand	37'147	7'650	8'400	36'397	8'917'265.00	1.39	
CH0031069328	CS Fund LivingPlus	69'611	3'100	19'913	52'798	8'104'493.00	1.26	
CH0002782263	La Foncière	50'066	6'435	4'000	52'501	8'032'653.00	1.25	
CH0124238004	Rothschild SICAV Swiss A	62'915	9'906	24'384	48'437	7'895'231.00	1.23	
CH0293784861	Swiss Life REF (CH)	0	53'843	0	53'843	6'676'532.00	1.04	
CH0285087455	SF Retail Properties Fund	61'993	8'340	15'625	54'708	6'346'128.00	0.99	
CH0100778445	CS Fund Green Property	27'167	21'952	9'905	39'214	5'391'925.00	0.84	

ISIN-Nr.	Titelbezeichnung	Anzahl 31.12.2023	Käufe ¹	Verkäufe ¹	Anzahl 31.12.2024	Kurswert CHF	% GFV
CH0026168846	Swissinvest Inv. Fund	15'759	8'959	0	24'718	5'091'908.00	0.79
CH0118768057	CS Fund Hospitality	30'987	14'071	0	45'058	4'708'561.00	0.73
CH0026725611	Bonhôte Immobilier	26'291	4'334	1'429	29'196	4'642'164.00	0.72
CH0142902003	Good Buildings Fund	18'301	8'656	650	26'307	4'130'199.00	0.64
CH0037430946	Swisscanto Fund IFCA	34'697	2'000	17'391	19'306	3'648'834.00	0.57
CH0414551033	Baloise Swiss Property Fund	26'101	5'100	2'500	28'701	3'630'676.50	0.57
CH0120791253	SF Sustainable Property Fund	39'064	0	11'000	28'064	3'620'256.00	0.56
CH0335507932	Helvetica Swiss Commercial	34'038	0	2'500	31'538	3'128'569.60	0.49
CH0344799694	SF Commercial Prop. Fund	35'904	0	1'560	34'344	2'898'633.60	0.45
CH0324608568	CRONOS Immo Fund	16'829	1'121	3'000	14'950	1'846'325.00	0.29
CH0111959190	Swisscanto Swiss Commercial	17'075	0	0	17'075	1'750'187.50	0.27
CH0037237630	Streetbox Fund	1'504	250	0	1'754	961'192.00	0.15
CH0100612339	Residentia	0	5'759	0	5'759	837'934.50	0.13
CH0215751527	Dominicé swiss Fund	0	4'519	0	4'519	652'995.50	0.10
CH0026465366	UBS Direct Residential	89'233	7'500	96'733	0	0.00	0.00
CH0192940390	UBS Direct Urban	90'000	0	90'000	0	0.00	0.00
Total Kотиerte Fonds						245'143'294.40	38.16
Effekten die ausserbörslich gehandelt werden							
Nicht kотиerte Fonds (nicht NAV basiert)							
CH1332870810	Rothschild Com. Income	0	24'200	0	24'200	2'541'000.00	0.40
CH0200600911	Comunus SICAV Swiss	0	8'800	0	8'800	1'601'600.00	0.25
CH0204643222	MobiFonds Swiss Property	0	2'333	0	2'333	312'622.00	0.05
CH0495275668	Helvetica Swiss Living Fund	25'782	0	25'782	0	0.00	0.00
CH0513838323	Helvetia (CH) Swiss Fund	34'755	0	34'755	0	0.00	0.00
CH1139099068	SPS Solutions Fund Com.	28'350	0	28'350	0	0.00	0.00
Total Nicht kотиerte Fonds (nicht NAV basiert)						4'455'222.00	0.69
Bezugsrechte							
CH1325905409	UBS Sima Rts 2024	0	226'761	226'761	0	0.00	0.00
CH1326289522	CRONOS Rts 2024	0	16'829	16'829	0	0.00	0.00
CH1328441832	Procimmo Rts 2024	0	67'613	67'613	0	0.00	0.00
CH1329708742	SF Retail Funds Rts 2024	0	61'993	61'993	0	0.00	0.00
CH1344403584	Immo Helvetic Rts .2024	0	39'744	39'744	0	0.00	0.00
CH1346746170	Warteck Rts 2024	0	2'064	2'064	0	0.00	0.00
CH1350036948	La Foncière Rts 2024	0	48'566	48'566	0	0.00	0.00

ISIN-Nr.	Titelbezeichnung	Anzahl			Anzahl	Kurswert CHF	% GFV
		31.12.2023	Käufe ¹	Verkäufe ¹			
CH1355290185	SL REF (CH) Rts 2024	0	16'109	16'109	0	0.00	0.00
CH1357814123	Baloise Rts 2024	0	24'601	24'601	0	0.00	0.00
CH1374274095	IMMOFONDS Rts 2024	0	15'122	15'122	0	0.00	0.00
CH1374814338	Bonhôte Rts 2024	0	26'542	26'542	0	0.00	0.00
CH1374830250	SF Retail Funds Rts 2024	0	50'500	50'500	0	0.00	0.00
CH1386132448	Swissinvest Rts 2024	0	18'299	18'299	0	0.00	0.00
CH1388815941	Good Buildings Rts 2024	0	23'151	23'151	0	0.00	0.00
CH1389135117	Procimmo Rts 2024	0	64'869	64'869	0	0.00	0.00
Total Bezugsrechte						0.00	0.00
Total Anlagen						637'615'018.10	99.26
Bankguthaben auf Sicht						3'231'182.26	0.50
Sonstige Vermögenswerte						1'512'793.55	0.24
Gesamtfondsvermögen (GFV)						642'358'993.91	100.00
./.. Andere Verbindlichkeiten						-692'434.22	-0.11
Nettofondsvermögen						641'666'559.69	99.89

¹ Umfassen Käufe und Verkäufe sowie Corporate Actions.

Sämtliche Anlagen werden gemäss KKV-FINMA Art. 84 Abs. 2 bewertet und in folgender Übersicht dargestellt.

Bewertungskategorien gemäss KKV-FINMA Art. 84 Abs. 2		Kurswert CHF	% GFV
a)	Anlagen, die an einer Börse kotiert oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt handelt werden: bewertet zu den Kursen, die am Hauptmarkt bezahlt werden (Art. 88 Abs. 1 KAG).	633'159'796.10	98.57
b)	Anlage, für die keine Kurse gemäss Buchstabe a verfügbar sind: bewertet aufgrund von am Markt beobachtbaren Parametern.	4'455'222.00	0.69
c)	Anlagen, die aufgrund von am Markt nicht beobachtbaren Parametern mit geeigneten Bewertungsmodellen unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten bewertet werden.	0.00	0.00

Erläuterung

Per 31. Dezember 2024

Erläuterung 1: Verkaufsrestriktionen USA

Gemäss amerikanischer Gesetzgebung dürfen Anteile des Fonds in den Vereinigten Staaten von Amerika weder angeboten noch verkauft oder ausgeliefert werden. Anlegern mit amerikanischer Staatsangehörigkeit bzw. Anlegern, die der amerikanischen Einkommenssteuer unterliegen, wird deshalb empfohlen, vor dem Kauf von Anteilen des Fonds einen Steuerberater zu konsultieren. Ein solcher Kauf könnte unter amerikanischem Steuerrecht für den Anleger nachteilige Folgen haben.

Erläuterung 2: Kennzahlen und technische Daten

Fondsname		Depotbank- kommission	Verwaltungs- kommission ²	TER ZF GAV ³	TER ZF MV ³	TER DF ³	TER GAV ³	TER MV ³	
SF Securities ¹	Anteilsklasse A	CHF	0.02%	0.69%	0.28%	0.37%	0.75%	1.03% ⁴	1.12% ⁴
SF Securities ¹	Anteilsklasse I	CHF	0.02%	0.49%	0.28%	0.37%	0.55%	0.83% ⁴	0.92% ⁴
SF Securities ¹	Anteilsklasse N	CHF	0.02%	0.47%	0.28%	0.37%	0.53%	0.81% ⁴	0.90% ⁴
SF Securities ¹	Anteilsklasse R	CHF	0.02%	0.59%	0.28%	0.37%	0.65%	0.93% ⁴	1.02% ⁴
SF Securities ¹	Anteilsklasse S	CHF	0.02%	0.30%	0.28%	0.37%	0.37%	0.65% ⁴	0.73% ⁴
SF Securities ¹	Anteilsklasse X	CHF	0.02%	0.00%	0.28%	0.37%	0.07%	0.35% ⁴	0.43% ⁴

¹ SF Property Securities Fund

² Anlagen in SFP-Produkte werden nicht in die Berechnung der Management Fee einbezogen.

³ Die TER (Total Expense Ratio) bezeichnet die Summe aller periodisch erhobenen Kosten und Kommissionen, die dem Fondsvermögen belastet werden und zwar rückwirkend als Prozentsatz des durchschnittlichen Fondsvermögens. Allfällige Rückvergütungen/Bestandspflegekommissionen von Zielfonds wurden dem Fonds gutgeschrieben und reduzieren somit die TER. Bezeichnung der Abkürzungen: TER ZF GAV (TER Zielfonds GAV), TER ZF MV (TER Zielfonds MV), TER DF (TER Dachfonds).

⁴ Zusammengesetzte TER, da mehr als 10% des Nettovermögens in andere kollektive Kapitalanlagen (Zielfonds) per Stichtag investiert war.

Erläuterung 3: Fondsp performance

Fondsname			Lancierungs- datum	31.12. 2024 ²	kum. seit Lancierung	31.12. 2023 ²	31.12. 2022 ²	31.12. 2021 ²
SF Securities ¹	Anteilsklasse A	CHF	01.11.2006	15.88%	173.52%	8.27%	-10.62%	5.54%
SF Securities ¹	Anteilsklasse I	CHF	03.11.2008	16.11%	215.57%	8.53%	-10.35%	5.85%
SF Securities ¹	Anteilsklasse N	CHF	10.03.2014	16.13%	109.81%	8.54%	-10.45%	5.78%
SF Securities ¹	Anteilsklasse R	CHF	03.11.2008	15.99%	212.00%	8.43%	-10.45%	5.75%
SF Securities ¹	Anteilsklasse S	CHF	18.05.2015	16.32%	82.85%	8.72%	-10.22%	6.02%
SF Securities ¹	Anteilsklasse X	CHF	28.09.2018	16.67%	57.75%	9.07%	-9.92%	6.38%
50% SXI Real Estate Funds Broad und 50% SXI Real Estate Shares Broad				16.01%	–	8.03%	-12.04%	5.94%

¹ SF Property Securities Fund

² Die Fondsp performance basiert auf offiziellen publizierten Nettoinventarwerten, die auf den Börsenschlusskursen des jeweiligen Monatsendes basieren. Die historische Performance stellt keinen Indikator für die laufende oder zukünftige Performance dar. Die Performancedaten lassen die bei der Ausgabe und Rücknahme der Anteile erhobenen Kommissionen und Kosten unberücksichtigt.

Erläuterung 4: Grundsätze für die Bewertung sowie Berechnung des Nettoinventarwertes

Angaben zu den jeweiligen Bewertungstagen, zur Ermittlung der Bewertungskurse sowie der Bewertungsmethode für verschiedene Instrumente, zur Bestimmung des Inventarwertes finden sich unter § 16 des Fondsvertrages unter dem Titel «Berechnung des Nettoinventarwertes».

Erläuterung 5: Änderungen Prospekt mit integriertem Fondsvertrag

Im Rahmen der Prospektanpassungen im März und August 2024 wurden die allgemeinen Angaben zur Fondsleitung aktualisiert (Aktionariat, Verwaltungsrat, Geschäftsleitung) sowie weitere Änderungen, welche formeller bzw. redaktioneller Natur sind, vorgenommen.

Im Mai 2024 wurden Änderungen des Fondsvertrages beschlossen und der FINMA eingereicht. Die Änderungen wurden genehmigt und traten per 4. Juni 2024 in Kraft. Die Modifikationen gemäss Publikation vom 24. Mai 2024 umfassten die unwesentlichen Korrekturen der bestehenden X-Anteilsklassen und die Schaffung neuer Y-Anteilsklassen im § 6 Ziff. 4.

Im Juni 2024 wurde erneut die nachfolgende Änderung des Fondsvertrages beschlossen und der FINMA eingereicht. Die Änderung wurde genehmigt und trat per 1. Juli 2024 in Kraft. Die Modifikation gemäss Publikation vom 26. Juni 2024 umfasste die Anpassung von § 1 Ziff. 3 (Übergang der Depotbankfunktion von Credit Suisse (Schweiz) AG zu UBS Switzerland AG, Zürich).

Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft

an den Verwaltungsrat der Fondsleitung Swiss Finance & Property Funds AG, Zürich

Kurzbericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung des Anlagefonds SF Property Securities Fund – bestehend aus der Vermögensrechnung zum 31. Dezember 2024, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr, den Angaben über die Verwendung des Erfolges und die Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. b–h des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG) – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 4-6 und 10-33) dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft für die Prüfung der Jahresrechnung“ unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind vom Anlagefonds sowie der Fondsleitung unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Jahresbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnung und unseren dazugehörigen Bericht.

Unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Jahresrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrats der Fondsleitung für die Jahresrechnung

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörenden Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, Postfach, 8050 Zürich
Telefon: +41 58 792 44 00, www.pwc.ch

PricewaterhouseCoopers AG ist Mitglied eines globalen Netzwerks von rechtlich selbständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.

Verantwortlichkeiten der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen in der Jahresrechnung aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems des Anlagefonds abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.

Wir kommunizieren mit dem Verwaltungsrat der Fondsleitung unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutender Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung identifizieren.

PricewaterhouseCoopers AG

Simon Bandi
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Prüfer

Thorsten Giesen
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 19. März 2025

Beilage:

- Jahresrechnung bestehend aus der Vermögensrechnung und der Erfolgsrechnung, den Angaben über die Verwendung des Erfolges und die Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. b–h KAG



Swiss Finance & Property Funds AG

Kontakt

Swiss Finance & Property Funds AG
Seefeldstrasse 275
8008 Zürich
Telefon +41 43 344 61 31
www.sfp.ch

Investor Relations

Dr. Patrick Sege
Telefon +41 43 344 74 78
E-Mail sege@sfp.ch

© Swiss Finance & Property Funds AG, März 2025, erscheint in Deutsch



Swiss Finance & Property Funds AG